

GUIDA COMMENTATA LEGGE 431/1998

Disciplina delle locazioni e del rilascio
degli immobili adibiti ad uso abitativo

Articolo per articolo:

cosa dice la legge, cosa significa in pratica,
e come applicarla nella gestione quotidiana

2025-2026

CON AGGIORNAMENTI FINO A FEBBRAIO 2026

INDICE INDICE DELLA GUIDA

Intro	Introduzione alla Legge 431/1998 Struttura, contesto e perché conoscerla
1	CAPO I - Art. 1: Ambito di Applicazione A quali immobili e contratti si applica la legge
2	CAPO I - Art. 2: Contratti e Rinnovi 4+4, 3+2, durate, rinnovi automatici, procedure
3	CAPO I - Art. 3: Disdetta del Locatore Motivi legittimi, preavviso, sanzioni, recesso inquilino
4	CAPO II - Artt. 4-4bis: Accordi Locali Convenzione nazionale, criteri canone concordato, tipi contratto
5	CAPO II - Art. 5: Contratti Transitori Transitori, studenti universitari, durate e condizioni
6	CAPO III - Artt. 6-7: Rilascio Immobili Esecuzione provvedimenti, sospensione, graduazione
7	CAPO IV - Artt. 8-11: Misure di Sostegno Agevolazioni fiscali, Fondo sostegno, contributi
8	CAPO V - Artt. 12-15: Disposizioni Finali Osservatorio, patti nulli (art. 13), norme transitorie
9	Tabella Riepilogativa e FAQ Sintesi completa, domande frequenti

INTRO INTRODUZIONE ALLA LEGGE 431/1998

La **Legge 9 dicembre 1998, n. 431** è la norma fondamentale che disciplina le locazioni di immobili ad uso abitativo in Italia. Ha sostituito il precedente regime vincolistico dell'equo canone (L. 392/1978, per la parte abitativa), introducendo un sistema più flessibile basato su due pilastri: il **contratto a canone libero** e il **contratto a canone concordato**.

Questa guida analizza la legge **articolo per articolo**, spiegando in modo chiaro cosa prevede ciascuna disposizione, cosa significa in pratica per proprietari e inquilini, e come applicarla nella gestione quotidiana degli affitti.

0.1. STRUTTURA DELLA LEGGE

CAPO	ARTICOLI	CONTENUTO
Capo I	Artt. 1-3	Locazione di immobili ad uso abitativo: ambito, contratti, disdetta
Capo II	Artt. 4, 4-bis, 5	Contratti stipulati in base ad accordi locali (canone concordato)
Capo III	Artt. 6-7	Esecuzione dei provvedimenti di rilascio
Capo IV	Artt. 8-11	Misure di sostegno al mercato delle locazioni
Capo V	Artt. 12-15	Disposizioni finali (Osservatorio, patti nulli, norme transitorie)

0.2. PERCHÉ È IMPORTANTE CONOSCERLA

- Stabilisce le **regole minime inderogabili** per qualsiasi contratto di locazione abitativa.
- Fissa le **durate minime** dei contratti (4+4, 3+2, transitori).
- Disciplina i **motivi legittimi di disdetta** del locatore alla prima scadenza.
- Introduce le **agevolazioni fiscali** per i contratti a canone concordato.
- Sanziona i **patti contrari alla legge** (canoni in nero, contratti non registrati).
- È la base su cui si innestano tutte le norme successive (cedolare secca, D.M. 16/01/2017, ecc.).

NOTA: Il testo della legge è stato aggiornato nel tempo da vari interventi normativi. Questa guida fa riferimento al testo vigente a febbraio 2026, con le modifiche apportate fino alla L. 160/2019 (Legge di Bilancio 2020) e al D.L. 34/2019 (Decreto Crescita).

Art. 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Art. 1, comma 1: I contratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo sono stipulati o rinnovati ai sensi dei commi 1 e 3 dell'articolo 2.

