

LEGGE n°392/1978 – stralcio

Disciplina delle locazioni di immobili urbani

(agg. giugno 2014)

testo commentato: stralcio con evidenza dei tratti salienti...per la norma integrale, si rimanda al sito normattiva.it.

indice cliccabile:

- [articolo 1 – durata della locazione](#)
- [articolo 2 – disciplina della sublocazione](#)
- [articolo 3 – rinnovazione tacita](#)
- [articolo 4 – recesso del conduttore](#)
- [articolo 5 – inadempimento del conduttore](#)
- [articolo 6 – successione nel contratto](#)
- [articolo 7 – clausola di scioglimento in caso di alienazione](#)
- [articolo 8 – spese di registrazione](#)
- [articolo 9 – oneri accessori](#)

informazione pubblicitaria:



→ su **misterschool** risorse gratuite e a pagamento: chiedi una lezione personalizzata **ok**

- [articolo 10 – partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini](#)
- [articolo 11 – deposito cauzionale](#)
- [articolo 12 – equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione](#)
- [articolo 13 – superficie convenzionale](#)
- [articolo 14 – costo base](#)
- [articolo 15 – coefficienti correttivi del costo base](#)
- [articolo 16 – tipologia](#)
- [articolo 17 – classe demografica dei comuni](#)
- [articolo 18 – ubicazione](#)
- [articolo 19 – livello di piano](#)
- [articolo 20 – vetustà](#)
- [articolo 21 – stato di conservazione e manutenzione](#)
- [articolo 22 – immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975](#)
- [articolo 23 – riparazioni straordinarie](#)
- [articolo 24 – aggiornamento del canone](#)
- [articolo 25 – adeguamento del canone](#)
- [articolo 26 – ambito di applicazione](#)

[omissis]

- [articolo 55 – termine per il pagamento dei canoni scaduti](#)

articolo 1

durata della locazione

La durata della locazione avente per oggetto immobili urbani per uso abitazione non può essere inferiore a quattro anni. Se le parti hanno determinato una durata inferiore o hanno convenuto una locazione senza determinazione di tempo la durata si intende convenuta per quattro anni. Il disposto del comma precedente non si applica quando si tratti di locazioni stipulate per soddisfare esigenze abitative di natura transitoria. ((25)) ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative". [ritorna all'indice](#)

articolo 2

disciplina della sublocazione

Il conduttore non può sublocare totalmente l'immobile, nè può cedere ad altri il contratto senza il consenso del locatore. Salvo patto contrario il conduttore ha la facoltà di sublocare parzialmente l'immobile, previa comunicazione al locatore con lettera raccomandata che indichi la persona del subconduttore, la durata del contratto ed i vani sublocati. [ritorna all'indice](#)

articolo 3

rinnovazione tacita

Il contratto si rinnova per un periodo di quattro anni se nessuna delle parti comunica all'altra, almeno sei mesi prima della scadenza, con lettera raccomandata, che non intende rinnovarlo. La stessa disciplina si applica ad ogni altra successiva scadenza. ((25)) ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative". [ritorna all'indice](#)

articolo 4

recesso del conduttore

È in facoltà delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata. [ritorna all'indice](#)

articolo 5

inadempimento del conduttore

Salvo quanto previsto dall'articolo 55, il mancato pagamento del canone decorsi venti giorni dalla scadenza prevista, ovvero il mancato pagamento, nel termine previsto, degli oneri accessori quando l'importo non pagato superi quello di due mensilità del canone, costituisce motivo di risoluzione, ai sensi dell'articolo 1455 del codice civile. [ritorna all'indice](#)

articolo 6

successione nel contratto

In caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto il coniuge, gli eredi ed i parenti ed affini con lui abitualmente conviventi. ((14)) In caso di separazione giudiziale, di scioglimento del matrimonio o di cessazione degli effetti civili dello stesso, nel contratto di locazione succede al conduttore l'altro coniuge,

se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto. **((14))** ——— AGGIORNAMENTO (14) La Corte costituzionale, con sentenza 24 marzo-7 aprile 1988, n°404 (in G.U. 1a s.s. 13/04/1988, n°15) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'articolo 6, primo comma, della legge 27 luglio 1978, n°392 ("Disciplina delle locazioni di immobili urbani"), nella parte in cui non prevede tra i successibili nella titolarità del contratto di locazione, in caso di morte del conduttore, il convivente more uxorio"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'articolo 6, terzo comma, della legge 27 luglio 1978, n°392, nella parte in cui non prevede che il coniuge separato di fatto succeda al conduttore, se tra i due si sia così convenuto"; ha inoltre dichiarato "la illegittimità costituzionale dell'articolo 6, della legge 27 luglio 1978, n°392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto di locazione al conduttore che abbia cessato la convivenza, a favore del già convivente quando vi sia prole naturale". [ritorna all'indice](#)

