

## **A chi si applica la legge 431 del 8 dicembre 1998**

La legge sulle locazioni elimina di fatto sia la normativa dell'equo canone che dei patti in deroga.

Quattro le possibilità contrattuali :

- La prima, completamente **libera**, prevede come unico vincolo una durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile per uguale periodo;
- La seconda, **ad affitto concordato**, prevede una durata contrattuale di tre anni, ulteriormente prorogata di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo. Il valore del canone ed altre condizioni contrattuali sono stabilite tra le organizzazioni maggiormente rappresentative della Proprietà e degli Inquilini di concerto con le Istituzioni interessate (Ministero dei Lavori Pubblici e Comuni). Questo canale è il solo che prevede sgravi fiscali per la Proprietà e per gli Inquilini che risiedono nei Comuni ad alta tensione abitativa.
- La terza è quella del **contratto di affitto transitorio**, con una durata che è compresa tra sei e trentasei mesi, e che nei capoluoghi di provincia sia per i modelli contrattuali che per la determinazione dei canoni segue quanto stabilito negli accordi territoriali.
- La quarta è quella dei **contratti per gli studenti**, che sono regolati da appositi accordi territoriali in tutte le città sede di università.

La legge si applica a tutte le locazioni abitative, indipendentemente dall'anno di costruzione dell'immobile e dall'ubicazione dello stesso in qualsiasi parte del territorio nazionale, fatta esclusione per i contratti che abbiano come oggetto immobili vincolati per il loro interesse storico e artistico, così come previsto dalla Legge 1 giugno 1939 n°1089, le abitazioni di tipo signorile (categoria catastale A1), le ville (categoria catastale A8), i castelli ed i palazzi eminenti (categoria catastale A9).

E' presente però un'eccezione: anche per questi immobili è applicabile la normativa per il canale contrattato, qualora le parti lo decidano.

La legge non si applica inoltre agli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica costruiti o acquisiti con tale finalità dagli Istituti Autonomi Case Popolari, dagli Enti locali e da altre Pubbliche Amministrazioni.

Sono poi sottratti alla nuova disciplina anche gli alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche, intendendosi per tali le locazioni stagionali di breve periodo, le quali anche ai fini dell'imposta di registro quando la durata contrattuale è inferiore ad un mese, non hanno obblighi.