



# Disdetta del contratto di locazione ad uso abitativo

Pubblicato Venerdì, 31 Luglio 2015 15:33

Nei contratti di locazione ad uso abitativo il **proprietario (o locatore)** può avvalersi della facoltà di non rinnovare il contratto di affitto:

- solo alla scadenza del medesimo contratto
- dandone comunicazione scritta almeno 6 mesi prima all'affittuario (o conduttore)
- solo in determinati casi.

La normativa di riferimento, la legge 431/1998, ha infatti deciso di **tutelare il conduttore** imponendo al proprietario precise motivazioni per disdire il contratto di locazione. Vediamo quali sono:

- si vuole destinare l'immobile al coniuge, ai genitori, ai figli o ai parenti entro il secondo grado per usi abitativi;
- quando l'affittuario ha la piena disponibilità di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba esserne assicurata la stabilità;
- quando l'immobile sia compreso in un edificio di cui è prevista l'integrale ristrutturazione;
- quando il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- quando il proprietario intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo da poter offrire (in tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione).

Solo in questi casi è facoltà del locatore dare disdetta del contratto di locazione; la legge però, sempre nell'ottica di tutela del conduttore, definisce **ulteriori precisazioni** ovvero:

- se il proprietario esercita in modo illegittimo la disdetta, è tenuto a corrispondere al conduttore un risarcimento non inferiore a 36 mensilità di importo uguale all'ultimo canone di locazione;
- se il proprietario esercita la facoltà di disdetta ma non adibisce l'alloggio agli usi per i quali l'ha esercitata entro 12 mesi, il conduttore ha il diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni o, in alternativa, al risarcimento.

Per contro, invece, **il conduttore può recedere dal contratto** di locazione ad uso abitativo in qualsiasi momento, quindi anche prima della scadenza, dandone comunicazione scritta al locatore con preavviso di 6 mesi. Il conduttore può infatti recedere dalla locazione in qualsiasi momento se il contratto prevede un **recesso libero** di almeno 6 mesi di preavviso **oppure** se ricorrono **gravi motivi**.

In quest'ultimo caso la legge non dettaglia, come nel caso del locatore, cosa debba intendersi per motivo grave, lasciando generica la formula. In modo sostanzialmente unanime oggi vengono considerati gravi motivi quelli derivanti da fatti estranei alla volontà dell'affittuario, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione.

Un'ultima doverosa precisazione in tema di disdetta: le motivazioni sopra enunciate sono da comunicare nel caso di disdetta del contratto alla prima scadenza cioè ai primi 4 anni in caso di locazione 4+4, o 3 anni in caso di locazione 3+2; alla seconda scadenza, invece, non ha invece bisogno di particolari motivazioni.

Vista la molteplicità delle situazioni che si possono verificare, noi di ASPPI consigliamo sempre una consulenza presso le nostre sedi territoriali al fine di risolvere le difficoltà che possono manifestarsi nei casi di disdetta o recesso contrattuale.