

Locazione

LOCAZIONE Con la locazione il proprietario mette a disposizione dell'inquilino una casa per almeno quattro anni a fronte del pagamento di un canone di affitto (legge n° 392/1978, art. 1). Norme precise sono dettate per la determinazione del canone (art. 14 e seguenti) e per la disdetta: il contratto si rinnova tacitamente se nessuna delle parti comunica all'altra - almeno sei mesi prima della scadenza e con raccomandata - che non intende rinnovarlo (art. 3).

Ogni anno l'importo dell'affitto deve essere adeguato al costo della vita. Si tratta di un calcolo piuttosto complicato, perché bisogna utilizzare un coefficiente di moltiplicazione, dato dalla variazione assoluta dell'indice Istat dei prezzi al consumo rispetto alla data di inizio del rapporto d'affitto, ridotto al 75 per cento. (art.4). Dopo 20 giorni dalla scadenza prevista per il pagamento del canone e delle spese, il contratto può essere sciolto se l'inquilino non ha pagato (art. 5). In caso di morte dell'inquilino intestatario del contratto, gli succedono il coniuge, gli eredi, i parenti e affini con lui abitualmente conviventi. Il coniuge separato succede nel contratto se così gli è stato attribuito dal giudice o consensualmente (art. 6). Il contratto non può sciogliersi in caso di vendita della casa e il nuovo proprietario succede al vecchio nel contratto (art. 7).