articolo 7

clausola di scioglimento in caso di alienazione

È nulla la clausola che prevede la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata. [ritorna all'indice](#)

articolo 8

spese di registrazione

Le spese di registrazione del contratto di locazione sono a carico del conduttore e del locatore in parti uguali. [ritorna all'indice](#)

articolo 9

oneri accessori

Sono interamente a carico del *conduttore*, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di *portineria* sono a carico del *conduttore* nella misura del **90%**, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate. **((Gli oneri di cui al primo comma addebitati dal locatore al conduttore devono intendersi corrispettivi di prestazioni accessorie a quella di locazione ai sensi e per gli effetti dell'articolo 12 del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n°633. La disposizione di cui al quarto comma non si applica ove i servizi accessori al contratto di locazione forniti siano per loro particolare natura e caratteristiche riferibili a specifica attività imprenditoriale del locatore e configurino oggetto di un autonomo contratto di prestazione dei servizi stessi)).**

[ritorna all'indice](#)

articolo 10

partecipazione del conduttore all'assemblea dei condomini

Il conduttore ha diritto di voto, in luogo del proprietario dell'appartamento locatogli, nelle delibere dell'assemblea condominiale relative alle spese e alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di

condizionamento d'aria. Egli ha inoltre diritto di intervenire, senza diritto di voto, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni. La disciplina di cui al primo comma si applica anche qualora si tratti di edificio non in condominio. In tale ipotesi i conduttori si riuniscono in apposita assemblea convocati dal proprietario dell'edificio o da almeno tre conduttori. Si osservano, in quanto applicabili, le disposizioni del codice civile sull'assemblea dei condomini. [ritorna all'indice](#)

articolo 11

deposito cauzionale

Il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. Esso è produttivo di interessi legali³ che debbono essere corrisposti al conduttore alla fine di ogni anno. [ritorna all'indice](#)

articolo 12

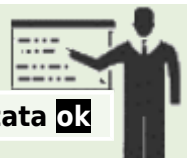
equo canone degli immobili adibiti ad uso di abitazione

Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85 per cento del valore locativo dell'immobile locato. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo. Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15. Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione. Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento. COMMA SOPPRESSO DAL D.L. 13 SETTEMBRE 1991, N. 299, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, DALLA L. 18 NOVEMBRE 1991, N. 363. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative". [ritorna all'indice](#)

articolo 13

informazione pubblicitaria:

→ su misterschool risorse gratuite e a pagamento: chiedi una lezione personalizzata **ok**



superficie convenzionale

La superficie convenzionale è data dalla somma dei seguenti elementi:

- a) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b) il 50 per cento della superficie delle autorimesse singole; (10)
- c) il 20 per cento della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune; (10)
- d) il 25 per cento della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e) il 15 per cento della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f) il 10 per cento della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare.

È detratto il 30 per cento dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70. Le superfici di cui alle lettere a), b) e d) si misurano al netto dei muri perimetrali e di quelli interni. L'elemento di cui alla

lettera e) entra nel computo della superficie convenzionale fino ad un massimo non eccedente la superficie di cui alla lettera a). Alla superficie di cui alla lettera a) si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 per l'unità immobiliare di superficie superiore a metri quadrati 70;
- b) 1,10 per l'unità immobiliare di superficie compresa fra metri quadrati 46 e metri quadrati 70;
- c) 1,20 per l'unità immobiliare inferiore a metri quadrati 46.

I coefficienti di cui alle lettere b) e c) del quinto comma non si applicano agli immobili il cui stato di conservazione e manutenzione è scadente ai sensi dell'articolo 21. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (10) La Corte costituzionale, con sentenza 12-23 giugno 1987, n°236 (in G.U. 1a s.s. 24/06/1987, n°26) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "della lett. b), dell'articolo 13, quinto comma, della l. 27 luglio 1978, n°392, "Disciplina delle locazioni di immobili urbani", nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 70,01 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore, anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 70". Ha inoltre dichiarato, "ai sensi dell'articolo 27 della legge 11 marzo 1953, n°87, la illegittimità costituzionale della lett. c), dell'articolo 13, quinto comma, della l. 27 luglio 1978, n°392, nella parte in cui, mediante l'applicazione dei coefficienti maggiorativi, consente che il canone relativo ad immobili di dimensioni inferiori ai 46 mq possa essere maggiore di quello previsto per immobili compresi nella fascia superiore anziché equiparato a quello previsto per immobili di mq 46".
——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative". [ritorna all'indice](#)

articolo 14

costo base

Il costo base a metro quadrato per gli immobili, la cui costruzione è stata ultimata entro il 31 dicembre 1975, è fissato in:

