

LEGGE 9 dicembre 1998, n. 431

Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

Vigente al: 16-8-2018

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Art. 3.

(Disdetta del contratto da parte del locatore).

1. Alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 1 dell'articolo 2 e alla prima scadenza dei contratti stipulati ai sensi del comma 3 del medesimo articolo, il locatore puo' avvalersi della facolta' di diniego del rinnovo del contratto, dandone comunicazione al conduttore con preavviso di almeno sei mesi, per i seguenti motivi:

a) quando il locatore intenda destinare l'immobile ad uso abitativo, commerciale, artigianale o professionale proprio, del coniuge, dei genitori, dei figli o dei parenti entro il secondo grado;

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

c) quando il conduttore abbia la piena disponibilita' di un alloggio libero ed idoneo nello stesso comune;

d) quando l'immobile sia compreso in un edificio gravemente danneggiato che debba essere ricostruito o del quale debba essere assicurata la stabilita' e la permanenza del conduttore sia di ostacolo al compimento di indispensabili lavori;

e) quando l'immobile si trovi in uno stabile del quale e' 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;

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

g) quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi e non abbia la proprieta' di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore e' riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalita' di cui agli articoli 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392.

2. Nei casi di disdetta del contratto da parte del locatore per i motivi di cui al comma 1, lettere d) ed e), il possesso, per l'esecuzione dei lavori ivi indicati, della concessione o

dell'autorizzazione edilizia e' condizione di procedibilita' dell'azione di rilascio. I termini di validita' della concessione o dell'autorizzazione decorrono dall'effettiva disponibilita' a seguito del rilascio dell'immobile. Il conduttore ha diritto di prelazione, da esercitare con le modalita' di cui all'articolo 40 della legge 27 luglio 1978, n. 392, se il proprietario, terminati i lavori, concede nuovamente in locazione l'immobile. Nella comunicazione del locatore deve essere specificato, a pena di nullita', il motivo, fra quelli tassativamente indicati al comma 1, sul quale la disdetta e' fondata.

3. Qualora il locatore abbia riacquistato la disponibilita' dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facolta' di disdetta ai sensi del presente articolo, il locatore stesso e' tenuto a corrispondere un risarcimento al conduttore da determinare in misura non inferiore a trentasei mensilita' dell'ultimo canone di locazione percepito.

4. Per la procedura di diniego di rinnovo si applica l'articolo 30 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni.

5. Nel caso in cui il locatore abbia riacquistato, anche con procedura giudiziaria, la disponibilita' dell'alloggio e non lo adibisca, nel termine di dodici mesi dalla data in cui ha riacquistato la disponibilita', agli usi per i quali ha esercitato facolta' di disdetta ai sensi del presente articolo, il conduttore ha diritto al ripristino del rapporto di locazione alle medesime condizioni di cui al contratto disdettato o, in alternativa, al risarcimento di cui al comma 3.

6. Il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, puo' recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con preavviso di sei mesi.