



Contratti di locazione ad uso transitorio

Pubblicato Venerdì, 31 Luglio 2015 15:20

Tra le varie tipologie di contratti di locazione troviamo anche i contratti d'affitto transitori che, come dice la parola stessa, vengono utilizzati per situazioni temporanee sia di natura abitativa che non.

Regole a parte valgono per i [contratti con gli studenti universitari](#) di cui abbiamo già parlato.

Caratteristica dei contratti ad uso transitorio è la specificazione, all'interno del contratto stesso, dei **motivi temporanei della locazione** che devono essere legalmente previsti dalla convenzione locale di ogni Comune o, se non presente, dal D.M. del 10 marzo 2006.

Il Comune di Modena, in attuazione della legge 431/1998, si è dotato di un [Accordo Territoriale](#) in cui vengono specificamente definite le condizioni che determinano la transitorietà del contratto e che possono riguardare sia il conduttore che il locatore. Vediamo quali sono:

Esigenze di transitorietà del locatore

Quando il Locatore debba disporre dell'immobile, entro i 60 giorni successivi alla scadenza pattuita nel contratto, per i seguenti motivi:

- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;
- destinarlo all'esercizio dell'attività propria, del coniuge, del figlio o dei parenti entro il secondo grado a seguito del conseguimento di titolo abilitativo al lavoro e/o professione;
- destinarlo ad abitazione propria, del coniuge, dei figli o dei parenti entro il secondo grado, per ragioni di studio o di lavoro, esclusivamente per Locatori residenti in comuni diversi da quello di Modena;
- eseguire interventi nell'unità immobiliare, per i quali ha fatto richiesta di concessione o autorizzazione edilizia che siano incompatibili con l'occupazione dell'appartamento;
- ogni altra esigenza specifica del Locatore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Esigenze di transitorietà del conduttore

Quando il Conduttore abbia la necessità di una abitazione per un periodo non superiore a 18 mesi, per i seguenti motivi:

- contratto di lavoro a termine o a tempo determinato;
- previsione di trasferimento per ragioni di lavoro o trasferimento temporaneo della sede di lavoro;
- necessità di cure o di assistenza per sé o a familiari in luogo diverso dalla propria residenza;
- acquisto, o locazione di una abitazione che si renda disponibile entro il periodo di durata del contratto;
- esecuzione di lavori che rendano temporaneamente inutilizzabile la sua abitazione;
- ogni altra esigenza specifica del Conduttore collegata ad un evento certo a data prefissata, espressamente indicata nel contratto e documentata.

Data la sua natura temporanea il contratto di locazione ad uso transitorio ha una **durata prestabilita da 1 a 18 mesi**, ovviamente non rinnovabile alla sua scadenza, ed ha l'obbligo di registrazione solo nei casi in cui la locazione superi i 30 giorni.

Vista la natura particolare della forma contrattuale consigliamo ai nostri soci di richiedere una consulenza presso le sedi territoriali ASPPI al fine di valutare la corretta applicazione contrattuale.