



**LA LEGGE PER TUTTI**  
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

# Recesso immediato affitto per gravi motivi

Autore: Redazione | 11/02/2020



***Si può disdire la locazione perché il canone è diventato troppo caro rispetto alle condizioni di reddito dell'inquilino?***

Anni fa hai preso in affitto un appartamento. Il canone era alto, ma all'epoca te lo potevi permettere. Nel frattempo, però, sono sopraggiunte difficoltà economiche

che ora ti impediscono di far fronte ai pagamenti con sicurezza e puntualità. Così ti sei messo alla ricerca di un altro appartamento. Ne hai trovato, infine, uno a miglior prezzo e a condizioni più vantaggiose. Ora, vorresti recedere subito dal tuo contratto di affitto, anche perché non vuoi farti sfuggire l'affare. Ti chiedi però se, fornendo quale motivazione al padrone di casa i sopravvenuti problemi economici, tu possa disdire la locazione senza pagare i sei mesi di preavviso. Cosa dice la legge in merito al **recesso immediato affitto per gravi motivi**? Cerchiamo di fare il punto della situazione.

## Quando è possibile il recesso dalla locazione per gravi motivi?

La legge consente di **recedere dalla locazione per gravi motivi**, dandone preavviso di sei mesi. Non viene, però, specificato quali siano questi gravi motivi né in quali modi debbano essere individuati. Se n'è occupata la Cassazione, la quale ha sostenuto che **[1]**, in tema di recesso del conduttore da immobile adibito a uso abitativo, le ragioni che consentono di **disdire il contratto in anticipo**, ossia prima della scadenza del termine, devono corrispondere ai seguenti requisiti:

- devono essere eventi **estranei alla volontà del conduttore**: un licenziamento determinato dal furto del dipendente non potrebbe essere, quindi, considerato tale;
- devono essere **sopravvenuti e imprevedibili**: in buona sostanza, al momento della **stipula del contratto di affitto**, la possibilità che si verificasse l'evento in questione non doveva essere minimamente ipotizzabile. Se, ad esempio, il conduttore già sapeva che il proprio contratto di lavoro sarebbe cessato a una determinata data (come nel caso di un contratto a termine), non può dopo opporre la mancanza di reddito per **recedere dal contratto di affitto**;
- deve essere un fatto **oggettivamente gravoso**, che renda impossibile o troppo onerosa la prosecuzione del contratto. Così, ad esempio, la Cassazione ha ritenuto giusta causa di **recesso dal contratto di affitto a uso commerciale** la crisi economica per l'azienda, con conseguente calo delle commesse.

# Recesso affitto per gravi motivi: si può disdire senza preavviso?

Anche laddove il motivo di recesso sia grave e, quindi, giustifichi l'immediata **disdetta del contratto**, il conduttore è comunque tenuto a pagare i **sei mesi di preavviso**. Questo perché egli deve comunque salvaguardare gli interessi del locatore a non ritrovarsi l'immobile sfitto dalla sera alla mattina. Il preavviso serve, dunque, a consentire all'altra parte contrattuale - ossia il padrone di casa - di trovare un inquilino alternativo.

## Recesso affitto per gravi motivi economici: che succede?

Se l'**inquilino non può più pagare il canone di affitto per delle difficoltà economiche oggettive** - come la perdita del lavoro, una sopraggiunta malattia che gli imponga costose cure mediche, la morte di un familiare e il venir meno di una fonte di reddito - questi può recedere dal contratto di affitto per giusta causa. Non deve, però, trattarsi di una semplice difficoltà, superabile con un minimo di parsimonia; né può essere giustificato un recesso solo perché si è trovata un'offerta più conveniente rispetto all'abitazione in cui si vive. Si deve trattare di un fatto sopravvenuto e imprevedibile che abbia oggettivamente, e in modo consistente, contratto le possibilità economiche del conduttore, impedendogli di far fronte al proprio impegno.

In ogni caso, anche quando il recesso è giustificato per motivi economici va **sempre dato il preavviso di sei mesi**, a meno che il locatore non vi rinunci espressamente. Tale rinuncia va data per iscritto, proprio per evitare successivi ripensamenti che darebbero diritto al proprietario dell'immobile di richiedere, con decreto ingiuntivo, i canoni maturati durante il preavviso.

Dunque, il conduttore può inviare una raccomandata al locatore facendogli presente le proprie necessità e, quindi, dichiarando di avvalersi del diritto di recesso per giusta causa. In tale sede, può chiedergli se c'è il suo consenso alla rinuncia ai sei mesi di preavviso.

# Che succede se l'inquilino trova qualcuno che subentra al proprio posto nell'affitto?

Potrebbe avvenire che l'inquilino trovi qualche altra persona interessata all'affitto del proprio appartamento, disposta ad occuparlo immediatamente. In questo caso - ci si chiede di frequente - è dovuto il preavviso? Anche qui bisogna fare chiarezza. È vero che il preavviso serve a indennizzare il locatore dal venir meno del reddito da locazione e che, se questa mancanza viene subito "tappata" con un **nuovo locatore**, non c'è neanche ragione di versare i mesi di preavviso. Ma è anche vero che spetta al proprietario della casa la **scelta dell'inquilino** con cui concludere il contratto. E se questi dovesse rifiutare di stipulare la locazione per motivi oggettivi (come la mancanza di affidabilità economica del cliente) allora il preavviso sarebbe comunque dovuto.

## Note

[1] Cass. sent. n. 23639/2019.