

# Quando un locatore può recedere dal contratto?



***Recesso dal contratto di affitto: la disdetta del padrone di casa è possibile solo in quattro casi.***

Un nostro lettore ha dato in affitto, alcuni anni fa, un appartamento. Ora, vorrebbe ritornare in possesso del proprio immobile. Senonché, stando al contratto, prima di poter dare disdetta dovrebbe attendere altri due anni. Qualsiasi tentativo di trovare un accordo con l'inquilino, ai fini di una risoluzione anticipata del contratto, non è andato a buon fine. Così ci chiede: **«Quando un locatore può recedere dal contratto?»**. Il sistematico ritardo nel pagamento dei canoni può giustificare lo sfratto? Quali altri motivi possono giustificare una disdetta anticipata? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## **Si può recedere dal contratto se**

# L'inquilino paga tardi?

Per legge, il locatore può procedere all'**intimazione di sfratto** dell'inquilino moroso solo se questi ritarda di oltre **20 giorni** il pagamento del canone, anche per una sola mensilità.

Tuttavia, è diritto del conduttore pagare tutte le somme arretrate, con gli interessi, fino all'udienza di **convalida dello sfratto** dinanzi al giudice o, addirittura, in tale sede chiedere un termine di 90 giorni per pagare (il cosiddetto «termine di grazia»). Se vengono versati tutti gli arretrati con le spese del giudizio, lo sfratto viene rigettato e il contratto prosegue.

Dunque, il semplice sistematico **ritardo nel pagamento dei canoni di affitto** non consente al locatore di intimare lo sfratto.

# Si può recedere dall'affitto se l'inquilino non rispetta il contratto?

Una causa di anticipata risoluzione del contratto è quella per inadempimento. Si verifica quando l'inquilino non rispetta le condizioni della locazione. È il caso di chi utilizza l'immobile per una finalità diversa da quella convenuta (ad esempio, ne fa un ufficio al posto dell'abitazione), oppure non rispetta il regolamento di condominio o, ancora, non provvede all'ordinaria manutenzione a suo carico, deteriorando l'appartamento. Ne abbiamo già parlato nell'articolo "[In quali casi si può mandare via l'inquilino?](#)".

In tali ipotesi, il locatore non potrà attivare la più celere **procedura di sfratto** ma dovrà avviare un regolare giudizio di cognizione ordinario, sicuramente più lungo e più costoso.

# Si può recedere dal contratto di affitto alla prima scadenza?

I **contratti di locazione a uso abitativo** sono prevalentemente di due tipi:

- **a canone libero**: in esso, le parti sono libere di determinare l'ammontare del canone, le modalità di pagamento e i vari elementi del contratto, fatta

eccezione per la durata minima e per le modalità di rinnovazione e di **recesso dal contratto**, che sono invece regolate dalla legge. La durata è di 4 anni al termine dei quali il contratto si rinnova per altri 4 anni a meno che l'inquilino non dia disdetta sei mesi prima. Alla scadenza dell'ottavo anno, il contratto prosegue per altri 4 anni, e così via, ogni 4 anni, a meno che una delle due parti (locatore o inquilino) dia disdetta 6 mesi prima della scadenza;

- a **canone concordato**: in essa, le parti devono determinare il canone entro un minimo ed un massimo fissato, in base a determinati criteri, in accordi conclusi dalle associazioni dei proprietari di immobili e dei conduttori; la durata minima è prevista dalla legge. La durata è di 3 anni al termine dei quali il contratto si rinnova per altri 2 anni, a meno che l'inquilino non dia disdetta sei mesi prima. Alla scadenza del quinto anno, il contratto prosegue per altri 2 anni, e così via, ogni 2 anni, a meno che una delle due parti (locatore o inquilino) dia disdetta 6 mesi prima della scadenza.

Come visto, in entrambi i casi, alla prima scadenza, il contratto si rinnova automaticamente, salvo che il conduttore dia disdetta sei mesi prima.

Anche **al locatore è consentito recedere dal contratto di affitto alla prima scadenza** (ossia dopo i primi 4 anni per i contratti a canone libero, o dopo i primi 3 per i contratti a canone concordato), ma solo per cause specificamente indicate dalla legge (non quindi a proprio piacimento come invece è per il conduttore).

Dunque, il locatore può impedire che avvenga tacitamente la **rinnovazione del contratto** alla prima scadenza solo in presenza di specifici motivi. In tal caso, deve darne comunicazione al locatore (tale comunicazione è detta anche disdetta del contratto). Ecco quali sono questi specifici motivi:

- la **destinazione dell'immobile ad uso proprio**. Il locatore può impedire che avvenga la rinnovazione tacita del contratto se ha intenzione di destinare l'immobile ad abitazione oppure ad attività commerciale, artigianale o professionale propria o del coniuge (anche se legalmente separato), dei genitori, dei figli (legittimi o naturali) o dei parenti entro il secondo grado in linea retta. Anche una persona giuridica può utilizzare tale motivo se nell'immobile locato vuole svolgere la propria attività;
- il **conduttore dispone di altro immobile**. Il locatore può negare la

rinnovazione del contratto se il conduttore ha la disponibilità giuridica (proprietà, uso, ecc.) e di fatto (l'immobile deve essere libero ed immediatamente utilizzabile) di un immobile idoneo ad essere adibito a propria abitazione nello stesso Comune;

- il **mancato utilizzo dell'immobile**. Il locatore può negare la rinnovazione del contratto se il conduttore, senza che si sia verificata alcuna successione nel contratto, non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- la **ricostruzione, demolizione e trasformazione dell'edificio**. La rinnovazione dell'affitto può essere negata se l'immobile locato è compreso in un edificio gravemente danneggiato che deve essere ricostruito o del quale deve essere assicurata la stabilità; in uno stabile di cui sia prevista l'integrale ristrutturazione ovvero la demolizione e radicale trasformazione in modo da realizzare nuove costruzioni; in un immobile sito all'ultimo piano di uno stabile in cui debbano essere eseguite sopraelevazioni e per ragioni tecniche sia indispensabile lo sgombero dell'immobile stesso;
- la **vendita a terzi dell'immobile locato**. Il locatore può addurre come motivo di rifiuto di rinnovazione del contratto il fatto di avere intenzione di vendere a terzi l'immobile locato allorché non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso, al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione.

## Si può recedere dall'affitto dopo la prima scadenza?

Al locatore è sempre data la possibilità, così come all'inquilino, di **disdettare l'affitto** dopo le scadenze successive alla prima, per qualsiasi ragione, che non deve essere indicata nella lettera di recesso. L'unico onere da rispettare è la comunicazione al conduttore, da inviare almeno **6 mesi prima della scadenza**. Per verificare il rispetto del termine si fa riferimento alla data di ricezione della raccomandata e non a quella di spedizione.

A differenza di quanto previsto per l'inquilino, al locatore non è concessa la **disdetta per giusta causa**. Questi non può, in qualsiasi momento, sciogliere il contratto neanche se dovessero ricorrere dei giustificati motivi, ma deve per forza

attendere la naturale scadenza, salvi i casi indicati in precedenza in questo articolo.