



CAMERA DI  
COMMERCIO  
MILANO  
MONZABRIANZA  
LODI



# **VADEMECUM PER LA LOCAZIONE ABITATIVA A STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**

Promosso da



In collaborazione con



Con l'adesione di:



MARZO 2021

Si ringrazia

l'Avv. Fabio La Foresta – Advisor Giuridico Camera di Commercio per il  
contributo dato nella redazione del Vademecum

# **VADEMECUM PER LA LOCAZIONE ABITATIVA A STUDENTI UNIVERSITARI FUORI SEDE**

## **INDICE:**

PREFAZIONE.....	2
PREMESSA: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	3
1) PRIMA DI FIRMARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE.....	5
2) LA FIRMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: A COSA OCCORRE FARE ATTENZIONE.....	7
3) LO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE: ALCUNE INDICAZIONI.....	10
4) LA CONCLUSIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE.....	11

## PREFAZIONE

### RUOLO DELLA CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO MONZA BRIANZA LODI

Tra le funzioni della Camera di commercio quale ente regolatore degli interessi concorrenti di imprese e consumatori, ridisegnate dal decreto legislativo n. 219/2016 che confermava le competenze nell'ambito della regolazione del mercato, rientra la tutela del consumatore (art. 2, lettera c) e la promozione di attività volte al consolidamento di rapporti economici equilibrati e corretti tra gli operatori, per un mercato equo e leale.

Oltre alla fondamentale competenza relativa alla redazione di Contratti tipo concordati fra organizzazioni imprenditoriali ed associazioni dei consumatori, che si concretizza nella stesura di disposizioni negoziali standardizzate, condivise e applicate dalle parti al fine di prevenire la conflittualità mediante pattuizioni eque e scoraggiando le pratiche commerciali ingannevoli o scorrette, la Regolazione del Mercato si occupa di realizzare ulteriori strumenti a vantaggio dei consumatori, quali tra gli altri i Vademecum.

### DA COSA È NATA L'ESIGENZA DI QUESTO LAVORO

La redazione di un "*Vademecum per la locazione abitativa a studenti universitari fuori sede*" si inserisce tra le nuove iniziative del progetto "Study in Milan" a cui questo Ente aderisce dal 2014 - insieme a Comune di Milano, Agenzia delle Entrate, Università ed Enti di Alta formazione ed altri Enti pubblici - con l'obiettivo di realizzare servizi e attività volte a facilitare l'arrivo e la permanenza degli studenti internazionali. Il progetto è stato rilanciato nel 2019 anche grazie al coinvolgimento dell'Associazione Milano & Partners, a cui è stata affidata la gestione del nuovo punto di accoglienza per gli studenti stranieri e del sito "YesMilano Students" e uno dei temi caldi appare proprio essere l'housing.

Il Vademecum ha la finalità di informare gli studenti che soggiogneranno sul nostro territorio rendendoli consapevoli delle opzioni a loro disposizione e alle attenzioni da prestare nella sottoscrizione di un contratto di locazione abitativa, chiarendo dubbi e fornendo utili indicazioni relative ai propri diritti ed obblighi, e ciò a vantaggio anche dei proprietari di appartamenti, soprattutto per evitare ad entrambe le parti di andare incontro a problematiche varie, nonché rischi di truffa. Risultano infatti pervenute diverse segnalazioni in tal senso agli sportelli delle associazioni di categoria e dei consumatori, ma anche presso il "One Stop Shop" dedicato agli studenti stranieri - che attualmente ha sede presso la Camera dei Notari.

Il tavolo di lavoro per la redazione del Vademecum ha coinvolto sia le organizzazioni dei proprietari di case sia quelle degli inquilini, nonché le rappresentanze degli Agenti immobiliari e le associazioni dei consumatori al fine di garantire il necessario contraddittorio, la neutralità, l'imparzialità e il giusto equilibrio fra le diverse esigenze, e si è avvalso della collaborazione ed il supporto di un *advisor giuridico* incaricato dalla Camera di commercio per il lavoro di analisi delle norme e regolamenti già esistenti e degli orientamenti dottrinali e giurisprudenziali per giungere alla predisposizione del documento.