In pratica: Tutti i contratti di affitto per uso abitativo devono seguire le regole di questa legge. Non si può scegliere liberamente una forma contrattuale qualsiasi: bisogna usare una delle tipologie previste dall'art. 2 (canone libero 4+4 oppure canone concordato 3+2).

1.1. COSA È ESCLUSO DALLA LEGGE (Comma 2)

Art. 1, comma 2: Le disposizioni degli artt. 2, 3, 4, 4-bis, 7, 8 e 13 non si applicano a: a) immobili vincolati o di categoria A/1, A/8, A/9; b) alloggi di edilizia residenziale pubblica; c) alloggi locati per finalità turistiche.

IMMOBILE / SITUAZIONE	SI APPLICA LA 431?	DISCIPLINA APPLICABILE
Appartamento standard (A/2, A/3, A/4, ecc.)	SI	L. 431/1998 integralmente
Immobile di lusso (A/1), villa (A/8), castello (A/9)	Solo se contratto concordato	Se no: solo Codice Civile (art. 1571 e ss.)
Immobile vincolato (beni culturali)	Solo se contratto concordato	Se no: solo Codice Civile
Edilizia residenziale pubblica (case popolari)	NO	Normativa ERP regionale
Affitto turistico (finalità esclusivamente turistica)	NO	Codice Civile + D.L. 50/2017 + normativa regionale
Contratto ente locale come conduttore (transitorio)	NO (art. 1, co. 3)	Solo Codice Civile

1.2. LA FORMA SCRITTA OBBLIGATORIA (Comma 4)

Art. 1, comma 4: Per la stipula di validi contratti di locazione è richiesta la forma scritta.

CONSEGUENZA PRATICA: Un contratto di locazione abitativa verbale (a voce) è **nullo**. Questo significa che: il locatore non può avviare lo sfratto con la procedura speciale, l'inquilino non ha le tutele della legge (durata minima, motivi disdetta), nessuna delle due parti può opporre il contratto a terzi. Inoltre, la mancata registrazione entro 30 giorni rende il contratto nullo (art. 13, co. 1).

Art. 2 MODALITA DI STIPULA E RINNOVO DEI CONTRATTI

Questo è l'articolo centrale della legge: definisce i due grandi canali contrattuali per le locazioni abitative e le regole di rinnovo.

2.1. CONTRATTO A CANONE LIBERO - 4+4 (Comma 1)

Art. 2, comma 1: Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile.

ASPETTO	REGOLA
Durata minima	4 anni (inderogabile al ribasso, nulla una clausola che preveda meno)
Rinnovo automatico	Dopo i primi 4 anni, rinnovo automatico per altri 4 anni
Canone	Libero (deciso dalle parti, nessun vincolo)
Aggiornamento ISTAT	Consentito se previsto nel contratto (max 75% variazione indice FOI)
Disdetta locatore (1a scadenza)	Solo per i motivi tassativi dell'art. 3, con preavviso 6 mesi
Disdetta inquilino	Libera in qualsiasi momento per gravi motivi, con preavviso 6 mesi
Alla 2a scadenza (8o anno)	Ciascuna parte può non rinnovare (raccomandata 6 mesi prima)
Se nessuno comunica nulla	Rinnovo tacito alle stesse condizioni per altri 4 anni

MECCANISMO DI RINNOVO ALLA 2a SCADENZA: Alla seconda scadenza, ciascuna parte può inviare raccomandata A/R (almeno 6 mesi prima) proponendo rinnovo a nuove condizioni o rinuncia al rinnovo. La controparte deve rispondere entro 60 giorni. Se non risponde o non c'è accordo, il contratto scade. Se nessuno comunica nulla, rinnovo tacito automatico.

2.2. CONTRATTO A CANONE CONCORDATO - 3+2 (Comma 3)

Art. 2, comma 3: In alternativa, le parti possono stipulare contratti di locazione definendo il valore del canone, la durata del contratto e altre condizioni sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e quelle dei conduttori.

