

---

# NEWS

---

## IL CONTRATTO PRELIMINARE DI LOCAZIONE: CHE COS'È E QUANDO SERVE STIPULARLO

Di Enrico Adamo

Con il termine contratto preliminare di locazione si intende un accordo in cui le parti, ovvero il proprietario dell'immobile e il futuro inquilino, si impegnano reciprocamente a stipulare l'effettivo contratto di locazione entro un determinato tempo. Andiamo a vedere nel dettaglio di cosa si tratta, le caratteristiche che presenta e perché viene stipulato.



---

### Cosa si intende per contratto preliminare di locazione?

---

Il contratto preliminare di locazione o precontratto di affitto viene sottoscritto dalle parti coinvolte per assicurarsi di stipulare in un momento successivo l'effettivo contratto di locazione. Può essere richiesto sia dal proprietario dell'immobile che dall'inquilino, in maniera tale da sancire un impegno che sfocerà, in un secondo momento, in un contratto di locazione vero e proprio. Il precontratto di affitto assicura

pertanto delle tutele alle due parti coinvolte. Riguarda non solamente gli immobili ad uso abitativo, ma anche i locali ad utilizzo commerciale.

---

### **Come si stipula un precontratto di affitto?**

---

Per essere considerato valido, il precontratto di affitto deve presentare la stessa forma di quello di locazione. Nello specifico, deve essere scritto e al suo interno è necessario specificare tutti i dati che verranno indicati anche nel contratto di locazione effettivo. Tra questi, oltre alla durata della locazione, bisogna indicare l'importo della caparra versata, il canone di locazione pattuito e le spese condominiali.



---

### **Perché viene sottoscritto?**

---

Dal contratto preliminare di locazione nasce l'obbligo delle parti di impegnarsi per la firma di un successivo contratto, così da evitare che l'altra parte possa tirarsi indietro dall'impegno. Il precontratto di affitto viene stipulato per svariati motivi: ad esempio, quando è necessario aspettare il termine di una ristrutturazione oppure quando l'inquilino si deve trasferire da una città all'altra, operazione che richiede dei tempi

tecnici. In sintesi, questo tipo di contratto tutela in maniera equa le due parti, che si impegnano reciprocamente.

---

### **Le differenze rispetto al contratto di locazione**

---

Il preliminare presenta alcune differenze rispetto al contratto vero e proprio che verrà sottoscritto entro una determinata data in un momento successivo.

Il precontratto di affitto:

- non deve essere registrato presso l'Agenzia delle Entrate;
- non trasferisce all'inquilino la disponibilità effettiva dell'immobile;
- non trasferisce al proprietario alcun canone per l'affitto.

