

## **Contratto libero**

Il contratto cosiddetto "libero" rientra nel primo canale di contrattazione introdotto dalla legge 431/98 e si caratterizza per un unico elemento vincolante e inderogabile (la durata minima di 4 anni), mentre le altre condizioni contrattuali, a partire dal canone, sono soggette alla libera contrattazione tra le parti.

### **Durata**

**Minimo: 4 anni più 4 di rinnovo automatico**

**Facoltà di recesso per il conduttore** Il conduttore può recedere dal contratto:

- in qualunque momento nel corso della locazione
- inviando lettera raccomandata con almeno 6 mesi di preavviso
- per gravi motivi

**Facoltà di disdetta per il locatore** Il locatore può inviare disdetta:

- solo in occasione delle scadenze contrattuali
- inviando lettera raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

Alla prima scadenza contrattuale il locatore può esercitare facoltà di disdetta solo se ricorre una delle condizioni stabilite per legge (art. 3 comma 1 legge 431/98):

- 1)** quando il locatore intende destinare l'immobile a uso abitativo, commerciale artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado.
- 2)** quando il locatore è una società o ente pubblico con finalità sociali, assistenziali, culturali, cooperative o di culto e intende destinare l'immobile all'esercizio delle proprie attività;
- 3)** quando il conduttore ha la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;
- 4)** quando l'immobile è compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito o ne deve essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo per i lavori;
- 5)** quando l'immobile si trova in uno stabile che si vuol ristrutturare o trasformare a norma di legge e la presenza del conduttore sia di ingombro a tali opere;
- 6)** quando il conduttore non occupa stabilmente l'alloggio senza un motivo valido;
- 7)** quando il locatore intende vendere a terzi l'immobile e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. Qualora non ricorra nessuna di queste condizioni il contratto si rinnova, automaticamente e alle stesse condizioni, per un periodo di ulteriori 4 anni, al termine del quale il locatore può inviare disdetta, sempre con almeno 6 mesi di preavviso, questa volta per qualunque motivazione. In caso contrario il contratto si rinnova di 4 anni in 4 anni alle medesime condizioni.

## **Canone**

### **Completamente libero, secondo accordi tra locatore e conduttore**

#### **Aggiornamento del canone**

Il canone può essere aggiornato annualmente in misura pari al 100% dell'indice pubblicato dall'ISTAT circa l'aumento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati.

## **Altre condizioni contrattuali**

Il contratto del primo canale è caratterizzato da un regime di libertà contrattuale: le parti possono decidere liberamente le condizioni che regoleranno il rapporto di locazione (canone, deposito cauzionale, ecc.), purché esplicitate in contratto.

## **Sconti fiscali**

Come per tutti i contratti di locazione è ammessa una deduzione fiscale dal canone imponibile dichiarato dal locatore ai fini IRPEF del 15%.