



## **Modulo disdetta contratto d'affitto**

**Autore :** Redazione

**Data:** 01/08/2019

*Facsimile recesso contratto di locazione, le regole, le modalità e i tempi per dare disdetta.*

Le regole per dare disdetta ad un contratto d'affitto sono poche e semplici. Ma attento a quando decidi di inviare la lettera di recesso: se non segui attentamente le istruzioni



imposte dalla legge corri il rischio di dover pagare il canone per non meno di altri due anni.

Proprio per non farti commettere errori che potrebbero costarti caro, in questo articolo ti forniremo il **modulo disdetta contratto di affitto** e tutti i chiarimenti necessari che dovrai seguire per non sbagliare ed evitare il rinnovo automatico del contratto.

Ti spiegheremo come e quando inviare il modulo di disdetta dell'affitto, a chi, entro quanto tempo, con quali modalità. Ma procediamo con ordine.

## Quando inviare il modulo disdetta contratto di affitto?

Il contratto di affitto - o meglio, di locazione - si rinnova automaticamente in assenza di disdetta inviata indifferentemente dal locatore o dal conduttore.

La disdetta può essere fornita per tre ragioni differenti. Prima quindi di fornirti il **modulo disdetta contratto di affitto** è bene che tu conosca queste regole.

### Disdetta per recesso volontario

Le regole sono parzialmente diverse a seconda del tipo di locazione. Eccole qui riportate.

#### Locazione 3+2

Nei **contratti di locazione a canone concordato** (i cosiddetti contratti **3+2**) dopo i primi 3 anni il contratto si rinnova obbligatoriamente per altri 2 anni. Solo l'inquilino può recedere alla prima scadenza, ossia dopo i primi 3 anni. Invece il locatore può farlo ricorrendo ad alcune cause specifiche indicate dalla legge e qui riportate in nota **[1]**.

In assenza di disdetta dopo i primi 3 anni, il contratto si rinnova dunque per altri 2 anni. Alla scadenza dei 2 anni, la locazione si rinnova per altri 2 anni. E così via, di 2 anni in 2 anni, a meno che una delle parti invii all'altra una **lettera di disdetta del contratto di affitto**. Tale comunicazione va inviata con 6 mesi di anticipo.

#### Locazione 4+4

Le stesse regole appena indicate valgono anche per il contratto di locazione a **canone libero**, anche detto **affitto 4+4**.



In buona sostanza, dopo i primi 4 anni di contratto solo l'inquilino può recedere. Il locatore lo può fare per cause specifiche indicate dalla legge e qui riportate in nota **[1]**.

In assenza di disdetta, l'affitto si rinnova per altri 4 anni. Alla scadenza dei 4 anni, il contratto si rinnova per altri 4, e così via, a meno che una delle parti non invii disdetta almeno 6 mesi prima.

### **Disdetta prima della scadenza se consentito dal contratto**

Il contratto può concedere all'inquilino (non quindi al locatore) la possibilità di recedere dall'affitto anche prima dei termini predetti. È necessario che il motivo sia esplicitato in modo chiaro nella scrittura privata.

Marco ha bisogno di un appartamento perché è stato trasferito dalla sua azienda in una nuova città. Non sa però quanto tempo dovrà restare. Per cui, dopo aver firmato un contratto 4+4, fa inserire una clausola nel contratto in cui si riserva il diritto di recedere dal rapporto locatizio qualora dovesse sopraggiungere un trasferimento.

Il diritto di recesso anticipato per cause indicate nel contratto di locazione può essere riservato solo al conduttore e non al locatore.

### **Disdetta prima della scadenza per giusta causa**

Anche se il contratto non prevede alcuna possibilità di recesso anticipato, il conduttore può recedere se sussiste una giusta causa. La giusta causa deve consistere in:

- un fatto non previsto né prevedibile al momento della conclusione del contratto di affitto;
- una causa oggettiva che impedisca la prosecuzione del rapporto di affitto;
- una causa non dipendente dalla volontà dell'inquilino.

Luca chiede un trasferimento all'azienda. La domanda viene accolta. Luca dà disdetta al padrone di casa. La sua disdetta non integra la giusta causa perché è Luca stesso che ha chiesto il trasferimento. Il fatto non è né imprevisto, né imprevedibile ma dipende dalla volontà del conduttore.



Marco viene trasferito dal datore di lavoro in una sede distante 100 chilometri dalla sua abitazione. Con un treno la può raggiungere in circa un'ora. Non si tratta quindi di una causa oggettiva che impedisca la prosecuzione dell'affitto. Pertanto la domanda di Marco di risolvere il contratto può essere rifiutata.

Daniele si sposa e decide di andare a vivere con la moglie in una casa più grande. Aveva da poco preso in affitto un appartamento ma ora ha bisogno di più spazio. La domanda di Daniele di risoluzione anticipata non può essere accolta atteso che il matrimonio non può essere considerato un fatto imprevedibile e imprevisto. Lo sarebbe però la nascita di un bambino.

Roberta è anziana. Vive in un immobile senza ascensore. Un giorno rimane paralizzata e non può più fare le scale a piedi. Il condominio non vuol approvare la sua richiesta di un ascensore o un montapersona. Roberta può disdire l'affitto perché si tratta di un fatto sopravvenuto e imprevedibile.

## **Disdetta anticipata e comunicazione all'Agenzia delle Entrate**

Dopo aver sciolto anticipatamente l'affitto bisogna darne immediata notizia all'Agenzia delle Entrate, in quanto l'imposta di registro in misura fissa viene scontata. In caso contrario, l'imposta continua a essere dovuta fino al termine della locazione, non essendo sufficiente ai fini probatori la sola comunicazione di recesso firmata dal locatario, né il verbale di riconsegna dell'immobile firmato dalle parti.

## **Come inviare la lettera di disdetta affitto**

La lettera va inviata preferibilmente con raccomandata a.r. o altro mezzo che garantisca la prova tanto dell'invio quanto del ricevimento. Va bene quindi anche una Pec o una raccomandata consegnata a mani e controfirmata. Bisogna comunque leggere attentamente il contratto: se questo impone solo la raccomandata a.r. non c'è possibilità di optare per forme alternative.

Attenzione: ai fini del rispetto dei termini e del preavviso, **fa fede la data di consegna** al destinatario e non quella di spedizione. Questo significa che i ritardi del servizio postale ricadono sul mittente.



Temistocle spedisce una raccomandata di disdetta dell'affitto il 14 febbraio. Il termine entro cui deve essere data disdetta per impedire il rinnovo automatico è il 22 febbraio. Il portatore però la consegna in ritardo, il 23 febbraio. Il contratto di affitto si considera pertanto rinnovato.

**Note:**

**[1]** Con un preavviso di sei mesi prima il locatore, alla prima scadenza, può disdettare il contratto di affitto solo per le seguenti cause:

1- necessità di adibire l'immobile ad abitazione o ad attività commerciale, artigianale o professionale propria, di un proprio figlio, del coniuge, dei genitori, dei parenti entro il secondo grado;

2- necessità di ricostruzione o ristrutturazione dell'immobile che faccia parte di un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale si debba assicurare la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

3- necessità di vendita dell'immobile; se il conduttore ha la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;

4- se l'inquilino non occupa in modo continuativo l'immobile senza giustificato motivo;

5- se il locatore intende vendere a terzi l'immobile e non abbia la proprietà di altri immobili a uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione: in tal caso il conduttore ha il diritto di prelazione, ecc.