La criticità del periodo di emergenza sanitaria che si sta attraversando, come noto, ha modificato la presenza degli studenti universitari in città, ma lo strumento realizzato è destinato a tutti gli studenti, italiani e stranieri, che torneranno a soggiornare nei nostri territori.

## PREMESSA: IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Affinchè uno studente occupi legalmente un appartamento in Italia, ovvero anche una o più stanze di un appartamento, dovrà stipulare con il proprietario dell'immobile ("locatore") un "Contratto di locazione", avente ad oggetto l'utilizzo dell'immobile verso pagamento di un corrispettivo periodico, da versarsi al locatore a cadenza mensile o trimestrale, denominato "canone".

Nel caso in cui il rapporto contrattuale si instauri tra due soggetti privati, la normativa italiana prevede attualmente quale ipotesi tipica di contratto applicabile alla locazione tra proprietari di immobili e studenti universitari il

- a) **Contratto di locazione "a canone concordato" ai sensi dell'art. 5, comma III, L. 431/98**, in base ad accordi stipulati localmente nei Comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione, e comunque di istituti di istruzione superiore, disciplinati dal regio decreto 31 agosto 1933, n. 1592, e dalla legge 21 dicembre 1999, n. 508 nonché nei Comuni limitrofi, tra organizzazioni che rappresentino proprietari, da una parte, e conduttori, dall'altra, e, ancora, aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore.

I contratti stipulati secondo tali accordi prevedono un canone agevolato (e, pertanto, molto ridotto rispetto ai canoni di mercato), a seconda della zona della città e una durata ridotta rispetto a quelli di cui al seguente punto b).

Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per uguale periodo se il conduttore non comunica al locatore disdetta con un preavviso minimo di almeno un mese e non oltre tre mesi prima della data di scadenza del contratto.

Il preavviso per il recesso per gravi motivi del conduttore è di tre mesi.

Nel Comune di Milano è stato siglato un accordo locale che prevede una durata del contratto minima di sei mesi e massima di 36 mesi ed un canone agevolato secondo delle tabelle per "zona omogenea".

In alternativa, le parti sono libere di stipulare un

- b) **Contratto di locazione "a canone libero" ai sensi dell'art. 2, comma 1, L. 431/98, che stabilisce, tra l'altro:**
- i) la durata di quattro anni, rinnovati tacitamente di ulteriori quattro anni, salvo che il locatore non comunichi per iscritto, con preavviso di almeno sei mesi, allo studente (il "conduttore") di non voler rinnovare il contratto; il diniego del rinnovo può essere però esercitato dal locatore soltanto in alcune ipotesi tassative, previste dall'art. 3 della L. 431/98 (ed es.: il locatore intende abitare nell'immobile od adibirlo a sede

- della propria attività professionale, artigianale o commerciale, o farvi abitare propri congiunti o parenti stretti; ovvero l'immobile deve essere ricostruito, e altre ancora);
- ii) che il conduttore possa recedere sempre per "gravi motivi" (cioè: ragioni estranee alla volontà del conduttore, sopravvenute alla conclusione del contratto e tali da rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto locatizio); comunque le parti possono accordarsi di prevedere che il conduttore possa recedere anche senza gravi motivi, in ogni caso con preavviso di sei mesi (salvo venga convenuto tra le parti un periodo di preavviso inferiore);
- iii) il canone liberamente determinato dalle parti.

