



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

# Come non pagare i 6 mesi di preavviso?

Autore: Redazione | 24/06/2021



***Come e quando recedere dal contratto di affitto senza dare il preavviso e senza pagare gli ultimi canoni.***

**Come non pagare i 6 mesi di preavviso?** La legge ti consente di disdire il contratto di affitto purché tu ne dia comunicazione al locatore con sei mesi

d'anticipo. Durante questi sei mesi sei ovviamente tenuto a pagare il canone.

Potresti anche recedere prima della scadenza, se sussiste una [giusta causa](#) (un evento imprevedibile, indipendente dalla tua volontà, che impedisca oggettivamente la prosecuzione del contratto), ma anche in questo caso sei tenuto a dare il preavviso.

Da un punto di vista pratico, non basta dare il preavviso, ma bisogna anche pagare le sei mensilità di canone nell'arco di tale periodo. Diversamente, il locatore potrebbe agire con un decreto ingiuntivo per recuperare le somme che gli sono dovute. Questo anche se il conduttore, volendo venire incontro al locatore, gli dovesse consegnare le chiavi dell'appartamento prima dei sei mesi.

Sbaglia anche chi, per non pagare il preavviso, lascia l'appartamento di punto in bianco senza alcuna comunicazione. In tal caso, infatti, l'inquilino dovrà pagare tutti i canoni che restano fino alla fine del contratto e, se non dà disdetta, anche per i successivi rinnovi (che operano in automatico).

Da quanto appena detto si comprende come, in materia di locazione, la regola vuole che qualsiasi disdetta del contratto di affitto passi attraverso il preavviso. Ma per ogni regola esiste anche un'eccezione. E, nel nostro caso, anche più di una. Ecco allora **come non pagare i 6 mesi di preavviso**. Forniremo qui di seguito qualche suggerimento pratico.

## Quando è dovuto il preavviso di 6 mesi?

Il **preavviso di sei mesi** è dovuto in tutti i casi di recesso: sia quello in prossimità della scadenza del contratto che quello per giustificato motivo o per previsione del contratto. Cerchiamo di spiegarci meglio.

La legge sull'equo canone prevede che l'inquilino possa **recedere dall'affitto** in tre casi:

- dando comunicazione prima del rinnovo automatico: in tal caso, la comunicazione deve pervenire all'indirizzo del locatore sei mesi prima del rinnovo (conta quindi la data di ricevimento e non quella di spedizione della raccomandata);
- per un grave motivo, sopravvenuto e imprevedibile rispetto alla stipula del contratto, non dipendente dalla volontà del conduttore e di natura

oggettivamente impeditiva;

- per altre ragioni eventualmente (ma non obbligatoriamente) concordate dalle parti ed inserite nel contratto di locazione (ad esempio, perdita del lavoro, trasferimento ecc.).

Ebbene, in tutti questi casi, **è sempre dovuto il preavviso di almeno 6 mesi.**

Come anticipato però è possibile, in casi eccezionali, non pagare i 6 mesi di preavviso. Li indicheremo qui di seguito.

## Affitto in condizioni precarie

La giurisprudenza ha più volte detto che il conduttore è tenuto a **pagare il canone di affitto** anche se l'appartamento presenta dei vizi, sempre che tali vizi non ne impediscano il totale godimento. Non si può quindi interrompere il pagamento del canone o ridurne autonomamente l'importo in presenza di qualche macchia d'umidità o di qualche altro difetto tutto sommato sorvolabile.

Invece, nel caso in cui l'immobile risulti completamente inservibile, tanto da costringere l'inquilino ad andare via, il pagamento del canone può essere sospeso. Si pensi all'ipotesi di un appartamento con un impianto elettrico non a norma che crei rischi di folgorazione, oppure ove non vi sia acqua calda, riscaldamento, luce o qualora vi siano infiltrazioni talmente copiose da rendere inagibile l'immobile.

In tal caso, l'inquilino può, di punto in bianco, andare via **senza dare dare i 6 mesi di preavviso.**

## Accordo delle parti

La legge dice che il contratto di locazione si rinnova in automatico salvo che una delle due parti invii, all'altra, una lettera di recesso «**almeno 6 mesi prima della scadenza**». I 6 mesi costituiscono quindi una durata minima, che non può essere derogata dalle parti, le quali tuttavia potrebbero prevedere un termine superiore.

Nulla chiaramente esclude che il locatore si possa accordare con il conduttore rinunciando al termine di preavviso, consentendogli così di abbandonare subito l'appartamento senza corrispondere i canoni residui o corrispondendone solo una parte. L'accordo, per avere maggiore forza e certezza, dovrà essere redatto

preferibilmente in forma scritta.

Insomma, non sono dovuti i 6 mesi di preavviso se il locatore accetta la disdetta dell'affitto senza preavviso e rinuncia al pagamento dei relativi canoni.

## Vicini che molestano

Una causa di recesso anticipato dal contratto di locazione è quando l'appartamento sia divenuto inutilizzabile. Come anticipato, deve trattarsi di un problema che non presenta margini di soluzione. Un esempio tipico è il vicino di casa che non fa dormire la notte, perché organizza festini o perché il cane abbaia in continuazione. Anche in questo caso, si può lasciare l'appartamento di punto in bianco senza pagare i sei mesi di preavviso. È chiaro però che se l'inquilino dovesse continuare ad abitare nell'immobile, dimostrando così di poter tutto sommato tollerare l'inconveniente, dovrà continuare a pagare i canoni, pur potendo comunque dare **recesso** dal contratto con il preavviso di sei mesi.

## Affitto in nero

Il **contratto di affitto** deve essere registrato entro 30 giorni dalla sottoscrizione a cura del locatore. Se ciò non avviene, il contratto è nullo e le sue clausole non hanno valore, ivi comprese quelle relative alla durata minima. Ciò significa che l'inquilino (ma a questo punto anche il locatore) può dare disdetta immediata senza obbligo di preavviso e, quindi, senza pagare le sei mensilità. Non c'è neanche il rischio di subire un decreto ingiuntivo da parte del locatore proprio perché il contratto è nullo e non garantisce alcuna tutela nelle aule giudiziarie.

## Trovare un nuovo inquilino

Lo scopo dei sei mesi di preavviso è consentire al locatore di trovare una sostituzione nella conduzione dell'immobile. Dunque, un valido modo per **non pagare i sei mesi di preavviso** è procurare un nuovo inquilino al proprio posto che sia anche gradito al locatore (a cui ovviamente spetta l'ultima parola). In tal caso, si potrebbe dare disdetta immediata provvedendo alla liberazione dell'appartamento per consentire l'insediamento del nuovo conduttore.

# Scalare l'importo dalla cauzione

In un precedente articolo abbiamo spiegato [a cosa si va incontro se non si pagano gli ultimi due mesi di affitto](#). In quella sede abbiamo detto che, se anche la legge vieta - in assenza di accordo con il locatore - di **compensare i canoni di locazione** delle ultime mensilità con la **cauzione** versata a inizio contratto, da punto di vista pratico il locatore non ha possibilità di impedirlo. Questo significa che il conduttore che non voglia pagare il preavviso potrebbe rinunciare alla restituzione della cauzione facendo così in modo che i due importi - se di pari valore - si compensino l'uno con l'altro. Se però la cauzione dovesse essere pari a meno di sei mensilità, il conduttore dovrà versare la differenza.