

## **AFFITTI E NUOVE NORME:**

L'affitto è un contratto con il quale si stipula un accordo tra locatore e conduttore (colui che per un periodo determinato di tempo godrà del bene immobile) in cambio di un corrispettivo economico.

Dal 1 Gennaio 2014 è previsto il pagamento tracciabile di affitti di abitazioni, locazioni turistiche e transitorie (es. studenti universitari). Sono esclusi (rispettando sempre la soglia dei 1000 euro) i canoni di locazione di negozi, uffici e immobili che non abbiano destinazione abitativa. I mezzi per assicurare la tracciabilità sono: bonifico bancario, assegni bancari non trasferibili, assegni circolari etc, per le agenzie o società è possibile il pagamento attraverso bancomat, carte di debito, di credito etc. Anche i box auto, se sono di pertinenza dell'abitazione, vanno considerati come un immobile abitativo, quindi con obbligo della tracciabilità. /rif. legge di stabilità n. 147/13). Tra gli obblighi dell'inquilino c'è quello di versare al locatore (proprietario) gli oneri accessori, (spese sostenute per la fornitura di specifici servizi a vantaggio dell'inquilino che occupa l'immobile). Salvo accordi diversi, sono a carico dell'inquilino le spese relative la manutenzione ordinaria dei beni e dei servizi comuni, , oltre alla fornitura di acqua, elettricità, riscaldamento, spese di pulizia e tassa comunale, compreso il servizio di portierato (maggior parte a carico dell'inquilino), comprese le spese relative al trattamento economico del portiere, relative indennità sostitutive, in misura del 90%, comprese le spese di ascensore, manutenzione ordinaria, riparazioni, ispezioni e collaudi etc. etc. A carico del locatore (proprietario) sono invece gli interventi di manutenzione straordinaria sui beni e impianti comuni, sostituzione di impianti e beni comuni, adeguamenti alle vigenti norme, assicurazione dell'edificio, illuminazione edificio, videosorveglianza, antincendio e sicurezza. Vi sono casi in cui potrebbe essere previsto che restino a carico dell'inquilino, ( vedi norma dell'art. 1576 c.c secondo cui il locatore deve eseguire tutte le riparazioni necessarie), potrebbe essere derogata dalle parti, attribuendo al conduttore l'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria del bene locato e di mantenere in buono stato locativo l'immobile e di restituirlo nell'originario stato conservativo. Il locatore ha comunque diritto di ottenere dal locatore l'indicazione specifica delle spese prima di effettuare il pagamento. Sono nulle, le pattuizioni che prevedono la previsione di rimborsi di inesistenti oneri accessori, mirati ad ottenere illegittimi aumenti del canone. Il decreto legge mille proroghe (DL 150/2013) sospende fino al 30 giugno 2014 gli sfratti per finita locazione (no morosità), la proroga riguarda i Comuni ad alta densità abitativa e alcune categorie di inquilini disagiati. (reddito lordo inferiore ai 27 mila euro , con persone over 65 in famiglia , portatori di handicap, malati terminali, con invalidità oltre il 66% che non dispongano di nessuna abitazione nella stessa regione).