La normativa italiana non prevede altre tipologie contrattuali utilizzabili per i rapporti di locazione con studenti universitari.<sup>1</sup>

\* \* \*

**I contratti di locazione di durata superiore a 30 giorni devono essere registrati (provvede in genere il locatore).**

I contratti di cui alla lettera b) sono assoggettati:

- i) a tassazione ordinaria per quanto concerne i redditi relativi ai canoni percepiti dal locatore, al versamento di imposte di registro (pari al 2% del canone di locazione annuo moltiplicato per le annualità previste ed a carico al 50% tra le due parti) e di bollo pari a 16 euro ogni 4 facciate o, comunque, ogni 100 righe (a carico del conduttore);
- ii) ovvero, a scelta del locatore, all'opzione della cd. "cedolare secca" che prevede, attualmente, un versamento forfettario di un'imposta pari al 21%, l'esenzione dall'imposta di registro e bollo, ma anche la rinuncia del locatore ad aggiornamenti annuali in aumento sul canone (secondo degli indici che registrano l'aumento del costo della vita, denominati "indici ISTAT").

**Per i contratti di cui alla lettera a), invece, il locatore può optare per una tassazione sostitutiva forfettaria molto agevolata (cd: "cedolare secca"), attualmente in misura del 10% ed a carico solo del locatore (sempre con rinuncia agli aggiornamenti periodici del canone) ed uno sconto del 25% sull'IMU (imposta municipale a carico dei possessori di immobili).**

**Per gli studenti che percepiscono redditi in Italia e intendono fare la dichiarazione dei redditi (modello 730 o modello Unico) e abbiano redditi inferiori ad una certa soglia stabilita per legge, c'è la possibilità di ottenere delle detrazioni di imposta legate ai canoni di locazione pagati, che sono sensibilmente maggiori se si sottoscrive un contratto "a canone concordato" (cfr sopra, lett. a).**<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Permane la possibilità per gli studenti di scegliere soluzioni abitative diverse, quali le tradizionali strutture ricettive, che non sono prese in considerazione in questo documento in quanto mirato alla sola "locazione abitativa"

<sup>2</sup> Cfr per il l'anno d'imposta 2020:

[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2266032/730\\_2020\\_istr.pdf/1de280c0-0431-33f5-22d1-bca1a239cc80](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/2266032/730_2020_istr.pdf/1de280c0-0431-33f5-22d1-bca1a239cc80) pag. 47, cod. 18 e pag. 53 e seguente.

## 1) PRIMA DI FIRMARE IL CONTRATTO DI LOCAZIONE

- a) Prima di sottoscrivere un contratto di locazione, lo studente, se straniero, dovrà chiedere l'attribuzione del codice fiscale (necessario anche per la registrazione del contratto, cfr più avanti, cfr. par. 2, lett. m) <sup>3</sup>.
- b) Sia i locatori che gli studenti dovranno evitare di firmare contratti di tipo diverso rispetto a quelli indicati al paragrafo precedente, in quanto, come detto, non validi, e, ancor più, dovranno definire accordi contrattuali soltanto in forma scritta: la legge Italiana prevede che il contratto di locazione debba essere stipulato per iscritto sotto pena di nullità (in altri termini: gli accordi di locazione verbali non sono validi).
- c) Qualora gli studenti utilizzino nella ricerca dell'appartamento siti internet o piattaforme online, dovranno verificare attentamente la loro serietà ed affidabilità; inoltre sarebbe opportuno che esaminino attentamente le recensioni relative all'immobile scelto e comunque si accertino che vengano fornite, dal sito o piattaforma, sufficienti garanzie sull'esistenza dell'appartamento e sulla verifica della proprietà dell'immobile.  
Per evitare possibili truffe, dovranno poi pretendere di incontrare e conoscere personalmente i proprietari per firmare il contratto, chiedendo il loro documento di identità e, possibilmente, la prova della proprietà o, quantomeno, della disponibilità dell'immobile (atto di acquisto dell'appartamento a loro nome, procura del proprietario o altro documento comprovante il potere di concedere in locazione l'immobile) e verificare se lo stato di fatto dell'appartamento sia conforme a quello raffigurato nella planimetria in genere presente sul sito.
- d) Se gli studenti si avvalgono di intermediari abilitati (cosa verificabile chiedendo all'agente una visura della Camera di Commercio), prima di firmare qualsivoglia documento, dovranno informarsi sull'entità delle provvigioni richieste dagli agenti stessi e chiedere di firmare il contratto di locazione solo in presenza dei proprietari, previa verifica del loro documento di identità e, possibilmente, del titolo di proprietà o, quantomeno, di prova della disponibilità dell'immobile.
- e) Gli agenti immobiliari sono tenuti ad identificare la parti anche ai fini della normativa sulla privacy e sull'antiriciclaggio e per legge devono essere professionalmente assicurati.
- f) Anche più studenti possono prendere in locazione un unico appartamento: in tal caso sarà possibile prevedere nel contratto l'eventuale sostituzione di un conduttore (per esempio: nel caso voglia cambiare casa o sede universitaria) con uno nuovo che sia comunque di gradimento degli altri ospiti (visto che dovranno convivere) e che dovrà assumere gli obblighi derivanti dal contratto in sostituzione del precedente conduttore.

