



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Lasciare l'appartamento basta per la disdetta dell'affitto?

Autore: Redazione | 27/09/2017



Per recedere dal contratto di locazione è sempre necessaria la comunicazione scritta dell'inquilino.

Sei in affitto e i rapporti col padrone di casa sono sempre stati buoni, rispettosi e cordiali. Senonché hai bisogno di trasferirti e hai deciso di **dare disdetta** al contratto. Incontri il padrone di casa e glielo anticipi a voce: «Tra sei mesi **lascio l'appartamento**», gli dici nel corso della conversazione. Lui ti fa capire che non ci

sono problemi e che vi sentirete in prossimità dell'abbandono dell'immobile per la consegna delle chiavi e la restituzione della caparra. Così, avendo trovato la sua accondiscendenza, eviti di spendere i soldi per la raccomandata di disdetta. Tutto avviene secondo programmi: il giorno in cui hai deciso di lasciare la casa, ti incontri con l'agente immobiliare incaricato dal locatore, a lui consegni il mazzo di chiavi e finalmente te ne vai. Ma dopo un po' ti arriva un decreto ingiuntivo per dei **canoni di affitto non pagati**. Come mai? Chiami al tuo ex padrone di casa e lui ti spiega che, dopo essersi consultato col suo avvocato, ha scoperto che la disdetta dell'affitto non è stata data correttamente, ossia con raccomandata a.r. come prescrive la legge. Che puoi fare? **Lasciare l'appartamento basta per la disdetta dell'affitto?** La risposta è in una sentenza della Cassazione pubblicata poche ore fa **[1]**.

Chi vuol lasciare l'appartamento e **dare disdetta al contratto di affitto** - fermo restando il rispetto della naturale scadenza del contratto che vale anche per l'inquilino (salvo sussista una giusta causa) e del periodo di preavviso (di solito 6 mesi) - deve anche inviare una **raccomandata a.r. con cui comunica il recesso**. Non è ammesso il recesso orale, ossia comunicato verbalmente. Pertanto è valido il decreto ingiuntivo emesso nei confronti del conduttore per il pagamento di tutti i canoni nel frattempo maturati.

È vero - sottolinea la Corte - che nel nostro ordinamento vale il cosiddetto «principio di libertà della forma», che lascia libere le parti di un contratto di decidere come regolamentare questo e le modalità per scegliere per la conclusione e per la disdetta. Ma ciò vale solo quando la legge non impone che il contratto sia necessariamente scritto, come nel caso dell'**affitto [2]**. Quando ciò succede, infatti, tanto la nascita del contratto quanto la sua morte devono avvenire per iscritto. E quindi, la **disdetta della locazione** non può mai avvenire con una dichiarazione orale anche se esplicita (come «Lascio l'appartamento») ma va comunicata formalmente per iscritto ossia con:

- raccomandata a.r.
- posta elettronica certificata
- lettera consegnata a mano e controfirmata per ricevuta.

Inutile quindi avvisare oralmente il proprietario e che, d'accordo con questi, viene

consegnato il mazzo di chiavi o addirittura individuato un nuovo inquilino da far subentrare al proprio posto.

Note

[1] Cass. sent. n. 22647/17 del 27.09.17. [2] Art. 1 co. 4 L. 431/1998.

Sentenza

Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 3, ordinanza 20 aprile - 27 settembre 2017, n. 22647 Presidente Amendola - Relatore D'Arrigo

Ritenuto in fatto

La motivazione del presente provvedimento può essere redatta in forma semplificata. M.R. , nella qualità di locatrice, otteneva l'emissione di un decreto ingiuntivo nei confronti della C. , co-conduttrice dell'immobile, per il pagamento di alcuni canoni di locazione richiesti a seguito del recesso senza preavviso di quest'ultima. Il Tribunale di Napoli accoglieva l'opposizione proposta dalla C. , la quale aveva dedotto di aver preavvisato oralmente la M. della sua intenzione di recedere il contratto e che, d'accordo con la stessa, aveva anche individuato il nominativo di un'altra persona che avrebbe preso il suo posto. La Corte d'appello ha rigettato l'impugnazione proposta dalla M. . Quest'ultima ricorre avverso tale sentenza per due motivi. Resiste la C. con controricorso e successive memorie.

Considerato in diritto

Il ricorso è fondato e deve essere accolto. Anzitutto va premesso che il contratto di locazione ad uso abitativo stipulato senza la forma scritta ex art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998 è affetto da nullità assoluta, rilevabile da entrambe le parti e d'ufficio, attesa la ratio pubblicistica del contrasto all'evasione fiscale (Sez. U, Sentenza n. 18214 del 17/09/2015, Rv. 636227; Sez. 3, Sentenza n. 14364 del 14/07/2016, Rv. 640577). Ciò posto, questa Corte ha ripetutamente affermato che la risoluzione consensuale di un contratto può avvenire anche con una manifestazione tacita di volontà, salvo che per il contratto da risolvere non sia richiesta la forma scritta ad substantiam (Sez. 3, Sentenza n. 3245 del 02/03/2012, Rv. 621455; Sez. 3, Sentenza n. 25126 del 27/11/2006, Rv. 595471). Nella specie, il contratto da risolvere è soggetto all'obbligo della forma scritta ad substantiam e quindi deve essere quindi affermato il seguente principio di diritto: "il contratto di locazione ad uso abitativo, soggetto all'obbligo di forma scritta ai sensi dell'art. 1, comma 4, della l. n. 431 del 1998, deve essere risolto con comunicazione scritta, non potendo, in questo caso, trovare applicazione il principio di libertà delle forme, che vale solamente per i contratti in forma scritta per volontà delle parti e non per

quelli per i quali la forma scritta sia prescritta dalla legge ad substantiam". Conseguentemente, il patto dedotto dalla C. , secondo la quale essa si sarebbe accordata oralmente con la M. circa la rinuncia al preavviso di recesso in forma scritta previsto dal contratto, è nullo. Con il secondo motivo si censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto che la domanda relativa ai canoni ulteriormente maturati fosse inammissibile perché di natura riconvenzionale. Il motivo è fondato, in quanto non si tratta di domanda riconvenzionale, bensì di domanda accessoria a quella principale. In conclusione, la sentenza impugnata deve essere cassata con rinvio.

P.Q.M.

accoglie il ricorso nei termini di cui in motivazione, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte di appello di Napoli in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.