

# Locazione di appartamenti



Funded through ELA Translation Facility for Information



ombudsman  
Public Defender of Rights



ombudsman for children  
Defender of Children's Rights

Illustreremo le regole di base della locazione di appartamenti, degli aumenti del canone di locazione, della risoluzione e del trasferimento del contratto di locazione. Spiegheremo come è possibile difendersi e chi può fornire assistenza in merito.

In alcuni casi riporteremo il riferimento alle disposizioni del codice civile (legge n. 89/2012). La versione più recente del codice civile è disponibile (in lingua ceca), ad esempio, sul sito web [Zákony pro lidi \(Leggi per le persone\)](#).

Gli opuscoli del difensore civico sono disponibili all'indirizzo [www.ochrance.cz](http://www.ochrance.cz) alla voce [Non so come gestire la mia situazione attuale](#).



## Il contratto di locazione deve essere redatto per iscritto? [articolo 2237]

**Sì, ma** se ci si accorda solo oralmente, **il locatore non può contestare la validità** del contratto per il mancato rispetto della forma scritta. I locatari possono contestare la nullità del contratto, ma solo finché non traslocano.



## Lo spazio locato deve essere destinato all'uso abitativo? [articolo 2236]

**No.** Il locatore può anche concordare con il locatario la locazione di uno spazio destinato ad uso diverso da quello abitativo. Entrambi saranno tuttavia soggetti alle norme in materia di locazione di spazi ad uso abitativo. Il locatore non può contestare la validità del contratto. Se lo spazio non fosse legalmente idoneo al trasloco e all'alloggio, il locatario potrebbe risolvere immediatamente il contratto di locazione ai sensi dell'articolo 2232.



## Un parente o un amico può traslocare da me? [articolo 2272]

**Senza il consenso** del locatore, possono traslocare e convivere le cosiddette **persone vicine** (parenti in linea diretta, fratelli e sorelle, coniugi o partner registrati, nonché le persone con cui si intrattiene una relazione simile, il cui danno sarebbe percepito come danno a sé stessi; articolo 22). Per la convivenza delle **altre** persone, il locatore può richiedere il suo **consenso** nel contratto di locazione.

Tuttavia il locatore può richiedere che il numero di persone che vivono nell'appartamento sia adeguato alle **dimensioni dell'appartamento stesso** e non ostacoli l'uso corretto dell'abitazione e la vita in condizioni igienico-sanitarie adeguate. In caso contrario, **può vietare il trasloco di un altro familiare**.



## Il locatario può risolvere il contratto di locazione?

Sì. Può risolvere un contratto di locazione a **tempo indeterminato** per qualsiasi motivo, anche senza addurre motivazioni [articolo 2231].

Il locatario può risolvere un contratto di locazione a **tempo determinato** se le circostanze in cui ha stipulato il contratto cambiano così tanto da non poter ragionevolmente pretendere che il locatario mantenga in vigore il contratto di locazione [articolo 2287].

In entrambi i casi il termine di preavviso è di tre mesi e decorre dal primo giorno del mese civile successivo a quello di ricevimento del preavviso.

Il locatario può inoltre **risolvere immediatamente** (senza preavviso) il contratto di locazione se il locatore viola in modo particolarmente grave i suoi obblighi o se l'appartamento diventa inutilizzabile [articoli 2266, 2268, 2227 e 2232].



## Quando e in che modo il locatore può risolvere il contratto di locazione? [articolo 2288]

Il **locatore** può risolvere il contratto di locazione a **tempo determinato** e a **tempo indeterminato con un preavviso di tre mesi**, se

- il locatario **viola gravemente i suoi obblighi** derivanti dal contratto di locazione,
- il locatario è **condannato per un reato doloso** commesso contro il locatore, un membro del suo nucleo familiare o una persona che risiede nello stesso edificio o contro beni di terzi presenti nello stesso edificio,
- l'appartamento deve essere sgomberato perché, per motivi di interesse pubblico, l'appartamento o l'edificio in cui è ubicato deve essere gestito in un modo che lo **renderà inutilizzabile**, o
- sussiste **un altro motivo valido analogo** per la risoluzione del contratto di locazione.

Un contratto di locazione a **tempo indeterminato** può essere risolto dal locatore con **un preavviso di tre mesi** anche se

- l'appartamento sarà utilizzato da egli stesso o dal coniuge, che intende lasciare la dimora familiare al momento della presentazione della domanda di divorzio, oppure il matrimonio è già stato sciolto,
- il locatore ha bisogno dell'appartamento per un suo **parente** o per un parente del suo coniuge in linea diretta o in linea collaterale di secondo grado (fratello/sorella).