---

La misura delle detrazioni può cambiare di anno in anno a secondo di quanto previsto nella legge finanziaria.

<sup>3</sup> Per informazioni in proposito è possibile consultare il seguente link del sito dell'Agenzie delle Entrate: [https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/istanze/riciesta-ts\\_cf/come-si-chiede-il-codice-fiscale#:~:text=Stranieri%3A%20l'attribuzione%20del%20codice,di%20collegamento%20con%20l'Anagrafe](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/istanze/riciesta-ts_cf/come-si-chiede-il-codice-fiscale#:~:text=Stranieri%3A%20l'attribuzione%20del%20codice,di%20collegamento%20con%20l'Anagrafe)

La sostituzione non è un diritto del conduttore e pertanto dovrà essere preventivamente consentita dal locatore o di volta in volta autorizzata.

In caso di disdetta dell'intero contratto la relativa comunicazione dovrà essere sottoscritta da tutti i conduttori contraenti.

- g) In caso di locazione a più studenti questi saranno solidalmente tenuti al pagamento in favore del locatore del canone e degli oneri accessori, il che significa che il locatore potrà chiedere l'intero canone ad un solo conduttore (che farà poi rivalsa nei confronti degli altri per la rispettiva quota).
- h) Se la locazione ha per oggetto singole stanze o porzioni di immobile, vi saranno tanti contratti di locazione, autonomi e distinti, quante sono le stanze o porzioni locate.
- i) E' lecito e possibile per il locatore chiedere che i genitori dello studente conduttore prestino garanzia sul pagamento da parte del figlio dei canoni e degli oneri accessori (spese condominiali, cfr paragrafo seguente, lett. a - b).
- j) Prima di firmare il contratto di locazione è inoltre molto opportuno, per entrambe le parti, predisporre e sottoscrivere un inventario analitico, preferibilmente corredato anche da fotografie, che contenga una descrizione dello stato dei locali (ad es.: tinteggiato o no; pavimento in ordine o rovinato, segni presenti su pavimento o mobili, etc) ed un elenco di quanto viene lasciato dal locatore nell'appartamento in uso allo studente (cucina, mobili, arredi, soprammobili, suppellettili, etc).

In questo modo, al termine del contratto, entrambe le parti potranno verificare esattamente se vi saranno danni o ammanchi e se l'immobile verrà restituito nello stato in cui è stato consegnato, salva la normale usura.

- k) E' anche opportuno che lo studente verifichi lo stato delle dotazioni presenti nell'appartamento e che le stesse non siano vetuste: ad es. che il frigorifero funzioni, che i rubinetti non perdano, che i fornelli si accendano correttamente, che le tapparelle funzionino, etc, etc.
- l) E' consigliabile, per lo studente che necessiti di una connessione internet, assicurarsi che venga fornita una buona connessione wifi all'interno dell'appartamento, il cui costo sarà a carico dello studente (cfr. par. 2, lett. c).
- m) E' consigliabile che lo studente straniero si faccia consegnare una bozza del contratto prima di firmarla e lo faccia tradurre nella propria lingua, se non è possibile avere un testo correttamente tradotto dal locatore almeno in inglese.

