



Disdetta dell'affitto dopo i primi quattro anni: in quali casi?

Autore : Angelo Forte

Data: 20/06/2015

Quando la legge consente al proprietario di negare all'affittuario il rinnovo del contratto di affitto ad uso abitativo dopo il primo quadriennio di durata?

Per dare stabilità al contratto di **affitto** ad uso **abitativo**, la legge italiana **[1]** non solo stabilisce una **durata** minima di quattro anni più quattro anni, ma stabilisce che alla scadenza dei primi quattro la cosiddetta **disdetta** possa essere data dal proprietario solamente nei casi da essa stessa fissati. Una parte del contenzioso in materia di **affitto** è determinata dalla scarsa conoscenza dei casi in cui la disdetta dopo i primi quattro anni sia effettivamente possibile.

È dunque importante conoscere nel dettaglio i motivi che giustificano la disdetta dopo il primo **quadriennio**, proprio per evitare che persone prive di scrupoli possano approfittare della altrui scarsa conoscenza delle norme.

Fatte queste premesse, diciamo che la legge **[2]** individua i seguenti **casi** in cui il proprietario può dare disdetta (la legge parla di diniego del rinnovo per il secondo



quadriennio):

- intenzione di destinare l'appartamento ad uso **abitativo, artigianale, commerciale o professionale** del proprietario stesso o del **coniuge**, dei genitori, dei figli o parenti entro il secondo grado del proprietario;

- quando il locatore, persona giuridica, società o ente pubblico o comunque con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto intenda destinare l'immobile all'esercizio delle attività dirette a perseguire le predette finalità ed offra al conduttore altro immobile idoneo e di cui il locatore abbia la piena disponibilità;

- quando il **conduttore** abbia 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 essere assicurata la stabilità e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

- quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale è prevista l'integrale **ristrutturazione**, ovvero si intenda operare la **demolizione** o la radicale **trasformazione** per realizzare nuove costruzioni, ovvero, trattandosi di immobile sito all'ultimo piano, il proprietario intenda eseguire **sopraelevazioni** a norma di legge e per eseguirle sia indispensabile per ragioni tecniche lo sgombero dell'immobile stesso;

- quando, senza che si sia verificata alcuna legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza **giustificato motivo**;



- quando il locatore intenda **vendere** l'immobile a terzi e 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, da esercitare con le modalità di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

Il **proprietario**, per esercitare la disdetta, dovrà inviare **comunicazione** all'affittuario, meglio se con lettera raccomandata con avviso di ricevimento, almeno **sei mesi** prima della **scadenza** del primo quadriennio contrattuale.

Fondamentale sarà l'**indicazione** specifica nella disdetta del motivo per cui il proprietario intende non **rinnovare** il contratto per i successivi quattro anni:

a) il motivo indicato nella disdetta non può essere successivamente **modificato** e

b) se tale motivo non si verificherà (se, ad esempio, l'appartamento non verrà adibito ad abitazione del proprietario che avesse indicato proprio questo motivo nella disdetta) il conduttore potrà chiedere un **risarcimento** pari a trentasei mensilità dell'ultimo canone oppure, a sua scelta, il **ripristino** del contratto di locazione alle stesse condizioni.

Note:

[1] Legge n. 431 del 1998.

[2] Art. 3 della Legge n. 431 del 1998.

Autore immagine: 123rf com