

## IL CONTRATTO DI AFFITTO

Chiunque abbia la disponibilità, anche di fatto, di un immobile, in base ad un titolo che sia valido e non contrario a norme di ordine pubblico, può concederlo in locazione, cioè in affitto.

La normativa di riferimento è la Legge 9 dicembre 1998, n. 431, “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”.

### Che cos'è

La legge n. 431/1998 prevede che i contratti di affitto di immobile ad uso abitativo devono essere stipulati secondo una delle due modalità previste dalla norma:

- contratto di locazione **a canone libero**: è il contratto denominato “**4+4**”, in cui i contraenti non sono vincolati ad uno schema predefinito ed il canone è determinato liberamente.  
L'unica condizione imposta dalla legge è una durata minima di 4 anni, con rinnovo per altri 4 (salvo il caso di disdetta per i motivi tassativi previsti dalla legge);
- contratto di locazione **a canone concordato**: è il contratto denominato “**3+2**”, che i contraenti devono stipulare nel rispetto delle condizioni previste in accordi siglati in sede locale tra le organizzazioni più rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, depositati presso ogni Comune dell'area in cui è situato l'immobile.  
Il canone annuo è predeterminato in base ad accordi stabiliti dalle stesse organizzazioni, e la durata minima è di 3 anni, con rinnovo per 2 (salvo il caso di disdetta per i motivi tassativi previsti dalla legge).

### Come funziona

- **Disdetta del proprietario**

Alla prima scadenza del contratto (4 o 3 anni) il locatore (proprietario) può comunicare al conduttore (inquilino), tramite **raccomandata a/r da inviare con 6 mesi di anticipo**, la propria volontà di non rinnovare il contratto di affitto, ma solo in presenza di uno dei **motivi tassativi di disdetta** previsti dalla legge:

- se il locatore intende destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il 2° grado;
- se il locatore persona giuridica (con finalità pubbliche, sociali, mutualistiche, cooperative, assistenziali, culturali o di culto) intende destinare l'immobile all'esercizio di tali finalità, e offre al conduttore un altro immobile idoneo del quale abbia la disponibilità;
- se il consumatore ha la piena disponibilità di un alloggio libero e idoneo nello stesso Comune;
- se l'immobile si trova in uno stabile gravemente danneggiato, che deve essere ricostruito o stabilizzato, e la permanenza del conduttore è di ostacolo al compimento dei lavori;
- se l'immobile si trova in uno stabile che deve essere integralmente ristrutturato o demolito o trasformato, o se, in caso di immobile all'ultimo piano, devono essere eseguite sopraelevazioni e sia indispensabile lo sgombero dell'immobile;
- se, senza legittima successione nel contratto, il conduttore non occupi continuativamente l'immobile senza giustificato motivo;
- se il locatore intende vendere l'immobile a terzi e, salvo la propria abitazione, non abbia altri immobili ad uso abitativo.

Se manca l'indicazione specifica di uno dei motivi tassativi previsti dalla legge (o se questi non corrispondono al vero), la Corte di Cassazione ha stabilito che la **disdetta è nulla** e il contratto di affitto prosegue per il periodo di rinnovo previsto dalla legge (C. Cass., sentenza 18/12/2012, n. 23322).

Inoltre, il locatore, entro 12 mesi dal momento in cui è rientrato nella disponibilità dell'immobile, deve adibirlo all'uso per il quale ha esercitato la disdetta. In caso contrario, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione o, in alternativa, al risarcimento del danno.

- **Recesso dell'inquilino**

Fermo restando che le parti possono decidere di **prevedere nel contratto** la facoltà per il conduttore di recedere in qualsiasi momento, sempre tramite **raccomandata a/r e con preavviso di 6 mesi**, il conduttore, in ogni caso, può recedere in qualsiasi momento dal contratto qualora ricorrano **gravi motivi**.

Non esiste una definizione di "grave motivo", tuttavia, in base alla giurisprudenza recente, si ritiene che si debba trattare di un motivo legato ad un evento imprevisto, non dipendente in alcun modo dalla volontà del conduttore, e sopravvenuto dopo la

stipula del contratto (motivi “involontari, imprevedibili e sopravvenuti”, secondo la Corte di Cassazione; ad es., nel caso in cui il conduttore debba improvvisamente e inaspettatamente trasferirsi in un’altra città per motivi di lavoro non dipendenti da una sua scelta).

In assenza di motivi validi, il contratto va rispettato fino alla scadenza.

- **Riconsegna dell’immobile**

Al termine del contratto di locazione, il conduttore deve riconsegnare la casa al locatore nello stesso stato in cui l’ha ricevuta (in linea con la descrizione contenuta nel contratto), tenendo comunque in considerazione il deterioramento e il consumo derivante dall’uso e dall’invecchiamento dell’immobile.

La riconsegna dell’immobile avviene con l’effettiva restituzione al locatore delle chiavi di casa, e con l’immissione dell’immobile nella sua disponibilità concreta.

### A chi rivolgersi

In caso di dubbi o di mancato riconoscimento dei propri diritti, è possibile rivolgersi alle sedi territoriali di [Adiconsum](#), (alla voce “[Dove siamo](#)”), per usufruire del servizio di consulenza e assistenza individuale.