## 2) LA FIRMA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE: A COSA OCCORRE FARE ATTENZIONE

- a) Il contratto prevederà anche l'obbligo del conduttore di rimborsare al locatore le spese condominiali (cd. oneri accessori), ma tali spese vanno versate dal conduttore soltanto nei limiti previsti dalla normativa e, in particolare:
- il conduttore è di regola tenuto a rimborsare solo le spese "ordinarie" e non quelle "straordinarie", cioè relative ad interventi strutturali su parti o impianti comuni, effettuati in conseguenza di eventi imprevisi, fortuiti o eccezionali ovvero comunque non evitabili con la manutenzione ordinaria (N.B: nei contratti a canone libero le parti possono derogare a questa regola e prevedere che il conduttore si debba far carico sia delle spese ordinarie che di quelle straordinarie);
  - tra la sole spese ordinarie, il conduttore dovrà farsi carico delle 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 e delle spese relative al servizio di portierato, ma al massimo in misura del 90%.

Il pagamento degli oneri accessori è richiesto normalmente insieme al canone, in rate anticipate, salvo conguaglio annuale.

Il conduttore ha diritto di ricevere i consuntivi delle spese condominiali per verificare la correttezza di quanto richiesto dal locatore ed il rispetto dei limiti predetti.

- b) Se il contratto prevede un versamento forfettario delle spese condominiali, in ogni caso il conduttore ha diritto di controllare i consuntivi relativi a tali spese; se avrà pagato al locatore una somma maggiore di quella dovuta secondo i criteri esposti sopra (punto a), potrà chiedere al locatore la restituzione di quanto versato in eccedenza.
- c) Il costo relativo alle utenze (energia elettrica, gas, eventuale connessione ad internet, etc) è a carico dello studente e le relative forniture potranno essere a lui intestate ovvero, in base agli accordi contrattuali, restare intestate al proprietario il quale potrà chiederne rimborso verso esibizione delle relative fatture.
- d) Salvo diverso accordo tra le parti, la manutenzione dell'appartamento spetta al conduttore soltanto per gli interventi di natura "ordinaria": la "manutenzione ordinaria" consiste in interventi di piccola riparazione finalizzati a mantenere in efficienza l'impianto o le parti dell'immobile: a titolo esemplificativo, riparazione caldaia o sua revisione periodica; riparazione tapparella elettrica; riparazione lavatrice.
- e) Sempre salvo il diverso accordo tra le parti, il contratto dovrà prevedere che la manutenzione straordinaria sia interamente a carico del locatore (ad es: sostituzione caldaia obsoleta; sostituzione del rullo della tapparella elettrica; sostituzione della lavatrice non riparabile).

- f) La legge prevede la facoltà per il conduttore di recedere dal contratto per gravi motivi, ma le parti si possono accordare di stabilire in suo favore anche la facoltà di recesso senza gravi motivi: l'inserimento di questa clausola è consigliabile per lo studente, tenuto conto dei possibili rischi legati all'andamento degli esami università ovvero alla possibile futura intenzione di cambiare sede universitaria.

Al proposito, nell'accordo stipulato nel Comune di Milano (cfr Premessa, par. a) è previsto che, indipendentemente dall'esistenza di gravi motivi, sia concesso al conduttore di recedere dal contratto, dandone preavviso scritto a mezzo raccomandata con avviso di ritorno o posta elettronica certificata (P.E.C) al locatore di due mesi, quando si verifichi prima della scadenza contrattuale l'interruzione degli studi.