ASPETTO	REGOLA
Durata minima	3 anni (inderogabile)
Rinnovo automatico	Proroga di diritto per 2 anni alla 1a scadenza
Canone	Concordato: determinato entro le fasce stabilite dagli accordi territoriali
Agevolazioni fiscali	Cedolare secca ridotta al 10%, riduzione base imponibile 30% (IRPEF), IMU ridotta al 75%
Disdetta locatore (1a scadenza)	Solo per motivi dell'art. 3, con preavviso 6 mesi
Alla fine del biennio di proroga	Ciascuna parte può non rinnovare (raccomandata 6 mesi prima)
Se nessuno comunica nulla	Rinnovo tacito per ulteriore biennio (interpretazione autentica D.L. 34/2019)

2.3. RINNOVO TACITO DEL 3+2: Chiarimento D.L. 34/2019

INTERPRETAZIONE AUTENTICA (Art. 19-bis D.L. 34/2019): E' stato chiarito che, in mancanza di comunicazione, il contratto 3+2 si rinnova tacitamente a ciascuna scadenza per un ulteriore biennio. Quindi la sequenza è: 3 anni + 2 (proroga di diritto) + 2 + 2 + 2... (rinnovi taciti), a meno che una delle parti non comunichi disdetta con raccomandata almeno 6 mesi prima della scadenza.

2.4. CONFRONTO RAPIDO 4+4 vs 3+2

	CANONE LIBERO 4+4	CANONE CONCORDATO 3+2
Durata	4 + 4 anni	3 + 2 anni (poi bienni)
Canone	Libero	Entro fasce accordi territoriali
Cedolare secca	21% (26% dal 2o immobile)	10%
IRPEF (se no cedolare)	Aliquota marginale su 95% canone	Aliquota marginale su 66,5% canone
IMU	Aliquota piena comunale	Ridotta al 75% dell'aliquota
Imposta registro	2% annuo	2% annuo (ma base ridotta al 70%)
Per chi conviene	Canone di mercato alto, zone non ad alta tensione	Zone ad alta tensione, vantaggi fiscali, inquilino più tutelato

Art. 3 DISDETTA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE

Questo articolo è una delle norme più importanti e più citate della legge. Stabilisce che il locatore **non può liberamente decidere di non rinnovare** il contratto alla prima scadenza: può farlo solo per motivi tassativi e con precise formalità.

3.1. I 7 MOTIVI LEGITTIMI DI DISDETTA (Comma 1)

LETT ERA	MOTIVO	SPIEGAZIONE PRATICA
a)	Uso proprio o familiare	Il locatore (o coniuge, genitori, figli, parenti entro il 2o grado) vuole abitarci o usarlo per attività propria
b)	Uso da parte di persona giuridica	Enti, società, cooperative che destinano l'immobile alle proprie finalità istituzionali (offrendo alternativa all'inquilino)
c)	Inquilino con altro alloggio	L'inquilino ha già piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso comune
d)	Edificio gravemente danneggiato	Ricostruzione o stabilità dell'edificio; la permanenza dell'inquilino ostacola i lavori indispensabili
e)	Ristrutturazione integrale	Demolizione, radicale trasformazione, sopraelevazione. Servono concessione/permesso edilizio
f)	Immobile non occupato	L'inquilino non occupa continuamente l'immobile senza giustificato motivo (no successione legittima)
g)	Vendita a terzi	Il locatore vuole vendere e non possiede altri immobili abitativi (oltre alla propria abitazione). L'inquilino ha diritto di prelazione

3.2. FORMALITÀ OBBLIGATORIE

- **Preavviso minimo:** 6 mesi prima della scadenza.
- **Forma:** raccomandata A/R o PEC.
- **Contenuto:** il motivo specifico DEVE essere indicato, a pena di nullità (comma 2).
- **Per lavori (lett. d, e):** la concessione/autorizzazione edilizia e condizione di procedibilità dell'azione di rilascio.
- **Per vendita (lett. g):** l'inquilino ha diritto di prelazione (artt. 38-39, L. 392/1978).
- **Per lavori (lett. d, e):** l'inquilino ha diritto di prelazione alla rilocalizzazione dopo i lavori.

