



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

# **Come lasciare la casa in affitto senza pagare il preavviso**

Autore: Redazione | 08/10/2021



***Solo un valido motivo che oggettivamente non consenta l'utilizzo neanche limitato dell'appartamento dà diritto a interrompere il contratto senza i 6 mesi di preavviso.***

L'inquilino non può recedere dal contratto di affitto prima della sua scadenza, salvo

sussista una «giusta causa». Ma anche in tal caso deve dare il preavviso di 6 mesi durante i quali è tenuto a versare il canone. Né la riconsegna anticipata delle chiavi e l'abbandono dell'immobile possono far venire meno tale obbligo di pagamento, a meno che non sia intercorso un diverso accordo con il locatore da mettere per iscritto.

Ci si chiederà allora quando e **come lasciare la casa in affitto senza pagare il preavviso**. Una soluzione c'è ed è stata più volte evidenziata dalla legge. Prima di occuparci di questo aspetto facciamo un passo indietro e vediamo cosa prevede la legge sul recesso anticipato dall'affitto.

## **Come disdire l'affitto prima della scadenza**

In presenza di un **valido motivo di recesso**, è concesso all'inquilino di disdire l'affitto senza dover attendere il termine naturale di scadenza del contratto. A tal fine, però, è necessario che tale motivo sia:

- **sopravvenuto e imprevedibile** rispetto alla conclusione del contratto;
- non dipendente dalla **volontà** del conduttore;
- di carattere **oggettivo**, tale cioè da rendere eccessivamente onerosa la prosecuzione della locazione.

Ad esempio, risponde a tutte le condizioni appena elencate un licenziamento determinato da crisi aziendale, tale da non consentire all'inquilino di pagare più il canone per incapacità economica. Non sarebbe tale invece un atto di dimissioni in quanto dipendente dalla libera scelta del conduttore. Neanche la scadenza di un contratto di lavoro a termine può essere un valido motivo di disdetta dell'affitto, trattandosi di un evento prevedibile alla conclusione del relativo contratto. Un trasferimento in una sede diversa, ma vicina, difetta del requisito dell'eccessiva onerosità, mentre il fatto che l'immobile non abbia l'ascensore e che l'inquilino, a causa di una patologia sopravvenuta, non possa percorrere le scale a piedi è un motivo che, oggettivamente, impedisce la prosecuzione del contratto.

# Disdetta affitto per giusta causa: è dovuto il preavviso?

L'inquilino che, ricorrendo il valido motivo di recesso, disdice il contratto prima della scadenza è comunque tenuto a dare **il preavviso di 6 mesi** durante il quale il contratto prosegue regolarmente, con conseguente obbligo di corrispondere il canone mensile. La scelta di riconsegnare le chiavi e di abbandonare l'appartamento non cambia le carte in tavola: salvo infatti esplicita dispensa da parte del locatore, l'inquilino resta comunque vincolato a **versare i canoni** fino alla cessazione del preavviso.

## Come lasciare casa in affitto senza pagare il preavviso

La possibilità di disdire il contratto senza obbligo di preavviso ricorre solo in caso di **oggettiva impossibilità di utilizzare l'immobile**. Quando l'inquilino è costretto ad andare via di casa - perché ad esempio l'appartamento non è più servito dalla luce o dall'acqua o quando i rumori provenienti da un locale vicino rendono il riposo impossibile - allora questi può anche interrompere il pagamento del canone di locazione, dando nel contempo una disdetta con effetti immediati.

Non è così invece quando c'è un **limitato godimento dell'immobile**, tale da non costringere l'inquilino ad andare via. Si pensi ad un appartamento ove non funziona più l'impianto a gas e che perciò viene riscaldato da stufe elettriche. La presenza di una giusta causa che però non esclude l'utilizzo del bene fa sì che si possa dare disdetta all'affitto prima della scadenza ma impone il rispetto del periodo di preavviso.

Solo un'oggettiva impossibilità di utilizzare la casa dà il diritto di interrompere non solo il contratto ma anche il pagamento dei canoni: sicché, è questo l'unico caso in cui si può **dare disdetta dall'affitto senza preavviso**.