La risoluzione deve avere forma **scritta** ed essere recapitata **all'altra parte**. Il termine di preavviso decorre dal primo giorno del mese civile successivo a quello di ricevimento del preavviso.

Il preavviso deve contenere il **motivo della risoluzione**, altrimenti è invalido o nullo.

Il locatore deve **informare il locatario del suo diritto** di opporsi alla risoluzione del contratto e, soprattutto, del suo diritto di **chiedere al giudice di esaminare la legittimità della risoluzione** entro due mesi dal recapito del relativo preavviso. In caso contrario, la risoluzione del contratto **non è valida**.



## Il locatore può risolvere il contratto di locazione con effetto immediato? [articolo 2291]

Il locatore può **risolvere il contratto di locazione senza preavviso** e chiedere al locatario di **sgomberare l'appartamento** al più tardi entro un mese dalla risoluzione, se il locatario viola i propri obblighi in modo particolarmente grave (non paga il canone per tre mesi, danneggia l'appartamento o l'edificio in cui è ubicato, ecc.). **Tuttavia deve prima chiedere al locatario** di porre fine alle sue azioni dannose o di rimediare alle violazioni.

Se la risoluzione **non è stata preceduta da tale richiesta** o nel preavviso **non è indicato il motivo** della risoluzione, **la risoluzione non viene presa in considerazione**, ossia si considera invalida.



## Posso/devo oppormi alla risoluzione? [articolo 2290]

**Sì, entro due mesi** dal recapito del preavviso, **si può chiedere al giudice di esaminare la legittimità della risoluzione** (se è giustificata). Il giudice deve ricevere la richiesta entro i termini, non fa fede l'invio.

Se la richiesta **non viene presentata, non è possibile successivamente contestare il presunto motivo della risoluzione** (la risoluzione sarà valida). Non aspettare quindi che il locatore presenti una domanda di sfratto, perché sarebbe troppo tardi.

**Tuttavia non è necessario presentare la richiesta entro tale termine se la risoluzione non è valida o risulta nulla** (se il preavviso non aveva forma scritta, non conteneva il motivo della risoluzione o le informazioni sulla domanda di sfratto). Il giudice riconoscerà questi difetti anche nel procedimento di sfratto, che il locatore deve avviare se il locatario non sgombra l'appartamento.



## Devo pagare il canone di locazione durante i procedimenti relativi alle risoluzioni immotivate?

Sì. Inoltre è necessario rispettare tutti gli altri obblighi derivanti dal contratto di locazione (pagamento degli acconti per le utenze, ecc.).



## Come sarà determinato l'importo del canone di locazione? Il locatore può aumentare l'importo del canone? [a partire dall'articolo 2246]

Il canone di locazione è concordato tra il locatore e il locatario. Essi possono anche concordare aumenti annuali.

Se **non hanno concordato** né espressamente escluso l'aumento, il **locatore può proporre un aumento** del canone di locazione fino a un importo comparabile a quello consueto nella località in questione. Può farlo al più presto dodici mesi dopo l'ultimo aumento e nel corso di 3 anni il canone di locazione non può aumentare di oltre il 20 %.

**Se il locatario accetta l'aumento**, ne darà comunicazione scritta al locatore (entro due mesi) e inizierà a pagare il nuovo canone a partire dal terzo mese civile successivo a quello del ricevimento della proposta.

Se il locatario non comunica entro due mesi **che accetta l'aumento**, il locatore può, entro altri tre mesi al massimo, promuovere **un'azione giudiziaria per determinare l'aumento del canone**

fino all'importo consueto nella località in questione in quel momento, da pagare a partire dall'avvio dell'azione giudiziaria.

## Il locatore può aumentare il canone di locazione in seguito a lavori di sistemazione? [articolo 2250]

Se i lavori di sistemazione migliorano le condizioni abitative, può aumentare il canone **del 10 % dei costi sostenuti in modo efficiente all'anno**, purché ciò sia **concordato** con almeno due terzi dei locatari.

**Senza un accordo**, può aumentare il canone di locazione **del 3,5 % dei costi sostenuti in modo efficiente all'anno**.

## Pago gli acconti per le utenze, posso consultare i relativi documenti di fatturazione?

Il locatario deve pagare gli acconti per le utenze, a meno che non sia stato concordato diversamente con il locatore. Ad esempio è possibile concordare il **pagamento di una somma forfettaria** per servizi che non saranno fatturati.