3.3. SANZIONE PER DISDETTA ILLEGITTIMA (Commi 3 e 5)

SANZIONE PESANTE: Se il locatore riacquista l'immobile con disdetta illegittima, oppure non lo adibisce agli usi dichiarati entro 12 mesi dal riacquisto, l'inquilino ha diritto a: **1)** ripristino del contratto alle stesse condizioni, oppure **2)** risarcimento minimo di **36 mensilità** dell'ultimo canone percepito. E' una tutela molto forte per l'inquilino.

3.4. RECESSO DELL'INQUILINO (Comma 6)

Art. 3, comma 6: Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.

In pratica: L'inquilino può sempre andarsene con 6 mesi di preavviso, ma deve dimostrare l'esistenza di **gravi motivi**: trasferimento lavorativo, ragioni familiari importanti, problemi di salute, ecc. La giurisprudenza interpreta i gravi motivi in modo abbastanza ampio, ma devono essere oggettivi, imprevisti e non dipendenti dalla volontà dell'inquilino.

Artt. 4-4bis ACCORDI LOCALI E CONVENZIONE NAZIONALE

4.1. LA CONVENZIONE NAZIONALE (Art. 4)

L'art. 4 prevede un meccanismo a cascata per determinare i canoni concordati:

LIVELLO	CHI	COSA FA
1. Convenzione nazionale	Ministero + organizzazioni nazionali proprieta/inquilini	Definisce i criteri generali per il calcolo dei canoni concordati
2. Decreto ministeriale	Ministero Lavori Pubblici + Finanze	Recepisce i criteri e li formalizza (D.M. 16/01/2017, ultimo vigente)
3. Accordi locali	Organizzazioni locali proprieta/inquilini + Comuni	Definiscono le fasce di canone per zona, tipologia, superficie
4. Contratto individuale	Locatore + inquilino	Stipulano il contratto entro le fasce dell'accordo locale

4.2. I TIPI DI CONTRATTO (Art. 4-bis)

L'art. 4-bis (introdotto successivamente) prevede che la convenzione nazionale approvi i **tipi di contratto** (modelli standard) per:

- **Contratti a canone concordato** (art. 2, comma 3) - il modello più diffuso.
- **Contratti transitori** (art. 5, comma 1) - per esigenze temporanee.
- **Contratti per studenti universitari** (art. 5, commi 2-3) - durata 6-36 mesi.

IL DECRETO MINISTERIALE DI RIFERIMENTO: Il D.M. 16 gennaio 2017 (G.U. 15/03/2017) e l'ultimo decreto attuativo vigente. Contiene i criteri generali, i tipi di contratto allegati (Allegati A, B, C, D) e le regole per la determinazione del canone concordato. Per stipulare un contratto 3+2 valido ai fini delle agevolazioni, bisogna utilizzare i tipi di contratto del D.M. e rispettare l'accordo locale del proprio comune.

4.3. ASSISTENZA FACOLTATIVA E ATTESTAZIONE

Le parti possono farsi assistere dalle organizzazioni della proprietà e dei conduttori. L'**attestazione di conformità** (rilasciata da almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo locale) certifica che il canone concordato è nella fascia corretta. L'attestazione è necessaria per accedere alle agevolazioni fiscali (cedolare 10%, IMU ridotta).

Art. 5 CONTRATTI DI NATURA TRANSITORIA E STUDENTI

5.1. CONTRATTI TRANSITORI (Comma 1)

ASPETTO	REGOLA
Durata	Da 1 a 18 mesi (non rinnovabile, salvo permanenza dell'esigenza transitoria)
Canone	Entro le fasce dell'accordo locale (o libero se fuori dai comuni ad alta tensione)
Esigenza transitoria	Deve essere documentata da almeno una delle parti (lavoro, studio, cura, ecc.)
Forma	Tipo di contratto approvato dalla convenzione nazionale (Allegato B del D.M.)
Alla scadenza	Se l'esigenza persiste, il contratto si può rinnovare; altrimenti si converte in 4+4
Agevolazioni fiscali	Solo se in comuni ad alta tensione e canone concordato

ATTENZIONE: Se l'esigenza transitoria non è documentata o non sussiste, il contratto è considerato simulato e si converte automaticamente in un contratto 4+4 a canone libero. Il locatore non può usare il transitorio per aggirare la durata minima.

