



*Novembre 2015*

### **JOBS ACT – una visione d’insieme**

Il Governo Renzi, fin dal suo insediamento, alla fine del 2014, ha posto come uno degli obiettivi principali del mandato la riforma del mercato del lavoro. Il nodo cruciale è sempre stato l’articolo 18 della legge 300/70, ritenuto un baluardo dei diritti dei lavoratori da parte del sindacato e, al contrario un ostacolo allo sviluppo delle imprese. Il Jobs Act si è posto l’obiettivo di creare un sistema del lavoro molto diverso da quello in vigore nel nostro paese fino al 2014: la riforma è costituita da un aumento della flessibilità in entrata nel mercato del lavoro, un aumento della flessibilità in uscita, una revisione dell’impianto degli ammortizzatori sociali e delle tutele per i lavoratori licenziati. I provvedimenti adottati sono i seguenti: DL 34/2014, che ha modificato (si potrebbe dire stravolto) la natura del contratto a tempo determinato, liberalizzandone l’utilizzo nel limite di due anni; la Legge 190/2014, ovvero Legge di Stabilità, che ha previsto la stipulazione di nuovi contratti a tempo indeterminato, rendendo meno costoso per datore di lavoro assumere una persona a tempo indeterminato, piuttosto che a termine; la Legge 183/2014 ha delegato il governo ad adottare più decreti legislativi finalizzati a: introdurre il contratto a tempo indeterminato a tutele crescenti (DL 23/2015); riordinare e rivedere le tipologie contrattuali (DL 81/2015); ristrutturare il sistema di ammortizzatori sociali (DL 22/2015); aggiornare le misure volte a tutelare la maternità e i tempi di conciliazione vita – lavoro (DL 80/2015); potenziare l’impianto delle politiche attive del lavoro; di queste norme gran parte sono già operative introdotto dal Decreto Legislativo 23/2015.

**Contratti di affitto** – cinque tipi diversi secondo le norme vigenti, utilizzati per esigenze e personalizzazioni. Da questi si generano spesso contestazioni, osservazioni, diatribe tra il conduttore e il locatore. Contratti senza vincoli se la casa è per le vacanze, oppure di lusso o sotto vincolo delle Belle Arti.

Il contratto più diffuso è quello regolato dal codice civile che non prevede particolari limiti alla libertà contrattuale dei singoli, proprietari e inquilini. Contratto a canone libero – questi sono i più frequenti così come sono stati regolati dalla legge 431 del’1998. Il canone può essere fissato liberamente tra le parti, però la durata è fissata dalla legge: in pratica otto anni, (quattro+quattro) salvo casi particolari in cui il contratto si può sciogliere dopo i primi quattro anni. C’è libertà nel fissare le norme accessorie del contratto, come ad esempio, la scalettatura del canone o l’aggiornamento (pieno) dello stesso in base all’inflazione.

**Contratti Concordati (3+2)** – si tratta di contratti previsti sempre dalla legge n. 431/98 nota come concertati o convenzionati. Non possono avere durata inferiore a tre anni e alla prima scadenza, ove le parti non si accordino sul rinnovo (triennale) e sempreché non intervenga da parte del proprietario formale disdetta per uno dei motivi previsti dalla legge 431 (previsti dai contratti liberi), si propongono di diritto per altri due anni. Hanno quindi una durata più breve (cinque anni) rispetto ai contratti a canone libero otto anni, salvo casi particolari. Questo è fissato, in una griglia concordata tra le organizzazioni dei proprietari e degli inquilini. Per i proprietari sono previsti anche sconti fiscali.

**Locazioni transitorie** – hanno una durata limitata da uno a diciotto mesi, però sia per il canone sia per altre norme accessorie sono sostanzialmente vincolati alle stesse norme che regolano i contratti agevolati. E' necessario, indicare in contratto l'esigenza transitoria che sta alla base della scelta di fare un affitto transitorio. Non sono previste agevolazioni fiscali.

**La fidejussione per garantire l'affitto** – ai sensi dell'art. 1936 c.c. fideiussore è colui che, obbligandosi verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui. Nella locazione, ormai, è diffuso chiedere al potenziale inquilino di prestare una garanzia (fidejussione di una banca o di un'assicurazione) a copertura della morosità (per canoni e/o per oneri accessori) che si potrebbe verificare nel corso del rapporto contrattuale. La fideiussione bancaria è ritenuta la più affidabile per il locatore perchè il più delle volte l'istituto bancario, prima di impegnarsi, pretende che l'intera somma garantita sia deposita presso di sé (il che rende assai sicura l'erogazione della polizza). Proprio per questo, è la soluzione più costosa per il conduttore, rispetto a un analogo prodotto assicurativo. Il suggerimento è di prendere una fideiussione che copra un anno di canone (o comunque almeno sei mesi), ma valida per l'intera durata contrattuale. La sottoscrizione di una fideiussione non sostituisce il versamento delle tre mensilità previste come deposito cauzionale. Il deposito serve a tutelare il proprietario dai danni e non dal mancato pagamento dell'affitto.

