



# LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE



## **Disdetta contratto per motivi di salute**

4 Maggio 2019 | Autore: Sabrina Mirabelli

*Contratti di locazione e disdetta: quando è possibile, i tempi e le modalità. I motivi di salute. Fac-simile di lettera di disdetta per motivi di salute. Adempimenti fiscali e spese successive.*

Se sei in affitto e hai necessità di lasciare l'immobile, devi per forza aspettare la scadenza del contratto? Quanti mesi prima va comunicato al proprietario, che sei costretto ad andare via? Se la locazione termina prima della scadenza del contratto, ci sono delle spese da pagare? Quando si prende in affitto un immobile, una delle esigenze a cui si può andare incontro è quella di dovere disdire il contratto prima della sua naturale scadenza. Ciò può accadere sia se il bene viene affittato per adibirlo ad abitazione sia se si intende destinarlo ad una attività commerciale, ad uno studio o anche a un magazzino, ecc. Infatti, dopo la firma del contratto, si possono verificare dei fatti a causa dei quali la locazione non può più proseguire e deve cessare prima del termine previsto. Per l'inquilino, la disdetta anticipata può avvenire in qualsiasi momento ma solo se ricorrono gravi motivi. Sotto questo profilo tra le ipotesi consentite rientra anche quella della **disdetta del contratto per motivi di salute**.

## Disdetta anticipata: quali sono i motivi?

I **gravi motivi** che possono determinare la disdetta anticipata da parte dell'inquilino/affittuario (che prende il nome anche di conduttore), devono far riferimento a **fatti imprevedibili e involontari**, cioè non dipendenti dalla sua volontà, sopravvenuti dopo la nascita del rapporto di locazione, tali da rendere particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo.

In altre parole un **motivo** è **grave**:

- se si sostanzia in un fatto estraneo alla volontà del conduttore;
- se è sopravvenuto alla conclusione del contratto di locazione;
- se rende molto gravosa, in termini sia economici, sia materiali o psicologici, la prosecuzione del rapporto di locazione. Si pensi ad esempio al caso della morte di un familiare convivente che rende molto difficile, dal punto di vista psicologico, continuare a vivere nello stesso ambiente.

## Tempi e modalità della disdetta anticipata

Se si verifica un grave motivo, l'inquilino/affittuario dovrà darne notizia al proprietario (detto pure locatore) con un **preavviso** di almeno **sei mesi**. Pertanto, dovrà inviare al locatore una **raccomandata A/R** contenente l'indicazione delle **motivazioni della disdetta**.

Il **rispetto del termine** dei sei mesi si considera con riferimento al momento in cui la lettera è stata ricevuta dal destinatario e non a quando è stata spedita.

## Requisiti della lettera di disdetta del contratto di locazione

Per essere valida la **lettera di disdetta** deve presentare determinati **requisiti**, cioè deve contenere:

- i dati del contratto a cui si riferisce;
- la data di stipula;
- il termine entro cui l'inquilino intende lasciare libero l'immobile;
- i gravi motivi che sono alla base della richiesta;
- l'invito al proprietario affinché si rechi alcuni giorni prima della data prevista per il **rilascio dell'immobile** a verificare le **condizioni dell'immobile** e ad effettuare la constatazione di eventuali danni causati.

## Gravi motivi che giustificano la disdetta anticipata del contratto di locazione

Posto che la legge non contiene un elenco preciso dei **gravi motivi**, tuttavia è possibile a titolo puramente esemplificativo, distinguere **due categorie**:

1. **gravi motivi soggettivi** non dipendenti dalla volontà del conduttore, come il trasferimento del posto di lavoro in una città particolarmente lontana, non richiesto dal lavoratore e non prevedibile nel momento in cui questi ha firmato il **contratto di affitto**; problemi che impongono il trasferimento per avvicinarsi ai propri familiari (si pensi a una malattia di un genitore); la perdita del posto di lavoro che costringe il lavoratore a lasciare l'appartamento che aveva preso in affitto nella città dove si trova l'azienda, ecc.;
2. **gravi motivi oggettivi** non volontari, come problemi strutturali all'immobile, che rendono la permanenza dell'affittuario pericolosa per la salute e/o l'incolumità propria e dei suoi conviventi (ad esempio una scossa di terremoto ha reso pericolante il **fabbricato** nel quale si trova lo studio medico fittato da Mario) o anche problemi di salubrità degli ambienti (come la presenza di muffe e condense in misura tale da rendere inospitale

un immobile adibito ad ufficio) o anche problemi ambientali (vedi l'apertura di una discarica vicino al capannone industriale preso in affitto da Carlo, che rende l'aria irrespirabile), ecc.