5.2. CONTRATTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (Commi 2-3)

ASPETTO	REGOLA
Durata	Da 6 a 36 mesi
Canone	Concordato (entro fasce accordo locale specifico per studenti)
Destinatari	Studenti universitari iscritti a università fuori sede (città diversa dalla residenza)
Forma	Tipo di contratto Allegato C del D.M. 16/01/2017
Rinnovo	Automatico alla scadenza, salvo disdetta dello studente
Promozione	I comuni sede di università possono promuovere accordi locali specifici

Agevolazioni	Cedolare secca 10%, detrazione per lo studente (19% fino a 2.633 euro)
--------------	--

Artt. 6-7 ESECUZIONE PROVVEDIMENTI DI RILASCIO

Il Capo III (artt. 6-7) disciplina l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio per finita locazione. Si tratta di norme che regolano la fase **successiva** alla convalida dello sfratto, quando l'inquilino deve materialmente lasciare l'immobile.

6.1. ART. 6: SOSPENSIONE E TRATTATIVE DI RINNOVO

L'art. 6 prevedeva una sospensione di 180 giorni delle esecuzioni per finita locazione all'entrata in vigore della legge, durante i quali le parti dovevano avviare trattative per stipulare un nuovo contratto. Si tratta di una **norma transitoria** ormai esaurita, ma il principio di favorire la rinegoziazione prima dell'esecuzione resta valido.

6.2. ART. 7: GRADUAZIONE DELLE ESECUZIONI

***Art. 7:** Nei comuni ad alta tensione abitativa, il prefetto stabilisce i criteri di graduazione nell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, tenendo conto delle condizioni del conduttore (età, reddito, stato di salute, figli minori, ecc.).*

In pratica: L'art. 7 consente al Prefetto di dare la **priorità** all'esecuzione di certi sfratti rispetto ad altri, graduando l'intervento dell'ufficiale giudiziario in base alla situazione dell'inquilino. Questo spiega perché, in alcuni tribunali, i tempi di esecuzione possono essere molto lunghi: gli sfratti verso inquilini fragili (anziani, famiglie con minori, disabili) vengono posticipati.

NOTA PRATICA: L'art. 7 si applica solo nei **comuni ad alta tensione abitativa** (elenco CIPE). In tutti gli altri comuni, l'esecuzione segue i tempi ordinari. Con il Decreto Sicurezza 2025 (L. 80/2025), i tempi di esecuzione sono stati accelerati e il preavviso di rilascio è stato eliminato in alcuni casi.

Artt. 8-11 MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

8.1. ART. 8: AGEVOLAZIONI FISCALI CANONE CONCORDATO

Art. 8, comma 1: Nei comuni ad alta tensione abitativa, il reddito imponibile derivante dai contratti a canone concordato (art. 2, co. 3) e ulteriormente ridotto del 30%. Il corrispettivo annuo ai fini dell'imposta di registro e assunto nella misura minima del 70%.

AGEVOLAZIONE	DETTAGLIO	NORMATIVA AGGIUNTIVA
Riduzione IRPEF	Base imponibile = 66,5% del canone (95% x 70%)	Art. 8 L. 431/1998
Cedolare secca ridotta	10% anziché 21%	Art. 3, co. 2 D.Lgs. 23/2011 (come modificato)
Imposta registro ridotta	Base imponibile = 70% del canone annuo	Art. 8 L. 431/1998
IMU ridotta	75% dell'aliquota deliberata dal Comune	Art. 1, co. 760 L. 160/2019
Detrazione inquilino	300 euro (reddito fino a 15.494 euro) o 150 euro (fino a 30.987 euro)	Art. 16, co. 1 TUIR

8.2. ARTT. 9-10: FONDO NAZIONALE PER IL SOSTEGNO ALL'ACCESSO ALLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE

L'art. 11 istituisce il **Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione**, destinato a contribuire al pagamento dei canoni per i soggetti con reddito basso. I fondi sono ripartiti tra le Regioni, che a loro volta li distribuiscono ai Comuni.

