

I contratti possono avere ad oggetto la locazione ad uso abitativo (prezzo civile) oppure la locazione di immobili ad uso industriale (prezzo industriale).

La legge che disciplina i contratti di locazione ad uso abitativo la Legge n. 431 del 09 dicembre 1998, mentre le leggi che disciplinano i contratti di locazione ad uso industriale sono varie e applicabili in base all'attività svolta.

I contratti possono:

- prevedere un canone liberato ed avere una durata non inferiore ai quattro anni rinnovabile per altri quattro (il famoso 4+4). Alla seconda scadenza si possono rinnovare le condizioni del contratto oppure si può rinunciare al rinnovo. L'intenzione di rinnovo a diverse condizioni o di rinuncia va comunicata all'altra parte con lettera raccomandata almeno sei mesi prima della scadenza. Senza questa comunicazione il contratto si rinnova automaticamente per altri quattro anni alle medesime condizioni. Nel caso di invio della comunicazione, la parte interpellata deve rispondere sempre a mezzo lettera raccomandata entro sessanta giorni dalla data di ricezione della raccomandata. In mancanza di risposta o di accordo il contratto si intende scaduto alla data di cessazione della locazione. Alla scadenza dei primi quattro anni il rinnovo automatico tranne in pochi limitati casi prescritti dalla legge, e cioè quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado; quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità; quando il conduttore abbia la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune; quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito; quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale ristrutturazione, ovvero si intenda operare la demolizione o la radicale trasformazione per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire sopraelevazioni a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso; quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo; quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.
- prevedere un canone convenzionato della durata di tre anni rinnovabile per altri due (3+2). In questo caso canone e durata sono stabiliti tramite accordo delle organizzazioni di inquilini e di quelle dei proprietari. Questi contratti si possono stipulare solo nelle undici aree metropolitane e nei comuni confinanti ad esse (Bari, Bologna, Catania,

Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino, Venezia), nei comuni capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta intensità abitativa.

- contratti temporanei** con durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi. All'interno di questa categoria rientrano i contratti temporanei stipulati con studenti universitari che devono avere una durata minima di sei mesi e massima di tre anni. Inoltre possono essere sottoscritti da singoli studenti oppure da gruppi.

Tutti i contratti devono essere registrati presso l'Agenzia delle Entrate **entro 30 giorni** dalla data di stipula o dalla data di decorrenza (se anteriore).