



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Locazione: termini da rispettare per il recesso del conduttore e del locatore

Autore: Salvatore Cerino | 05/04/2013



Il locatore ed il conduttore possono recedere dal contratto di locazione per giusto motivo, previa comunicazione all'altra parte della volontà di recedere tramite lettera raccomandata, nel rispetto dei termini previsti dalla legge.

Il recesso del locatore.

I contratti di locazione di beni immobili hanno una durata minima prevista dalla legge, che non è derogabile dalle parti.

La **durata minima** è stabilita in:

- **quattro anni** per i contratti di locazione ad uso abitativo **[1]**
- **sei anni** per i contratti ad uso diverso dall'abitazione.
- **nove anni** per i contratti per i contratti di locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere **[2]**.

Il locatore, pertanto, non può recedere dal contratto di locazione prima della scadenza dello stesso, dovendo garantire al conduttore la disponibilità dell'immobile locato ai fini del soddisfacimento delle sue esigenze abitative, lavorative e/o imprenditoriali.

1. Nella locazione ad uso abitativo: il locatore, per recedere dal contratto, deve comunicare tale sua intenzione al conduttore tramite **lettera raccomandata** almeno **sei mesi** prima della scadenza del contratto.

2. Nella locazione di immobili destinati ad uso diverso: la disdetta deve essere comunicata al conduttore, sempre con raccomandata, almeno **dodici mesi** prima della scadenza del contratto.

3. Nella locazione di immobili adibiti ad attività alberghiere: la disdetta deve essere comunicata al conduttore, sempre con raccomandata, almeno **diciotto mesi** prima.

Se la disdetta del locatore interviene **alla prima scadenza** dei quattro, dei sei o

dei nove anni, a seconda della destinazione dell'immobile locato, in essa devono essere indicati i motivi specifici del recesso, che devono coincidere con una delle tassative ipotesi previste dalla legge, pena l'inefficacia della stessa **[3]**.

Per la disdetta che dovesse intervenire **successivamente al primo periodo**, invece, il locatore non è tenuto ad indicare alcun motivo, essendo sufficiente comunicare al conduttore la propria volontà di recedere.

Se il locatore non rispetta i suddetti termini, per la disdetta il contratto si rinnova per un periodo di tempo uguale a quello precedente alle stesse condizioni, per cui non sarà possibile neanche chiedere un aumento del canone.

Il recesso del conduttore.

Il conduttore è la parte debole del contratto di locazione, che il legislatore ha voluto tutelare prevedendo il diritto per lo stesso di recedere dal contratto anche prima della scadenza, qualora ricorrano gravi motivi, previa comunicazione al locatore almeno sei mesi prima.

Ricorrendo gravi motivi, dunque, il conduttore in qualsiasi contratto di locazione, a prescindere dall'uso a cui sia destinato l'immobile locato, può sempre recedere dal contratto con **preavviso di almeno sei mesi** da comunicarsi al locatore con **lettera raccomandata**.

Il mancato rispetto del termine di preavviso comporta l'obbligo per il conduttore di corrispondere al locatore il pagamento di sei canoni mensili a partire dalla comunicazione del recesso ovvero dal rilascio dell'immobile in caso di omessa comunicazione preventiva, sempre che l'immobile medesimo non venga locato a terzi **[4]**.

Il necessario preavviso imposto al conduttore per il recesso, si giustifica con il contemperamento dell'interesse del locatore che, a seguito del recesso dell'altra parte, perde una rendita derivante dal proprio immobile sulla quale aveva fatto ragionevolmente affidamento in virtù dello stesso contratto di locazione.

Per tale motivo il conduttore che receda per **gravi motivi** senza il preavviso richiesto dalla legge, è tenuto al risarcimento del danno che il locatore provi di aver subito per l'anticipata restituzione dell'immobile, salvo che dimostri che l'immobile sia stato ugualmente usato dal locatore **[5]**.

Note

[1] Art. 2 L. 9/12/1998 n. 431. **[2]** Art. 27 L. 27/07/1978 n. 392. **[3]** Art. 29 L. 27/07/1978 n. 392; art. 3 L. 9/12/1998 n. 431. **[4]** Cass. sent. n. 18167/2012. **[5]** Cass. sent. n. 5827/1993.