ASPETTO	DETTAGLIO
Gestione	Stato → Regioni → Comuni
Beneficiari	Inquilini a basso reddito (soglie ISEE definite dal Comune)
Contributo	Variabile per Comune, da poche centinaia a qualche migliaio di euro/anno
Come richiederlo	Bando comunale annuale (verificare sul sito del proprio Comune)
Collegamento	Si aggiunge al Fondo Morosita Incolpevole (D.L. 102/2013, separato)

ATTENZIONE: Gli artt. 9-10 prevedono anche agevolazioni per i fondi immobiliari destinati alla locazione a canone concordato e contributi per la realizzazione di programmi di edilizia abitativa. Si tratta di norme di incentivazione del mercato che hanno avuto un impatto pratico limitato per il singolo proprietario.

Artt. 12-15 DISPOSIZIONI FINALI

12.1. ART. 12: OSSERVATORIO DELLA CONDIZIONE ABITATIVA

L'art. 12 istituisce l'Osservatorio della condizione abitativa presso il Ministero, con il compito di raccogliere dati e monitorare la situazione abitativa nazionale. L'Osservatorio serve anche a verificare l'efficacia degli accordi locali e a supportare l'aggiornamento periodico dei comuni ad alta tensione abitativa.

12.2. ART. 13: PATTI CONTRARI ALLA LEGGE - NULLITA

Art. 13, comma 1: E nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Questo è uno degli articoli più rilevanti nella pratica. Significa che:

- Se il contratto registrato indica 500 euro/mese ma il locatore incassa 800 euro/mese (di cui 300 in nero), l'inquilino può far valere la nullità del patto e pagare solo 500 euro.
- Il locatore **deve** registrare il contratto entro 30 giorni e comunicarlo all'inquilino entro 60 giorni.
- Un contratto non registrato è **nullo**.
- L'inquilino che ha pagato somme extra (in nero) può richiederne la restituzione entro 6 mesi dalla riconsegna.
- Le clausole che impongono al conduttore obblighi in contrasto con la legge sono nulle.

IN PRATICA - RISCHIO PER IL LOCATORE: Chi affitta in nero o con doppio canone (uno registrato basso + uno reale alto) rischia: 1) l'inquilino impugna il contratto e paga solo il canone registrato; 2) l'Agenzia delle Entrate accerta l'evasione (sanzioni fino al 240%); 3) l'inquilino chiede restituzione del surplus pagato. La norma protegge l'inquilino e disincentiva il mercato nero.

12.3. ARTT. 14-15: NORME TRANSITORIE E COPERTURA FINANZIARIA

L'art. 14 contiene le disposizioni transitorie (ormai esaurite) relative al passaggio dal precedente regime dell'equo canone (L. 392/1978) al nuovo sistema. L'art. 15 riguarda la copertura finanziaria della legge. Entrambe le norme hanno un valore prevalentemente storico.

9 TABELLA RIEPILOGATIVA E FAQ

9.1. MAPPA COMPLETA DELLA LEGGE

AR T.	TITOLO	CONTENUTO CHIAVE	RILEVANZA PRATICA
1	Ambito	A chi si applica, esclusioni, forma scritta obbligatoria	ALTA
2	Contratti e rinnovi	4+4 e 3+2, meccanismi di rinnovo, durate minime	ALTISSIMA
3	Disdetta locatore	7 motivi tassativi, sanzione 36 mensilità, recesso inquilino	ALTISSIMA
4	Convenzione nazionale	Criteri generali canone concordato, decreto ministeriale	MEDIA
4-bis	Tipi di contratto	Modelli standard per concordato, transitori, studenti	MEDIA
5	Transitori e studenti	Durata 1-18 mesi / 6-36 mesi, esigenza documentata	ALTA
6	Rilascio immobili	Sospensione (transitoria), trattative rinnovo	BASSA (storica)
7	Graduazione esecuzioni	Criteri prefettizi per prioritari sfratti	MEDIA
8	Agevolazioni fiscali	Riduzione IRPEF, cedolare 10%, IMU 75% per concordato	ALTA
9-10	Fondi e incentivi	Fondi immobiliari, programmi edilizi	BASSA
11	Fondo sostegno affitti	Fondo nazionale per inquilini a basso reddito	MEDIA
12	Osservatorio	Monitoraggio condizione abitativa	BASSA
13	Patti nulli	Nullità canoni in nero, contratti non registrati	ALTISSIMA
14-15	Transitorie e copertura	Passaggio da equo canone, copertura finanziaria	STORICA

