



Dream Immobiliare aiuta i suoi clienti nella ricerca e nella locazione degli immobili, e li accompagna alla migliore conclusione della transazioni immobiliare, per evitare qualsiasi tipo di problema e inconveniente, avvalendosi della collaborazione di riconosciuti professionisti del settore (in campo tecnico, legale e notarile).



In diritto si definisce **locazione** il contratto con il quale una parte detto locatore si obbliga a fare utilizzare ad un altro soggetto (conduttore o locatario/a) una cosa per un dato tempo, in cambio di un determinato corrispettivo (pigione).

Si possono distinguere differenti figure di locazione:

- locazione di beni mobili (ed in particolare di beni mobili registrati);
- locazione di beni immobili non urbani;
- locazione di beni immobili urbani.

Inoltre bisogna pure distinguere tra:

- locazione ad uso commerciale;
- locazione ad uso abitativo.

Quando la locazione ha per oggetto un bene produttivo si parla di contratto di affitto.

Inoltre secondo il Codice Civile:

- il contratto di locazione può essere a tempo determinato o senza determinazione di tempo (in quest'ultimo caso una delle parti può recedere dal contratto quando vuole, dandone disdetta con un congruo preavviso);
 - l'alienazione del bene locato, purché la locazione abbia data certa anteriore al trasferimento, non determina lo scioglimento del contratto (*emptio non tollit locatum*);
 - il locatore ha l'obbligo di consegnare e mantenere la cosa locata «in stato da servire all'uso del convenuto»;
 - il conduttore ha l'obbligo di servirsi della cosa locata secondo l'uso pattuito e con la diligenza del buon padre di famiglia;
 - salvo patto contrario il conduttore ha la possibilità di sublocare il bene, ma non può cedere il contratto.

Obblighi delle parti

Gli obblighi del locatore sono:

- la consegna della cosa in buono stato e idonea all'uso convenuto e senza vizi
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione

Gli obblighi del conduttore (inquilino) sono:

- versare il canone secondo quanto pattuito nel contratto di locazione, entro le scadenze convenute: il conduttore non può autoridursi il canone
 - prendere in consegna la cosa, ed osservare la normale diligenza del padre di famiglia
 - al termine del contratto deve restituire la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta; se vi ha apportato miglioramenti nulla gli è dovuto a meno che il locatore non gli abbia dato il consenso.

Durata

La durata del contratto è fissata dalle parti: non può essere inferiore ad una giornata ma neanche superiore a trent'anni. Il contratto di locazione ultranovennale deve essere trascritto.

Immobile occupato

In materia di locazioni, e simili, per il diritto italiano un immobile occupato è sia un'abitazione nella quale taluno eserciti il diritto di abitazione, in forza di un regolare contratto di locazione (o altro titolo di diritto di godimento) del quale quello sia effetto, sia un'abitazione nella quale taluno abiti (o comunque ne detenga il possesso) per ragioni di fatto o anche extra-contrattuali.

Il concetto dunque, quando l'occupazione dell'immobile possa avere rilevanza giuridica, si oppone innanzitutto alla definizione della cosiddetta "abitazione sfitta", che può avere effetti ad esempio nei centri urbani a più elevata densità abitativa, laddove l'effettiva adibizione di un'abitazione all'uso proprio (in contrapposizione al mantenimento di un'abitazione inutilizzata) non priva il mercato delle locazioni di beni disponibili e dà luogo a differenza di trattamento, ad esempio tributario, da parte degli enti pubblici e degli enti locali, in genere con vantaggio per la casa occupata e svantaggio per la casa sfitta.

L'immobile occupato inoltre, vincola l'eventuale nuovo acquirente al rispetto delle correnti situazioni di diritto, quindi se ad esempio esso sia occupato per la correnza di una locazione o vi si espliciti un diritto di abitazione, l'eventuale acquirente dovrà rispettare nei termini previsti dalla legge quanto già precedentemente opponibile all'alienante.

Locazione. (1 novembre 2011). *Wikipedia, L'enciclopedia libera*.

Tratto il 11 novembre 2011, 23:29 da <http://it.wikipedia.org/w/index.php?title=Locazione&oldid=44506010>