- a) L. 250.000 per gli immobili situati in Piemonte, Valle d'Aosta, Liguria, Lombardia, Trentino-Alto Adige, Veneto, Friuli-Venezia Giulia, Emilia-Romagna, Toscana, Umbria, Marche e Lazio;
- b) L. 225.000 per gli immobili situati in Campania, Abruzzi, Molise, Puglia, Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

La data di ultimazione dei lavori è quella risultante dal certificato di abitabilità o, in mancanza, dal certificato di ultimazione dei lavori presentato agli uffici delle imposte, oppure quella comunque accertata. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 15

coefficienti correttivi del costo base

I coefficienti correttivi sono stabiliti in funzione del tipo, della classe demografica dei comuni, dell'ubicazione, del livello di piano, della vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative". [ritorna all'indice](#)

articolo 16

tipologia

In relazione alla tipologia si fa riferimento alla categoria catastale con i coefficienti risultanti dalla tabella seguente:

- a) 2,00 per le abitazioni di tipo signorile (A/1);
- b) 1,25 per le abitazioni di tipo civile (A/2);
- c) 1,05 per le abitazioni di tipo economico (A/3);
- d) 0,80 per le abitazioni di tipo popolare (A/4);
- e) 0,50 per le abitazioni di tipo ultrapopolare (A/5);
- f) 0,70 per le abitazioni di tipo rurale (A/6);
- g) 1,40 per le abitazioni di tipo villini (A/7);
- h) 0,80 per le abitazioni ed alloggi tipici dei luoghi (A/11).

Qualora gli immobili non risultino censiti in catasto, ed ai soli fini del comma precedente, la categoria catastale viene stabilita dall'ufficio tecnico erariale sulla base delle categorie catastali delle unità immobiliari che siano ubicate nella stessa zona censuaria ed abbiano caratteristiche analoghe. A tale fine gli interessati devono presentare all'ufficio tecnico erariale competente per territorio apposita domanda corredata da una planimetria dell'immobile con una sommaria descrizione dell'edificio, delle rifiniture dell'unità immobiliare locata nonché degli impianti in essa installati. L'ufficio provvede entro novanta giorni dalla richiesta senza obbligo di sopralluogo. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 17

ggg

classe demografica dei comuni

In relazione alla classe demografica si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 18

ubicazione

In relazione all'ubicazione i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti provvedono a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i coefficienti della tabella

seguente:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per la zona edificata periferica;
- c) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico;
- d) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola;
- e) 1,30 per il centro storico.

I consigli comunali devono provvedere alla ripartizione del territorio comunale in zone entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge. Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'articolo 16 della legge 22 ottobre 1971, n°865, con i seguenti coefficienti:

- a) 0,85 per la zona agricola;
- b) 1 per il centro edificato;
- c) 1,10 per il centro storico.

All'interno delle zone di cui alle lettere b), c) ed e) del primo comma ed alle lettere b) e c) del terzo comma i consigli comunali possono individuare edifici o comparti di edifici particolarmente degradati ai quali si applica il coefficiente 0,90, in sostituzione dei coefficienti suindicati. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 19

livello di piano

In relazione al livello di piano, limitatamente alle unità immobiliari situate in immobili costituiti da almeno tre piani fuori terra, si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 0,80 per, le abitazioni situate al piano seminterrato;
- b) 0,90 per le abitazioni situate al piano terreno;
- c) 1,00 per le abitazioni situate nei piani intermedi e all'ultimo piano;
- d) 1,20 per le abitazioni situate al piano attico.

Per le abitazioni situate al quarto piano e superiori di immobili sprovvisti di ascensore, i coefficienti previsti alle lettere c) e d) del comma precedente sono rispettivamente ridotti a 0,95 e 1,10. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 20

vetustà

In relazione alla vetustà si applica un coefficiente di degrado per ogni anno decorrente dal sesto anno successivo a quello di costruzione dell'immobile e stabilito nel modo seguente:

- a) 1 per cento per i successivi quindici anni;
- b) 0,50 per cento per gli ulteriori trenta anni.

