Prima di procedere: individua la tua situazione

Il passaggio da un contratto a canone libero a un contratto a canone concordato può avvenire in due situazioni tra loro profondamente diverse.

È importante capire in quale delle due ti trovi, perché le regole da seguire sono profondamente differenti.

CASO 1 – Il contratto a canone libero sta arrivando alla sua scadenza

Questa situazione si verifica quando il contratto 4+4 è arrivato alla sua seconda scadenza e il proprietario abbia già regolarmente comunicato all'inquilino, nei termini previsti e mediante lettera raccomandata, la volontà di non proseguire il contratto in essere.

In questo caso il precedente rapporto di locazione arriverà alla sua naturale conclusione.

Proprietario e inquilino potranno quindi decidere liberamente di stipulare, a partire dalla data di scadenza del contratto in essere, un nuovo contratto, con condizioni differenti e, se economicamente conveniente, nella formula della locazione a canone concordato.

Cosa devi controllare

Devi innanzitutto verificare quale canone può essere richiesto utilizzando le regole del canone concordato previste per il tuo Comune.

Come fare? Vai sul nostro calcolatore online, per scoprire in due minuti quale canone potrei richiedere per il tuo appartamento.

Una volta individuato il valore consentito, proprietario e inquilino possono concordare liberamente il canone del nuovo contratto, entro i limiti previsti dall'Accordo Territoriale.

Trattandosi di un nuovo rapporto di locazione **Non sarà necessario mantenere alcuna condizione presente nel precedente contratto, oramai prossimo alla scadenza.**

Si tratta, a tutti gli effetti, della conclusione di un contratto e della successiva nascita di un nuovo rapporto di locazione.

In sintesi

Vecchio contratto: arriva alla sua naturale scadenza.

Nuovo contratto: nasce un nuovo rapporto, se conveniente, a canone concordato.

Canone: viene liberamente concordato tra le parti entro i valori consentiti dall'Accordo Territoriale.

Durata: scelta dalle parti entro i limiti del contratto, se concordato a partire da 3+2

CASO 2 – Il contratto a canone libero è ancora in corso

Questa situazione è profondamente diversa da quella sopra descritta.

Il contratto a canone libero, "4+4", non è arrivato alla sua naturale conclusione, ma proprietario e inquilino possono decidere, di comune accordo, di chiudere anticipatamente il contratto in essere per sostituirlo con un nuovo contratto di locazione a canone concordato.

In questo caso è opportuno adottare maggiori cautele, perché si sta interrompendo anticipatamente un rapporto che avrebbe continuato a produrre effetti.

Per questa ragione, nella predisposizione del nuovo contratto è prudente rispettare due condizioni.

1. Il nuovo canone non dovrà essere superiore a quello attuale

Il canone del nuovo contratto dovrà naturalmente rispettare i valori previsti dall'Accordo Territoriale, sempre verificabili mediante il nostro calcolatore per affitto a canone concordato.

Anche nell'ipotesi in cui dal calcolo del canone concordato risulti un importo più elevato, rispetto al contratto in essere, il nuovo canone non dovrebbe comunque superare quello già previsto dal contratto attualmente in vigore.

2. Il nuovo contratto deve tutelare la durata residua

Occorre, inoltre, verificare fino a quando sarebbe rimasto in vigore il precedente contratto.

Il nuovo contratto a canone concordato dovrà essere predisposto in modo da garantire la copertura del periodo che sarebbe residuato al precedente rapporto.

Se ti trovi in questa seconda situazione, vediamo nel dettaglio come procedere.

Passaggio da contratto a canone libero a contratto a canone concordato

Se hai già un contratto di locazione a canone libero, il cosiddetto "4+4", puoi valutare, insieme al tuo inquilino, di chiudere anticipatamente questo rapporto e sostituirlo con un nuovo contratto a canone concordato.

Non si tratterà di modificare il vecchio contratto, ma di impostare un nuovo rapporto di locazione.

Il contratto attuale viene chiuso, previo accordo di entrambe le parti, e subito dopo viene stipulato un nuovo contratto a canone concordato per lo stesso immobile e con lo stesso inquilino.

L'operazione può essere utile quando proprietario e inquilino abbiano interesse a rivedere le condizioni del rapporto di locazione, ad esempio riducendo il canone e passando a una tipologia contrattuale che possa prevedere maggiori

agevolazioni fiscali per il proprietario e, contestualmente, una minor spesa per l'inquilino

È necessario che proprietario e inquilino siano d'accordo

Il passaggio può essere effettuato solo se entrambe le parti sono disponibili a procedere in questa direzione.

Il proprietario non può decidere autonomamente di chiudere il contratto per sostituirlo con un contratto a canone concordato.

Allo stesso modo, il nuovo contratto deve essere accettato e sottoscritto anche dall'inquilino.

Attenzione al nuovo canone di locazione: il vincolo del contratto in essere

Il primo controllo da effettuare riguarda il canone di locazione.

Il canone del nuovo contratto a canone concordato deve:

- rispettare i valori previsti dall'Accordo Territoriale del Comune in cui si trova l'immobile, verificabili mediante il nostro calcolatore;
- non essere superiore, a meno che l'attuale rapporto non sia giunto alla propria naturale scadenza, al canone che l'inquilino sta già pagando con il contratto attualmente in essere.