- g) E' possibile per le parti ridurre il termine legale di preavviso per l'ipotesi di recesso del conduttore, ad esempio portandolo da sei a tre mesi per i contratti di locazione a canone libero e da tre mesi a 45 gg per i contratti di locazione a canone concordato.
- h) A seconda della tipologia contrattuale (cfr primo paragrafo) adottata, quando è concessa la facoltà di disdetta per il locatore, anche quest'ultimo dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi al conduttore: non potrà pretendere la restituzione dei locali quando ritiene e con un preavviso inferiore ai sei mesi.
- i) Il locatore deve consegnare all'atto della firma l'A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica, che è il documento che descrive le caratteristiche energetiche dell'appartamento) e le certificazioni relative agli impianti (impianto elettrico, scaldabagno o caldaia), che devono tutti essere "a norma".
- j) In genere viene previsto a carico del conduttore anche il versamento di un deposito cauzionale che deve servire per consentire al locatore di far fronte alle riparazioni conseguenti eventuali danni riscontrati nell'appartamento a fine locazione: se non vi sono danni il deposito cauzionale va restituito dal locatore. Può essere richiesta dal locatore anche una forma diversa di garanzia per i danni, ad es. una garanzia bancaria o una fidejussione;
- k) E' assolutamente inopportuno che il conduttore effettui pagamenti in contante e senza ricevuta: la cosa preferibile è pagare canoni e spese mediante bonifico bancario, indicando la causale (ad es: "canone e acconto spese gennaio 2021") o in altra forma tracciabile (ad es: paypal), ovvero quantomeno pagare con assegno facendosi rilasciare una ricevuta specifica (ad es: *"io sottoscritto \_\_\_\_\_ ricevo da \_\_\_\_\_ a mezzo assegno n \_\_\_\_\_ la somma di € \_\_\_\_\_,00 per canone e acconto spese gennaio 2021"*); se non avete altra possibilità che pagare in contanti, fatevi ugualmente lasciare una ricevuta specifica<sup>4</sup> e conservatela.
- l) Se lo studente conduttore è extracomunitario, dovrà fornire al locatore copia del permesso di soggiorno in corso di validità e gli eventuali rinnovi in corso di rapporto locatizio.

---

<sup>4</sup> Cui deve essere apposta una marca da bollo di € 2.00 se l'importo ricevuto è maggiore di € 77,45

m) Il contratto non potrà prevedere termini o obblighi a carico del conduttore più gravosi rispetto a quelli che prevede la Legge.

Ed esempio, non è legittimo:

- prevedere in un contratto a canone libero una durata inferiore a 4 anni (+4);
- prevedere un termine di preavviso per il recesso per gravi motivi per il conduttore superiore ai sei mesi;
- prevedere la possibilità di addebitare spese condominiali maggiori rispetto a quelle effettivamente dovute dal locatore al condominio.

n) I contratti di locazione vanno registrati (cfr primo paragrafo): in genere chi non registra il contratto lo fa per non versare le imposte sui canoni e talvolta pretende pagamenti in contanti: questa modalità oltre ad essere fiscalmente illegale, non tutela né il conduttore, né il locatore, che non potranno utilizzare il contratto per far valere loro eventuali diritti avanti un giudice, se non previa registrazione tardiva, che comporta il pagamento aggiuntivo di interessi e rilevanti sanzioni.

E' opportuno farsi rilasciare dal locatore una copia del contratto completo di ricevuta di avvenuta registrazione dello stesso: infatti qualora il locatore non provveda alla registrazione, l'Agenzia delle Entrate potrebbe chiedere la registrazione anche al conduttore per l'intero (salvo rivalsa del conduttore nei confronti del locatore per il 50% dell'imposta), essendo l'obbligo di registrazione di natura "solidale" (tra locatore e conduttore) nei confronti dell'Erario.

### 3) LO SVOLGIMENTO DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE: ALCUNE INDICAZIONI

- a) Il locatore non potrà entrare nei locali senza permesso del conduttore; il contratto potrà prevedere un diritto di accesso per verificare lo stato degli impianti o per far visitare i locali, in corso di rapporto e dopo il recesso del conduttore, ma dovrà mettersi d'accordo con quest'ultimo sul momento delle visite; il conduttore dovrà correttamente consentire l'accesso in questi casi, secondo correttezza, rendendosi disponibile.
- b) Se non è espressamente previsto nel contratto o senza permesso scritto del locatore, il conduttore non può a sua volta dare in locazione uno o più locali dell'immobile o l'intero immobile ad altre persone (cd: sublocazione); se lo fa senza permesso o previsione contrattuale, il locatore potrebbe pretendere la risoluzione del contratto.  
Inoltre il conduttore non potrà cedere il contratto ad altre persone o farle subentrare nel godimento dell'appartamento, se non previ accordi con il locatore ed eventuale risoluzione consensuale del contratto.
- c) I locali vanno utilizzati nel rispetto del regolamento di condominio (che deve essere consegnato al conduttore) e delle regole di civile convivenza: pertanto il conduttore dovrà evitare feste o ritrovi con molte persone per evitare lamentele dei vicini e dello stesso locatore.

