

Come recedere dalla locazione per gravi motivi



Affitto: quali devono essere i gravi motivi per consentire all'inquilino di recedere anticipatamente dal contratto e come vanno comunicati?

Il problema del **recesso anticipato** da un **contratto di locazione**, prima cioè della sua naturale scadenza, è assai ricorrente (sia nelle locazioni ad uso abitativo che commerciale) stante la protratta durata di tale tipo rapporti contrattuali. Basti pensare che la forma più tipica di **affitto** richiede una durata minima di 8 anni (4 anni più altri 4 di rinnovo automatico, salvo talune e specifiche ipotesi particolari).

La legge e la giurisprudenza, però, consentono al conduttore di recedere anticipatamente per **gravi motivi**, anche se tale possibilità non è prevista dal contratto. In altre parole, in qualsiasi momento l'inquilino può abbandonare l'immobile dandone comunque preavviso sei mesi prima con raccomandata a.r. **[1]**. Ma tale diritto scatta solo nel caso in cui sopraggiungano fattori estranei alla volontà del conduttore tali da sovvertire l'originario assetto di interessi dedotto in contratto. È quanto precisato dalla Cassazione in una recente sentenza **[2]**.

In buona sostanza, i **gravi motivi**, secondo i giudici, non possono attenersi alla semplice valutazione soggettiva e personale del conduttore sulla convenienza o meno di continuare a occupare l'immobile locato, ma devono consistere in fatti **involontari, imprevedibili e sopravvenuti** alla firma del contratto, tali da rendere oltremodo gravosa per lo stesso conduttore, anche solo per ragioni di ordine economico, la prosecuzione del rapporto di locazione **[3]**.

Nonostante la legge non lo preveda espressamente, la comunicazione di tali gravi motivi, fatta dall'inquilino, deve avvenire insieme alla comunicazione di recesso (e, quindi, entro 6 mesi dalla data di rilascio dell'immobile). Insomma, la lettera con cui si comunica la disdetta va **motivata** e deve specificare quali siano tali fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti che rendano oggettivamente impossibile la prosecuzione del contratto. Ciò al fine di consentire il controllo da parte del locatore.

Dunque, il recesso anticipato non può prescindere dalla comunicazione di tali motivi, in mancanza dei quali la semplice **disdetta** non ha alcun effetto.

Curiosità

Tra i vari motivi che giustificano il recesso dalla locazione per gravi motivi, la Cassazione ha ritenuto esservi la particolare rumorosità del vicino o del cane di quest'ultimo, tale da rendere insopportabile la vita all'inquilino (leggi "[Sì al recesso dalla locazione se il cane del vicino fa rumore](#)").