



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto, posso disdirlo per comprare casa?

Autore: Noemi Secci | 04/12/2016



Vorrei disdire l'affitto dopo un anno per acquistare una nuova casa: posso farlo o devo risarcire il proprietario?

L'**inquilino** può **disdire** in anticipo il contratto di **affitto**, o meglio di locazione, solo in alcuni casi, dando comunque un preavviso al proprietario.

In particolare, in merito al **recesso** dal contratto d'affitto dopo un anno dalla stipula, possono verificarsi le seguenti situazioni:

- nel caso in cui il contratto sia ad **uso transitorio**, ad esempio in cui la durata pattuita sia di un anno, alla scadenza il contratto **cessa automaticamente**, senza bisogno di alcuna comunicazione, a meno che non sia stato stabilito diversamente nel contratto;
- nel caso in cui il contratto sia ad **uso abitativo ordinario**, cioè della durata di 4 anni, rinnovabile per altri 4 anni (cosiddetto **contratto 4+4**), il recesso dopo un anno dalla stipula, dando il preavviso di almeno **6 mesi**, può avvenire se nel contratto è prevista un'apposita clausola, la **clausola di recesso convenzionale**: questa clausola prevede la possibilità, per l'inquilino, di recedere in qualsiasi momento, ma fornendo almeno 6 mesi di anticipo; le parti possono comunque accordarsi per un **termine differente** a favore dell'inquilino, ad esempio pari a 3 mesi; se il termine di preavviso non è specificato, vale il termine previsto dalla legge, pari a 6 mesi;
- se, invece, il contratto è ad uso abitativo ordinario e non prevede una clausola di recesso convenzionale, l'inquilino può, ugualmente, dare **disdetta anticipata**, dando un preavviso minimo pari a 6 mesi, ma soltanto in presenza di **gravi motivi**.

Lo prevede la legge che regola i contratti di locazione **[1]**: la legge, però, non elenca tassativamente quali sono i gravi motivi che possono giustificare la disdetta anticipata da parte dell'inquilino, o conduttore.

Disdetta affitto: quali sono i gravi motivi?

In generale, sono considerati gravi motivi tutte quelle ragioni che rendono **impossibile** la **prosecuzione** del rapporto, ad esempio il trasferimento dell'inquilino in un'altra città.

Bisogna dunque capire, nel caso in cui non si benefici di un contratto transitorio o della clausola di recesso convenzionale, se l'**acquisto di un immobile** rientra tra i gravi motivi che giustificano la disdetta.

L'**acquisto** di una **nuova casa** non costituisce di per sé un grave motivo, in quanto si tratta di un **atto volontario**, ma può costituirlo se rende eccessivamente **onerosa** la prosecuzione della locazione. Si pensi al caso in cui l'abitazione affittata sia divenuta insufficiente per le **esigenze** della famiglia dell'inquilino o sia divenuta scomoda per la **sede di lavoro** o di studio del conduttore: tutte queste ipotesi, imprevedibili e verificatesi successivamente alla stipula del contratto di locazione, sono meritevoli di tutela e possono essere considerate gravi motivi che giustificano il recesso anticipato dal contratto.

A questo proposito, la Corte di Cassazione, con una nota sentenza **[2]**, ha stabilito il principio per il quale i **gravi motivi** che consentono di disdire il contratto di affitto devono:

- collegarsi a fatti estranei alla **volontà** dell'inquilino;
- essere **imprevedibili** e **sopravvenuti** al momento della stipula del contratto di affitto;
- rendere, per l'inquilino, **gravosa** la prosecuzione del contratto.

Disdetta affitto per comprare casa

Per quanto concerne l'acquisto di un **nuovo appartamento**, questo motivo, di per sé, non sarebbe sufficiente a giustificare la disdetta anticipata dal contratto, a meno che l'acquisto non sia dovuto a specifiche ragioni, come:

- il **trasferimento** della sede di lavoro o di studio propria o di un familiare, anche all'interno dello stesso comune, se si tratta di un comune grande, all'interno del quale gli spostamenti risultano lunghi e difficoltosi;
- l'eccessiva onerosità del contratto di locazione, dovuta ad esempio a una **diminuzione** del reddito o delle disponibilità economiche;
- l'aumento dei componenti del **nucleo familiare**.

Nel caso in cui si acquista un immobile perché il **mutuo** è meno oneroso dell'affitto, per evitare che i motivi addotti per disdire il contratto non siano considerati giustificabili, è consigliabile che l'inquilino specifichi, nella lettera di disdetta, che non è più in grado, per **ragioni economiche** o per nuove esigenze sopraggiunte, di far fronte al pagamento del canone d'affitto. Logicamente, è necessario spiegare in modo circostanziato come mai il canone non è più sostenibile (diminuzione del reddito personale o di quello di un familiare, aumento del nucleo familiare, nuove esigenze economiche personali o familiari...).

In pratica, per essere sicuro che il proprietario non possa opporsi legittimamente al suo recesso anticipato, l'inquilino deve spiegare non solo che vi sono delle ragioni economiche alla base dell'impossibilità di proseguire nel pagamento del canone, ma anche che queste ragioni non sono dipese dalla sua **volontà** e che erano **imprevedibili** al momento del contratto. Ad esempio, non è giustificabile la disdetta anticipata se il conduttore già si trovava in difficoltà economiche al momento della **stipula** del contratto d'affitto, dunque se già sapeva che il costo sarebbe risultato insostenibile; o, ancora, non è giustificabile la disdetta anticipata se le difficoltà economiche dipendono da una **spesa voluttuaria**, come l'acquisto di un'auto di lusso, o da una spesa **volontaria non necessitata**, come l'acquisto di una casa, quando non ci sono nuove esigenze familiari o economiche che la giustificano.

Se i gravi motivi, obiettivamente, non sussistono, oppure se sussistevano già al momento della stipula del contratto o erano prevedibili, la **disdetta** non è giustificabile: in questo caso, allora, è opportuno trovare un **accordo** con il proprietario.

In caso contrario, l'inquilino può essere condannato al **risarcimento dei danni** subiti dal proprietario a causa dell'anticipata restituzione dell'immobile.

Note

[1] Art. 3 L. 431/1998. [2] Cass. sent. n. 1098/1994.