Questo significa che, anche se il calcolo del canone concordato permettesse teoricamente di richiedere un importo più elevato, durante un contratto ancora in corso il nuovo canone dovrà comunque restare entro l'importo già previsto dal precedente contratto.

Esempio

Canone attuale: € 800 al mese.

Canone massimo risultante dal calcolo del canone concordato: € 850 al mese.

Il nuovo contratto non potrà essere stipulato a € 850.

Il canone dovrà essere pari o, preferibilmente, inferiore agli € 800 già previsti dal contratto in essere, affinché il nuovo rapporto possa rappresentare un vantaggio sia per il proprietario, in termini di possibile risparmio di imposte, sia per l'inquilino, in termini di risparmio mensile.

Attenzione alla scadenza dell'attuale contratto

Il secondo controllo riguarda la durata.

La chiusura del vecchio contratto non deve mettere l'inquilino in una posizione di svantaggio rispetto a quella che avrebbe avuto mantenendo il contratto già in essere.

Occorre quindi verificare, oltre al parametro relativo al canone, anche la durata residua del rapporto.

La domanda da porsi è molto semplice:

senza alcuna modifica, fino a quando sarebbe durato il contratto attuale?

Il nuovo contratto a canone concordato dovrà garantire almeno lo stesso periodo residuo.

Esempio

Qualora il contratto attuale abbia ancora una durata residua di 6 anni, il nuovo contratto di locazione dovrà garantire quantomeno la medesima durata.

La durata del nuovo contratto verrà quindi valutata sulla base della situazione concreta.

Come si procede operativamente?

Non devi lasciare l'immobile né riconsegnare le chiavi

Se il passaggio viene effettuato correttamente, l'inquilino continua normalmente ad abitare nell'immobile.

Non è necessario riconsegnare materialmente l'appartamento o le chiavi.

Il vecchio contratto termina in una determinata data e il nuovo contratto decorre immediatamente dopo.

Esempio

Vecchio contratto: termina il 30 settembre.

Nuovo contratto: decorre dal 1° ottobre.

Non vi è quindi alcuna interruzione della locazione.

Cosa succede al deposito cauzionale

Se l'inquilino ha già versato un deposito cauzionale, non è necessario restituirlo interamente per poi farselo versare nuovamente.

La somma può essere trasferita al nuovo contratto.

Occorre però verificarne il nuovo importo.

Se, ad esempio, il deposito precedente era pari a tre mensilità e il nuovo canone è più basso, anche il deposito dovrà essere ricalcolato qualora si intenda mantenerlo pari a tre mensilità.

L'eventuale differenza dovrà essere restituita all'inquilino.

Dovranno inoltre essere verificati gli interessi legali maturati sul deposito relativo al precedente contratto.

Cosa succede alle spese ancora da definire

La chiusura del vecchio contratto non cancella eventuali somme già maturate.

Potrebbero quindi restare da regolare, ad esempio:

- spese condominiali;
- consumi;
- conguagli;
- eventuali canoni ancora dovuti;
- altre spese riferite al periodo precedente.

Queste somme potranno essere definite anche successivamente.

Come avviene concretamente il passaggio

L'operazione viene effettuata in due passaggi.

Prima viene sottoscritto un accordo con il quale proprietario e inquilino decidono di chiudere consensualmente il contratto attualmente in essere.

Successivamente viene sottoscritto il nuovo contratto a canone concordato.

I due contratti vengono gestiti separatamente anche dal punto di vista fiscale: il vecchio contratto viene chiuso e il nuovo contratto viene registrato.

Il nuovo contratto dovrà inoltre rispettare tutte le regole previste per il canone concordato e, quando necessario, essere sottoposto alla relativa attestazione.

Prima di procedere: controlla questi due punti

1. Controlla il canone

Canone mensile che l'inquilino paga oggi:

€ _____

Canone mensile che vorresti applicare con il nuovo contratto:

€ _____

☐ Il nuovo canone è uguale o più basso di quello attuale.

☐ Devo ancora verificare quale sia il canone consentito dall'Accordo Territoriale.

Se il nuovo canone che vuoi richiedere è superiore a quello attuale, prima di procedere è necessario verificare la situazione.

2. Controlla la scadenza del contratto attuale

Il contratto attuale scade il:

Il nuovo contratto dovrebbe iniziare il:

Da quella data alla scadenza del vecchio contratto rimangono circa:

_____ anni e _____ mesi.

☐ Ho verificato quanto tempo manca alla scadenza.

☐ Il nuovo contratto dovrà garantire almeno questo periodo.

☐ Non sono sicuro della scadenza e devo far verificare il contratto.

Se entrambe le verifiche sono positive

Se:

☐ il nuovo canone non è superiore a quello attuale;

e

☐ il nuovo contratto può garantire almeno la durata residua del contratto in essere;

l'operazione può essere sottoposta a verifica per procedere alla risoluzione consensuale del contratto attuale e alla predisposizione del nuovo contratto a canone concordato.

Per procedere sarà necessario mettere a disposizione il contratto di locazione attualmente in essere e la relativa documentazione, così da verificare correttamente canone, durata e condizioni del nuovo rapporto.