Se si è proceduto a lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro dell'unità immobiliare, anno

di costruzione è quello della ultimazione di tali lavori comunque accertato. **((25))** ————

AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 21

stato di conservazione e manutenzione

In relazione allo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si applicano i seguenti coefficienti:

- a) 1,00 se lo stato è normale;
- b) 0,80 se lo stato è mediocre;
- c) 0,60 se lo stato è scadente.

Per la determinazione dello stato di conservazione e manutenzione si tiene conto dei seguenti elementi propri dell'unità immobiliare:

1. pavimenti;
2. pareti e soffitti;
3. infissi;
4. impianto elettrico;
5. impianto idrico e servizi igienico-sanitari;
6. impianto di riscaldamento;

nonché dei seguenti elementi comuni:

1. accessi, scale e ascensore;
2. facciate, coperture e parti comuni in genere.

Lo stato dell'immobile si considera *mediocre* qualora siano in scadenti condizioni tre degli elementi di cui sopra, dei quali due devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera *scadente* qualora siano in scadenti condizioni almeno quattro degli elementi di cui sopra, dei quali tre devono essere propri dell'unità immobiliare. Lo stato dell'immobile si considera scadente in ogni caso se l'unità immobiliare non dispone di impianto elettrico o dell'impianto idrico con acqua corrente nella cucina e nei servizi, ovvero se non dispone di servizi igienici privati o se essi sono comuni a più unità immobiliari. Il Ministro dei lavori pubblici, con suo decreto da emanarsi entro tre mesi dalla entrata in vigore della presente legge, indicherà analiticamente gli elementi di valutazione fissati nei commi precedenti. **((25))** ———— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 22

immobili ultimati dopo il 31 dicembre 1975

Per gli immobili adibiti ad uso di abitazione che sono stati ultimati dopo il 31 dicembre 1975, il costo base di produzione a metro quadrato è fissato con decreto del Presidente della Repubblica, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, di concerto con quello di grazia e giustizia, sentito il Consiglio dei Ministri, da emanare entro il 31 marzo di ogni anno e da pubblicare nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica. Il costo base di produzione è determinato, anche in misura differenziata per regione o per gruppi di regioni, tenendo conto:

- a) dei costi di produzione dell'edilizia convenzionata;
- b) dell'incidenza del contributo di concessione;
- c) del costo dell'area, che non potrà essere superiore al 25 per cento del costo di produzione;
- d) degli oneri di urbanizzazione che gravano sul costruttore.

Se, ai fini dell'imposta sul valore aggiunto o di quella di registro o di altra imposizione fiscale, ovvero relativamente agli oneri delle assicurazioni obbligatorie o in base ad altre documentazioni di origine pubblica, risultano costi maggiori di quelli indicati nel decreto ai sensi delle lettere a), b) e d) del comma precedente, il costo base si modifica nei singoli casi, tenendo conto di tali maggiori costi. Il costruttore, in quanto di sua spettanza, è tenuto a fornire al proprietario tali dati, se la richiesta venga fatta anteriormente al primo trasferimento dell'immobile; in tal caso gli stessi elementi dovranno essere comunicati agli uffici del catasto edilizio urbano. Agli effetti di cui sopra non si tiene comunque conto del valore dell'immobile accertato ai fini dell'imposta di registro relativa al suo trasferimento a qualsiasi titolo, in quanto il valore di riferimento per la determinazione del canone è quello dei costi come sopra definiti. Ai fini della determinazione del canone di locazione per gli immobili urbani ultimati dopo il 31 dicembre 1975, al costo base, determinato a norma del presente articolo, di applicano le disposizioni di cui agli articoli da 15 a 21; nelle ipotesi di cui al precedente comma non si applicano i coefficienti previsti nell'articolo 16 nei casi in cui il maggior costo riguardi il costo di produzione. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 23

informazione pubblicitaria:



→ su **misterschool** risorse gratuite e a pagamento: chiedi una lezione personalizzata **ok**

riparazioni straordinarie

Quando si eseguano sull'immobile importanti ed improrogabili opere necessarie per conservare ad esso la sua destinazione o per evitare maggiori danni che ne compromettano l'efficienza in relazione all'uso a cui è adibito, o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità, il locatore può chiedere al conduttore che il canone risultante dall'applicazione degli articoli precedenti venga integrato con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite. L'aumento decorre dalla data in cui sono state ultimate le opere, se la richiesta è fatta entro trenta giorni dalla data stessa; in caso diverso decorre dal primo giorno del mese successivo al ricevimento della richiesta. Le disposizioni dei commi precedenti sono applicabili anche quando il locatore venga assoggettato a contributi di miglioria per trasformazioni urbane nella zona in cui è situato l'immobile. Le controversie derivanti dall'applicazione del presente articolo sono decise con le modalità indicate negli articoli 43 e seguenti. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 24