9.2. DOMANDE FREQUENTI

D: Posso stipulare un contratto abitativo di durata inferiore a 4 anni?

R: Con il canone libero no: la durata minima di 4 anni e inderogabile (art. 2, co. 1). Puoi usare un contratto transitorio (1-18 mesi) solo se c'è un'esigenza temporanea documentata, oppure un contratto per studenti (6-36 mesi). Con il concordato la durata minima è 3 anni.

D: Il locatore può mandare via l'inquilino alla prima scadenza del 4+4 semplicemente perché vuole?

R: No. Il locatore può non rinnovare alla prima scadenza solo per i 7 motivi tassativi dell'art. 3 (uso proprio, vendita, ristrutturazione, ecc.). Se non ha un motivo legittimo, il contratto si rinnova automaticamente per altri 4 anni. Alla seconda scadenza (8° anno) entrambe le parti possono non rinnovare liberamente.

D: Cosa succede se il contratto non è registrato?

R: Il contratto è nullo (art. 1, co. 4 + art. 13). Il locatore non può avviare lo sfratto con la procedura speciale, non può dichiarare il reddito, e rischia accertamento fiscale. L'inquilino può far valere la nullità e chiedere la restituzione di quanto pagato in eccesso.

D: Il canone concordato è sempre più basso del mercato?

R: Generalmente sì, ma non necessariamente di molto. Dipende dalla zona e dall'accordo locale. Le agevolazioni fiscali (cedolare 10%, IMU ridotta) possono compensare la differenza di canone, rendendo il concordato ugualmente o più vantaggioso per il locatore in termini di reddito netto.

D: L'inquilino può sempre andarsene quando vuole?

R: Può recedere in qualsiasi momento con 6 mesi di preavviso, ma deve avere **gravi motivi** (art. 3, co. 6). Se il contratto prevede una clausola di recesso libero (senza gravi motivi), questa è valida e l'inquilino può andarsene con il solo preavviso previsto.

D: Cosa rischia il locatore che fa una disdetta illegittima?

R: Se non adibisce l'immobile all'uso dichiarato entro 12 mesi, l'inquilino ha diritto al ripristino del contratto o a un risarcimento minimo di 36 mensilità (art. 3, co. 3 e 5). Su un canone di 700 euro/mese, sono 25.200 euro.

D: Le agevolazioni fiscali del canone concordato valgono ovunque?

R: La cedolare secca al 10% e la riduzione IRPEF del 30% valgono nei **comuni ad alta tensione abitativa** (elenco CIPE/delibera ministeriale). La riduzione IMU al 75% vale in tutti i comuni. Verifica se il tuo comune è nell'elenco (la maggior parte delle città capoluogo lo sono).

D: La L. 431/1998 si applica anche ai locali commerciali?

R: No. La legge riguarda **esclusivamente** le locazioni ad uso abitativo. Per i locali commerciali si applica la L. 392/1978 (artt. 27-42) e il Codice Civile.

DISCLAIMER: Questa guida ha scopo informativo generale. Non costituisce consulenza legale. Per situazioni specifiche o complesse, consultare sempre un professionista qualificato. Il testo della legge può essere consultato nella versione vigente su [normattiva.it](https://www.normattiva.it).

Guida Commentata - Legge 431/1998 - Locazioni Abitative

Documento informativo - Tutti i diritti riservati | Ultima revisione: Febbraio 2026