Come disdire un contratto d'affitto: preavviso e fac-simile della lettera

Se sei l'inquilino e vuoi lasciare l'immobile prima della scadenza, devi comunicare la disdetta (recesso) al proprietario con un congruo preavviso. La legge consente al conduttore di recedere per gravi motivi con preavviso di sei mesi; molti contratti prevedono comunque la facoltà di recesso con lo stesso preavviso. La comunicazione va inviata con raccomandata A/R o PEC.

SITO UFFICIALE

Agenzia delle Entrate — locazioni

QUANTO COSTA	QUANTO TEMPO	DOVE SI FA
Solo il costo della raccomandata o della PEC.	Preavviso di norma 6 mesi dalla data di invio.	Comunicazione diretta al proprietario (raccomandata A/R o PEC).

Cosa serve

- I dati del contratto (data e numero di registrazione)
- L'indirizzo esatto dell'immobile e del proprietario
- La data prevista di rilascio, nel rispetto del preavviso
- Raccomandata A/R oppure PEC per l'invio

Procedura passo-passo

1. Controlla il preavviso nel contratto

Verifica cosa prevede il tuo contratto sul recesso e sul preavviso. In assenza di clausole più favorevoli, il conduttore può recedere per gravi motivi con preavviso di sei mesi.

2. Scrivi la lettera di disdetta

Indica i tuoi dati, i riferimenti del contratto, la data di rilascio (che deve rispettare il preavviso) ed eventualmente i gravi motivi. Usa il fac-simile qui sotto.

3. Invia con raccomandata A/R o PEC

Spedisci la comunicazione in modo tracciabile: la raccomandata A/R o la PEC fanno fede della data di invio, da cui decorre il preavviso. Conserva la ricevuta.

4. Concorda riconsegna e chiavi

Accordati con il proprietario per il sopralluogo, la riconsegna delle chiavi e la restituzione del deposito cauzionale.

Errori da evitare

- Inviare la disdetta con un mezzo non tracciabile (email semplice, a voce).
- Non rispettare il preavviso: resti tenuto al canone fino alla scadenza del termine.
- Dimenticare i riferimenti di registrazione del contratto.
- Non farsi restituire il deposito cauzionale alla riconsegna.

Domande frequenti

Quanto preavviso serve per disdire l'affitto?
Di norma sei mesi. Il conduttore può recedere per gravi motivi con preavviso di sei mesi; il contratto può prevedere condizioni di recesso proprie.

Come va inviata la disdetta?
Con raccomandata A/R o PEC, così la data di invio è certa: da lì decorre il preavviso.

Devo indicare i motivi?
Se receti per 'gravi motivi' previsti dalla legge conviene indicarli. Se il contratto prevede il recesso libero con preavviso, non è necessario motivarlo.

Riavrò il deposito cauzionale?
Sì, alla riconsegna dell'immobile, salvo eventuali danni o canoni non pagati. Fatti rilasciare una quietanza.

Fonti ufficiali

- Agenzia delle Entrate — locazioni — https://www.agenziaentrate.gov.it
- Normattiva — L. 431/1998 — https://www.normattiva.it

Informazioni indicative: verifica sempre requisiti, costi e tempi sulla fonte ufficiale.