aggiornamento del canone

Per gli immobili adibiti ad uso d'abitazione il canone di locazione definito ai sensi degli articoli da 12 a 23 è aggiornato ogni anno in misura pari al 75 per cento della variazione, accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati verificatasi nell'anno precedente. L'aggiornamento del canone decorrerà dal mese successivo a quello in cui ne viene fatta richiesta con lettera raccomandata. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 25

adeguamento del canone

Ciascuna delle parti, in ogni momento del rapporto contrattuale, ha diritto all'adeguamento del canone in relazione all'eventuale mutamento degli elementi di cui agli articoli 13 e 15, escluso il parametro relativo alla vetustà che si applica al momento del rinnovo contrattuale. L'adeguamento del canone avrà effetto dal mese successivo a quello durante il quale sia stato richiesto mediante lettera raccomandata. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

articolo 26

ambito di applicazione

Le disposizioni di cui al presente capo non si applicano: a) alle locazioni stipulate pur soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, salvo che il conduttore abiti stabilmente nell'immobile per motivi di lavoro o di studio; b) alle locazioni relative ad alloggi costruiti a totale carico dello Stato per i quali si applica il canone sociale determinato in base alle disposizioni vigenti; c) alle locazioni relative ad alloggi soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata; (12) d) alle locazioni relative ad immobili inclusi nelle categorie catastali A/8 e A/ 9. Le disposizioni di cui agli articoli da 12 a 25 non si applicano alle locazioni concernenti gli immobili siti in comuni che al censimento del 1971 avevano popolazione residente fino a 5.000 abitanti qualora, nel quinquennio precedente l'entrata in vigore della presente legge, e successivamente ogni quinquennio, la popolazione residente non abbia subito variazioni in aumento, o comunque l'aumento percentuale sia stato inferiore a quello medio nazionale, secondo i dati pubblicati dall'ISTAT. Il comune provvede a dare pubblica notizia della condizione di cui al precedente comma e delle eventuali variazioni. **((25))** ——— AGGIORNAMENTO (12) La Corte costituzionale, con sentenza 28 gennaio-11 febbraio 1988, n°155 (in G.U. 1a s.s. 17/02/1988, n°7) ha dichiarato l'illegittimità costituzionale "dell'articolo 26, primo comma, lettera c) della legge 27 luglio 1978, n°392 (Disciplina delle locazioni di immobili urbani), nella parte in cui non dispone che il canone di locazione degli immobili soggetti alla disciplina dell'edilizia convenzionata non deve comunque superare il canone che risulterebbe dall'applicazione delle disposizioni del titolo I, capo I, della medesima legge". ——— AGGIORNAMENTO (25) La L. 9 dicembre 1998, n°431 ha disposto (con l'articolo 14 comma 4) l'abrogazione del presente articolo "limitatamente alle locazioni abitative".

[ritorna all'indice](#)

[omissis]

articolo 55

termine per il pagamento dei canoni scaduti

La morosità del conduttore nel pagamento dei canoni o degli oneri di cui all'articolo 5 può essere sanata in sede giudiziale per non più di tre volte nel corso di un quadriennio se il conduttore alla prima udienza versa l'importo dovuto per tutti i canoni scaduti e per gli oneri accessori maturati sino a tale data, maggiorato degli interessi legali e delle spese processuali liquidate in tale sede dal giudice. Ove il pagamento non avvenga in udienza, il giudice, dinanzi a comprovate condizioni di difficoltà del conduttore, può assegnare un termine non superiore a giorni novanta. In tal caso rinvia l'udienza a non oltre dieci giorni dalla scadenza del termine assegnato. La morosità può essere sanata, per non più di quattro volte complessivamente nel corso di un quadriennio, ed il termine di cui al secondo comma è di centoventi giorni, se l'inadempienza, protrattasi per non oltre due mesi, è conseguente alle precarie condizioni economiche del conduttore, insorte dopo la stipulazione del contratto e dipendenti da disoccupazione, malattie o gravi, comprovate condizioni di difficoltà. Il pagamento, nei termini di cui ai commi precedenti, esclude la risoluzione del contratto.

[ritorna all'indice](#)

questo contenuto è di proprietà di [misterschool](#)
ed è distribuito con licenza Creative Commons
Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 3.0 Italia