**L'affitto a canone libero** – la prima forma di contratto di locazione prevista dalla legge 431/98 è sostanzialmente libera tra le parti per quanto concerne il canone: la durata minima dei contratti è però di quattro anni, più quattro di rinnovo che scattano automaticamente, salvo giustificato motivo del proprietario (artt. 2 e 3). Prima di elencare i motivi per cui il proprietario può non proseguire nel rapporto contrattuale dopo la prima scadenza (art.3), è opportuno ricordare che l'ulteriore prosecuzione del contratto per quattro anni è indipendente dalla durata iniziale prevista. Vale a dire che un contratto con durata iniziale, ad esempio, di cinque anni, scadrà dopo nove anni complessivi.

**Scioglimento anticipato** – il proprietario, per evitare il prolungamento quadriennale del rapporto, sei mesi prima della scadenza dovrà, tramite lettera raccomandata, comunicare la propria intenzione di interrompere il rapporto stesso indicando i motivi. La motivazione per cui il proprietario può evitare il rinnovo del contratto sono le seguenti: quando intende utilizzare direttamente l'immobile per uso proprio, dei figli, del coniuge o dei propri famigliari entro il secondo grado; quando, trattandosi di società, intenda destinare l'immobile per la propria attività e ne offra un altro al conduttore; quando il conduttore disponga di un altro alloggio libero e idoneo nello stesso comune; quando l'immobile sia compreso in un edificio danneggiato e la permanenza del conduttore è di ostacolo all'esecuzione dei lavori (è necessaria la concessione o l'autorizzazione edilizia la cui validità decorre dall'effettivo rilascio dell'immobile); quando l'immobile è inserito in uno stabile per il quale è prevista l'integrale ristrutturazione (è necessaria la concessione o l'autorizzazione edilizia la cui validità ha inizio dall'effettivo rilascio dell'immobile); quando il conduttore, senza che sia verificata alcuna legittima sostituzione (decesso o permanenza nell'immobile degli eredi), non occupa continuamente l'immobile; quando il proprietario intende vendere l'immobile, ma non deve averne altri oltre a quello direttamente utilizzato come propria abitazione. In quest'ultimo caso dovrà essere fatta l'offerta in prelazione all'inquilino (art.3, n.1, lett.g). In caso d'illegittimo esercizio del recesso – cioè se i motivi invocati in realtà non ricorrono – c'è un risarcimento dei danni dell'inquilino non inferiore a 36 mensilità di canone. Altra norma di protezione per l'inquilino è quella che consente di chiedere al giudice il ripristino del contratto scaduto (o in alternativa, le 36 mensilità di riconoscimento) se il proprietario, entro 12 mesi, non adibisce l'immobile liberato all'uso per il quale lo aveva richiesto (art.2, comma1).

**Rinnovo del contratto** – alla scadenza del contratto rinnovato la legge prevede, sia per i proprietari che per gli inquilini, la possibilità di attivarsi per l'ulteriore prosecuzione del contratto ovvero per la sua cessazione (art.2 comma 1). In pratica, sia il proprietario che l'inquilino se non intendono rinnovare alle stesse condizioni il contratto, sei mesi prima della scadenza, deve inviare disdetta. In caso né dal proprietario né dall'inquilino il contratto sia disdettato, la locazione si rinnova tacitamente per altri quattro anni. Sono nulli i patti a danno dell'inquilino – la legge 431/98 stabilisce la nullità delle pattuazioni volte a determinare un importo del canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato (art.13). E' stata anche riprodotta la disposizione di cui all'art.79 della legge n. 392/78 che consente al conduttore di agire in giudizio, fino a sei mesi dopo la consegna dell'immobile locato, per il recupero delle somme pagate in eccedenza. L'inquilino può anche agire in giudizio affinché il giudice ripristini le condizioni iniziali del contratto che il proprietario vuole cambiare.

**VOUCHER (buoni lavoro)** – Martedì 1° dicembre, inizia il periodo delle “vacanze natalizie” (terminerà il 10 gennaio 2016) durante il quale i datori di lavoro di qualsiasi settore produttivo possono far ricorso a prestazioni di lavoro occasionale accessorio, mediante i voucher (buoni lavoro), da parte di giovani con meno di 25 anni di età regolarmente iscritti a un ciclo di studi presso l’università o istituto scolastico di ogni ordine e grado (circolare Inps n. 49/213).

**COLF e BADANTI** – Ultimo giorno per la consegna, da parte dei datori di lavoro domestici, del prospetto paga del mese precedente, entro sabato 5 dicembre 2015.

*Per ulteriori informazioni, vi invitiamo a visitare il nostro sito [www.sanvitoalgiambellino.com](http://www.sanvitoalgiambellino.com), alla pagina /Carità/Patronato ACLI, oppure il sito [www.acli.it](http://www.acli.it)*

*Gerardo Ferrara*