#### 4) LA CONCLUSIONE DEL RAPPORTO DI LOCAZIONE

- a) Sé è il conduttore ad interrompere il rapporto di locazione perché recede dal contratto (per gravi motivi ovvero, se previsto nel contratto, anche senza gravi motivi), dovrà dare un preavviso scritto di sei mesi (o tre mesi per i contratti a “canone concordato”, salvo in ogni caso venga concordato nel contratto un preavviso di durata inferiore).  
Il preavviso decorrerà dalla ricezione della relativa comunicazione.  
Il conduttore invece non potrà rilasciare i locali e, soprattutto, cessare i pagamenti, senza rispettare il periodo di preavviso, nel corso del quale è tenuto a pagare il canone (salvo diversi accordi col locatore).
- b) La disdetta del locatore e il recesso del conduttore devono essere dati per iscritto, mediante comunicazione firmata ed inviata all'altra parte a mezzo raccomandata con avviso di ritorno o posta elettronica certificata (P.E.C), che dovrà pervenire entro il termine di preavviso di sei mesi (o tre mesi per i contratti a “canone concordato”, salvo in ogni caso venga concordato nel contratto un preavviso di durata inferiore).
- c) Al termine del contratto (per naturale scadenza o per recesso o disdetta legalmente formalizzati) il conduttore dovrà consegnare le chiavi e restituire l'immobile nelle stesse condizioni in cui gli è stato consegnato e con quanto eventualmente lo arredava ad inizio locazione.
- d) E' importante per entrambe le parti redigere e firmare un verbale di restituzione dell'immobile, nel quale verranno indicati eventuali danni od ammanchi rispetto a quanto risultante dall'inventario predisposto ad inizio locazione.
- e) Solo qualora vi siano danni od ammanchi il locatore potrà trattenere dal deposito cauzionale ricevuto dal conduttore al momento della firma del contratto l'importo pari alla spesa necessaria a far fronte alla riparazione, ad acquistare quanto mancante ovvero, se trattasi di soprammobile, pari al valore possibile dello stesso: in mancanza di accordo su tali aspetti le parti potranno rivolgersi ad un legale o ad associazioni di categoria.
- f) In genere, in caso di disaccordo tra le parti su questioni legate alla cessazione del rapporto o a debiti o crediti rispettivi, sarà sempre possibile rivolgersi ad un legale o ad associazioni di categorie a tutela dei proprietari e dei conduttori, per avviare un confronto o una mediazione, salvo il ricorso al Giudice qualora la trattativa o la mediazione non abbiano esito positivo.

## RIFERIMENTI ASSOCIAZIONI

### ACU-ASSOCIAZIONE CONSUMATORI UTENTI

Via Mauro Macchi, n.42 - 20124 Milano tel.3714591990  
[reclmi@acu.it](mailto:reclmi@acu.it)  
[www.acu.it](http://www.acu.it)

### ADICONSUM MILANO METROPOLI

Via Tadino, 23 - 20124 Milano  
tel 0220525340 - fax 0229521690  
e-mail: [adiconsum\\_milano@cisl.it](mailto:adiconsum_milano@cisl.it)  
PEC: [adiconsum.milano@legalmail.it](mailto:adiconsum.milano@legalmail.it)

### A.N.A.M.A.- Confesercenti Milano

Via G.Sirtori 3 - 20129 Milano  
[info@confesercentimilano.it](mailto:info@confesercentimilano.it)

### ASSOEDILIZIA – Associazione Milanese della Proprietà Edilizia

Via Meravigli 3, 20123 Milano  
email: [info@assoedilizia.mi.it](mailto:info@assoedilizia.mi.it)  
Tel.: 02.885591

