



# Contratti di locazione: definizione e tipologie di locazione ad uso abitativo

Pubblicato Giovedì, 09 Aprile 2015 08:38

La **locazione** è il contratto con il quale il proprietario si obbliga a far godere un bene, nel nostro caso immobile, ad un inquilino

- per un periodo di tempo determinato;
- in cambio di un corrispettivo in denaro.

La locazione è quindi un contratto ad effetti obbligatori poiché da esso deriva il diritto dell'inquilino al godimento e all'uso di quel determinato bene per un tempo prestabilito e solo per l'uso consentito e specificato nel contratto stesso.

Trattando di immobili troviamo contratti di locazione ad uso abitativo di diverse tipologie:

- locazione ordinaria
- contratti convenzionati e contratti a natura transitoria

I **contratti di locazione ordinaria** hanno una durata minima di 4 anni e alla scadenza vengono rinnovati solitamente per un periodo di altri 4 anni. In questi casi, se non ci sono state comunicazioni a mezzo raccomandata almeno sei mesi prima da una delle due parti, il rinnovo è tacito.

I **contratti di locazione convenzionati** sono stipulati tra organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, hanno durata di 3 anni (o più) e alla prima scadenza vengono rinnovati per ulteriori 2 anni.

I **contratti a natura transitoria** hanno una durata inferiore rispetto alla locazione tradizionale e limitatamente ad un preciso lasso temporale.

E' tra di essi che vengono compresi i **contratti per studenti universitari**, per venire incontro alle esigenze abitative degli stessi. Per quest'ultima tipologia contrattuale sono però richiesti presupposti ad hoc:

- obbligo di regolare iscrizione ad un corso di laurea da parte dello studente
- residenza dello studente stesso al di fuori del Comune dove si trova l'immobile locato

Per questa tipologia di contratti la durata deve essere compresa obbligatoriamente fra i 6 ed i 36 mesi, è previsto il rinnovo automatico salvo disdetta anticipata, e il canone deve essere quello previsto dagli accordi contrattuali.

Dai contratti di locazione ad uso abitativo sono espressamente esclusi dalla legge alcune categorie di immobili per i quali è prevista normativa specifica tra cui:

- immobili "vincolati" o immobili "di lusso"
- alloggi di edilizia residenziale pubblica sottoposti a normative speciali
- alloggi locati per finalità turistica

Per maggiori informazioni ASPPI si rende disponibile per la [consulenza e la stesura dei contratti](#) esposti.