## Motivi di salute

Nella prima delle due categorie sopra elencate rientrano anche i **motivi di salute**. Anche in questo caso si deve trattare però, di motivi di salute verificatisi successivamente alla stipula del contratto e imprevedibili al momento della conclusione del contratto medesimo.

Si pensi all'ipotesi di Tizio che a causa di un grave **incidente sul lavoro**, rimane paralizzato su una sedia a rotelle. Il palazzo dove abita in affitto, non è dotato di ascensore. Pertanto, non può più salire né scendere dal proprio appartamento, che è situato al quarto piano. Allo stesso modo di Sempronio, il quale può muoversi solo con l'aiuto delle stampelle dopo avere subito un'operazione. Questi non può più entrare nel negozio che ha affittato, perché sono presenti dei gradini molto alti.

Altro caso è quello di Mevio che per una grave malattia, deve essere ricoverato in un ospedale del nord Italia per sottoporsi alle cure. Per tale motivo deve **lasciare l'appartamento** che ha in affitto a Messina; oppure a Sara, la quale non può continuare a vivere nella casa che ha preso in affitto in campagna, a causa di una grave allergia al polline. Sara ha scoperto di soffrire di tale **malattia** solo dopo essere andata ad abitare nella casa, non avendone prima alcuna conoscenza.

In tutte le ipotesi sopra descritte quindi, l'inquilino potrà **disdire anticipatamente il contratto** di locazione, dando un preavviso di 6 mesi al proprietario dell'immobile.

Tornando al primo dei casi di cui sopra, ad esempio Tizio ha sottoscritto un contratto di locazione con Caio il 30.03.2016, con scadenza 30.03.2020. Il 12.05.2019 Tizio rimane paralizzato cadendo da un'impalcatura mentre lavora. In data 30.06.2019 comunica a Caio che il 30.12.2019 intende lasciare l'appartamento, motivando la **disdetta anticipata** per **motivi di salute**.

# Lettera di disdetta del contratto per motivi di salute

La **lettera di disdetta** del contratto di locazione per **motivi di salute** può essere impostata secondo il **fac-simile** sotto riportato.

Detta comunicazione si compone di **più parti**:

- in alto a destra va riportata l'indicazione del destinatario, cioè il proprietario dell'immobile, con l'indirizzo;
- quindi, l'oggetto della missiva e più precisamente la: disdetta contratto di locazione per motivi di salute;
- poi, i dati anagrafici di colui che ha preso in affitto l'immobile;
- segue la comunicazione della volontà di disdire anticipatamente il contratto di locazione, con l'indicazione dell'immobile a cui si riferisce il contratto e della data di stipula dello stesso;
- quindi, la motivazione della disdetta, cioè i motivi di salute, che vanno specificati, con il richiamo anche all'art. 3, comma 6, della L. 431 del 09.12.1998, che disciplina la materia;
- il termine entro il quale si intende lasciare l'immobile;
- l'invito al proprietario a concordare una data per la consegna delle chiavi e la verifica dello stato dei luoghi;
- per finire, la data e la firma del mittente.

## Adempimenti fiscali e spese per la disdetta anticipata

La **disdetta anticipata** del contratto di locazione per motivi di salute da parte del conduttore comporta una serie di **adempimenti fiscali** oltre a delle **spese**. Infatti, andrà pagata la **tassa di registro** pari a € 67,00, all'Agenzia delle Entrate. Tale adempimento spetterà al proprietario dell'immobile locato, che potrà poi, richiedere all'inquilino di pagare la metà dell'imposta versata.

Il pagamento potrà avvenire mediante l'utilizzo del **modello F24** (in questo caso il codice tributo da indicare, sarà 1503) oppure collegandosi al sito dell'Agenzia delle Entrate. In entrambi i casi il termine per effettuare il versamento sarà di 30 giorni

dalla data di cessazione della locazione. Successivamente sarà necessario compilare ed inviare telematicamente o presentare direttamente all'Agenzia delle Entrate, il **modello RLI**.

Se l'imposta di registro era stata versata per l'intero anno, il proprietario potrà presentare un'**istanza di rimborso** all'Agenzia delle Entrate per la parte riferita al periodo in cui il contratto non ha avuto effetto.

Se il contratto di locazione è stato stipulato con il regime della **cedolare secca**, l'imposta di registro non sarà dovuta.

In ogni caso il **proprietario** dovrà presentare il modello RLI entro 30 giorni dalla **cessazione della locazione**. Un ritardo nella presentazione del modello RLI o nel pagamento dell'imposta di registro (qualora dovuta), comporterà una **sanzione** pari a 100 euro, che verranno ridotti alla metà dell'importo se la presentazione avverrà entro i trenta giorni successivi.

© Riproduzione riservata - La Legge per Tutti Srl