### CASA DEL CONSUMATORE APS

Via Bobbio 6, 20144 Milano  
tel. 0276316809  
fax 0276392450  
info@casadelconsumatore.it  
[www.casadelconsumatore.it](http://www.casadelconsumatore.it)

### CONFCONSUMATORI LOMBARDIA

Via De Amicis 17  
20123 Milano  
tel: 02/83241893  
fax: 02/58104162  
mail: [lombardia@confconsumatori.it](mailto:lombardia@confconsumatori.it)  
sito web: [www.confconsumatorilombardia.com](http://www.confconsumatorilombardia.com)

### FEDERCONSUMATORI MILANO

Corso di Porta Vittoria 43  
20122 - Milano  
Tel 0255025313  
email: [sportello@federconsumatori.milano.it](mailto:sportello@federconsumatori.milano.it)

Presidente: Carmelo Benenti  
email: [benenti@federconsumatori.milano.it](mailto:benenti@federconsumatori.milano.it)

FIAIP Collegio di Milano

Via Fabio Filzi, 2 20124 Milano  
Tel 0236556836  
[www.fiaipmilano.com](http://www.fiaipmilano.com)

FIMAA Milano Lodi Monza e Brianza

Collegio Agenti d'Affari in Mediazione di Milano, Lodi, Monza Brianza e Province dal 1945  
Aderente Confcommercio Milano Lodi Monza e Brianza  
Corso Venezia 39, 20121 Milano MI  
Tel 0276007671  
Fax 02783008  
Email [info@fimaamilano.it](mailto:info@fimaamilano.it)  
[www.fimaamilano.it](http://www.fimaamilano.it)

RESCASA LOMBARDIA – Associazione del Turismo in Appartamento

Corso Venezia, 47 – 20121 Milano  
Tel. 027750696 – e-mail: [rescasa@unione.milano.it](mailto:rescasa@unione.milano.it)  
web: [rescasalombardia.it](http://rescasalombardia.it)

UNIONE INQUILINI

Via BELINZAGHI 11-Milano  
[unioneinquilini.milano@gmail.com](mailto:unioneinquilini.milano@gmail.com)

UNIONE NAZIONALE CONSUMATORI LOMBARDIA

Corso Lodi 8/a - 20135 Milano  
Tel. 02 72003439  
[www.consumatorilombardia.it](http://www.consumatorilombardia.it) e-mail [info@consumatorilombardia.it](mailto:info@consumatorilombardia.it)

SICeT (Sindacato Inquilini Casa e Territorio) Milano

Via Tadino 31, 20124, Milano  
Tel. 02.36725320  
Mail [milano.segreteria@sicet.it](mailto:milano.segreteria@sicet.it)  
<http://www.facebook.com/sicetmi>

SUNIA- Federazione Provinciale di Milano

sede provinciale: via Privata della Torre 15 – 20127 Milano  
tel. 02.86885607 - email: [segreteria@sunia-milano.it](mailto:segreteria@sunia-milano.it) - [www.sunia.it](http://www.sunia.it)  
sede di consulenza: Corso di Porta Vittoria 47 (1 piano) – 20122 Milano  
tel. 02.4232633 – 02.86885300 – 02. 4235006 – email: [csu@sunia-milano.it](mailto:csu@sunia-milano.it)

Pubblicazione a cura di:  
Unità Organizzativa Regolazione del Mercato e Sanzioni  
Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

Camera di commercio di Milano Monza Brianza Lodi

**SEDE LEGALE**

Via Meravigli, 9/b

20123 Milano

Tel +39 02.8515.1

[www.milomb.camcom.it](http://www.milomb.camcom.it)

[regolazione.mercato@mi.camcom.](mailto:regolazione.mercato@mi.camcom.)

**SEDE MONZA BRIANZA**

Piazza Cambiaghi, 9

20900 Monza

Tel +39 039.28071

**SEDE LODI**

Via Haussmann, 11/15

26900 Lodi

Tel +39 02.8515.1