

4 settembre 2015 0:00

Contratto di locazione 3+2

Buongiorno, vorrei se possibile un'informazione: sono inquilino con regolare contratto 4+4 che ha prima scadenza nel 2017, il mio locatore vuole ora cambiarlo con un 3+2 alle stesse condizioni per convenienza fiscale. Si può fare o occorre invece attenersi agli importi indicati nell'accordo territoriale, molto più bassi? E del vecchio contratto occorre dare disdetta? Vi ringrazio, un saluto.

Maurizio, da Roma

Risposta:

il contratto attualmente vigente può essere risolto, prima della scadenza prevista, solo per mutuo consenso tra lei ed il locatore.

Il contratto a canone concordato, cosiddetto 3+2, è un contratto di locazione il cui canone è il risultato di un'operazione di calcolo che deriva dalla applicazione dei parametri stabiliti negli accordi territoriali.

Diversamente dal contratto a canone libero (4+4), il canone concordato, proprio in virtù delle agevolazioni fiscali previste per il locatore unitamente alla minor durata della locazione, solitamente, è significativamente più basso.

A mio avviso, pertanto, qualora intenda accogliere la richiesta del locatore, del tutto volontariamente non sussistendo alcun obbligo in tal senso, prima di risolvere consensualmente l'attuale contratto e registrare il nuovo,

Le consiglio di richiedere al locatore attestazione del calcolo del canone secondo i parametri dell'accordo territoriale del Comune in cui si trova l'immobile per verificare la correttezza dello stesso.

Ha risposto Laura Cecchini: <http://sostonline.aduc.it/info/cecchini.php>