**Negli altri casi**, il locatore deve **fatturare i consumi effettivi entro quattro mesi** dalla fine del periodo di fatturazione e, se il locatario lo richiede, entro cinque mesi **deve consentire al locatario di consultare i documenti** di fatturazione (che dimostrano i costi dei servizi) e di acquisire copie dei documenti. I conguagli positivi o negativi vanno versati in base agli accordi, o comunque entro quattro mesi dal ricevimento della fatturazione.

I dettagli sono reperibili nell'opuscolo sulla [ripartizione dei costi](#).

## Che cos'è la cauzione? A quanto ammonta? Come viene restituita? [articolo 2254]

Quando si stipula un contratto di locazione, si può concordare che il locatario versi al locatore **una cauzione come garanzia del pagamento** del canone e dell'adempimento degli altri obblighi. Tale cauzione non deve superare **il triplo del canone mensile di locazione**.

Alla scadenza del contratto di locazione, il locatore **restituisce al locatario la cauzione** al netto di eventuali debiti. Il locatario ha diritto agli **interessi** sulla cauzione dal momento in cui viene versata pari almeno al tasso legale. Tuttavia la legge non fissa alcun tasso. Sebbene si possano applicare le statistiche della Banca nazionale ceca relative ai tassi di interesse sui prestiti bancari alle famiglie, è preferibile concordare un tasso di interesse annuale fisso. Un accordo tra le parti non può escludere il diritto del locatario agli interessi o a concordare interessi simbolici (minori).

## Un locatario può subaffittare un appartamento? [articoli da 2274 a 2278]

Se il locatario **continua a vivere** nell'appartamento, può subaffittare **parte dell'appartamento anche senza il consenso** del locatore. Deve comunicare al locatore che il numero di persone che vivono nell'appartamento è aumentato.

Se il locatario **non vive più nell'appartamento** o vuole subaffittare l'**intero appartamento**, ha bisogno del **consenso scritto** del locatore.

Il locatore non ha alcun rapporto giuridico con il sublocatario. Il subaffitto termina quando scade il contratto di locazione.



## Assenza prolungata del locatario dall'appartamento [articolo 2269]

Se il locatario sa che non sarà nell'appartamento **per oltre due mesi** e allo stesso tempo l'appartamento **non sarà facilmente accessibile**, il locatario deve informare tempestivamente il locatore e indicare una persona che renda accessibile l'appartamento se necessario. Se non lo fa, il locatore può aprire l'appartamento se necessario.



## Decesso del locatario, trasferimento del contratto di locazione? [articoli da 2279 a 2284]

Se il locatario muore, la **locazione passa** ai conviventi, a meno che non abbiano un appartamento proprio. Il contratto di locazione si trasferisce a persone diverse dal coniuge, dal partner, dal genitore, dal fratello/dalla sorella, dal genero, dalla nuora, dal figlio/dalla figlia o dal/la nipote solo se il locatore ha dato il suo esplicito consenso.

Tale locazione **scade al più tardi due anni dopo il trasferimento**, fatta eccezione per i locatari di età superiore a 70 anni. Nel caso di locatari di età inferiore ai 18 anni (al momento del trasferimento), il contratto di locazione scade al compimento del ventesimo anno di età, salvo diversi accordi con il locatore.

La persona a cui è stato trasferito il contratto di locazione può **risolvere immediatamente** tale contratto dandone comunicazione scritta al locatore entro **un mese dal decesso del locatario**.



## Posso ricevere prestazioni per pagare un alloggio?

**Sì.** Per maggiori informazioni, consultare gli opuscoli [Contributi alle spese d'alloggio](#) e [Sussidi per l'alloggio](#).



## Il difensore civico può aiutarmi a risolvere i miei problemi di locazione?

**No**, a meno che non si tratti di discriminazione. Non può intervenire nemmeno se l'appartamento è locato dal comune. Tali controversie di diritto privato sono di competenza esclusiva del tribunale.

Per maggiori dettagli si vedano gli opuscoli [Difensore civico](#), [Comuni](#), [Tribunali](#) e [Discriminazione](#).



## Chi mi aiuterà quindi?

Se non si riesce a raggiungere un accordo con il locatore, è necessario rivolgersi al **tribunale**. Un **avvocato** fornisce consulenza legale e/o rappresentanza dinanzi a un tribunale. Le informazioni di base possono essere ottenute anche presso i **consultori civici** o il **consulterio dell'Associazione dei locatari della Repubblica ceca** nelle regioni. Maggiori informazioni negli opuscoli relativi all'[assistenza legale](#) e ai [consultori civici](#).