

Contratto di locazione 4+4: disdetta anticipata del conduttore

scritto da Mariano Acquaviva | 03/08/2020



Contratto locazione immobili uso abitativo: come funziona? Quando può recedere il locatore? Disdetta anticipata del conduttore: quando è giustificata?

Molti italiani vivono in case che non sono di loro proprietà; non si tratta ovviamente di un'occupazione abusiva, bensì di una legittima detenzione giustificata da un contratto di locazione. Con la locazione, il proprietario di un bene concede il godimento dello stesso a un'altra persona dietro corresponsione di un prezzo previamente pattuito. È ciò che accade con chi vive in affitto nella casa di altri. Le locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo rispettano particolari regole dettate dalla legge: ciò si spiega in ragione dell'importanza che l'oggetto della locazione ha per il conduttore. Con questo articolo ci soffermeremo sulla **disdetta anticipata del conduttore nel contratto di locazione 4 + 4**.

Sicuramente saprai che i contratti che hanno ad oggetto la locazione di immobili destinati ad uso abitativo non possono avere una durata inferiore a quella stabilita

dalla legge. Nello specifico, alle parti sono offerte essenzialmente due soluzioni: una durata quadriennale, rinnovabile per altri quattro anni (è, appunto, il classico **contratto di locazione 4+4**), oppure un contratto di più breve durata, pari a un iniziale triennio rinnovabile per un biennio.

Come scopriremo, la durata del contratto di locazione è assolutamente vincolante per il locatore, mentre lo è un po' meno per il conduttore il quale, anche in un contratto di locazione 4+4, è libero di effettuare una **disdetta anticipata**. A quali condizioni? Quando è possibile sciogliere il contratto di locazione? Cosa dice la legge? Proseguì nella lettura per saperlo.

Contratto di locazione: cos'è?

Come anticipato in premessa, la **locazione** è un contratto con il quale due parti, definite locatore e conduttore (o locatario), si mettono d'accordo affinché la prima dia in godimento alla seconda un proprio bene, dietro pagamento di un corrispettivo che assume il nome di **canone [1]**.

Classica ipotesi di tale tipo di contratto è quella riguardante l'abitazione data in affitto dal proprietario, oppure di altro immobile concesso ugualmente in conduzione ma per fini commerciali.

Il **contratto di locazione** non deve necessariamente avere ad oggetto un bene immobile: la legge esplicitamente prevede che si possa trattare anche di un bene mobile, come di un'autovettura, ad esempio.

Locazione di beni immobili: come funziona?

Il contratto di locazione che ha ad oggetto gli immobili è sottoposto a regole particolari: nello specifico, i contratti che riguardano beni immobili, ad uso abitativo o meno, devono rispettare quanto stabilito dalla **legge sull'equo canone** (e successive modifiche) **[2]**.

Nello specifico, questi tipi di locazione devono rispettare non solo precisi obblighi di forma, ma anche di contenuto, e sono soggetti alla registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, pena l'inefficacia assoluta del contratto stesso.

Il **contratto di locazione 4+4** che a noi interessa si inserisce all'interno delle locazioni di immobili adibiti ad uso abitativo. Per tale fattispecie esiste un'apposita normativa che stabilisce sia il contenuto del contratto che la sua durata.

La locazione di immobili urbani ad uso abitativo

Secondo la legge **[3]**, le parti possono scegliere se concordare liberamente il **canone di locazione**, oppure se adeguarsi ai prezzi previsti da appositi accordi raggiunti a livello locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori.

La scelta dell'un canale o dell'altro si ripercuote sull'intero contratto e, in particolare, sulla sua durata: il **contratto di locazione quadriennale**, infatti, presuppone che le parti siano libere di accordarsi per quanto riguarda l'entità del canone di locazione che il conduttore dovrà versare mensilmente al locatore.

Locazione di immobili con canale libero

Se le parti scelgono di concordare liberamente il canone (cosiddetto **canale libero**), allora l'intero contenuto del contratto sarà lasciato alla discrezionalità delle parti, con le seguenti eccezioni:

- la **durata del contratto** non può essere inferiore a quattro anni;
- alla prima scadenza è previsto il **rinnovo automatico** per ulteriori quattro anni. Si tratta, dunque, del contratto di locazione 4+4.

Locazione di immobili con canale amministrativo

In alternativa al canone libero, cioè a quello concordato liberamente, le parti possono optare per la strada del **canone vincolato** agli accordi raggiunti a livello locale tra i rappresentanti dei locatori e quelli degli inquilini.

In questa ipotesi, la durata del contratto non potrà essere inferiore a tre anni, alla scadenza dei quali, se le parti non si accordano, il contratto è prorogato di diritto per altri due anni, con possibilità per il locatore di negare il rinnovo solamente se vuole vendere o ristrutturare l'immobile.

Inoltre, la locazione con canone amministrativo consente al locatore di beneficiare di particolari agevolazioni fiscali.

Locazione 4+4: la disdetta del locatore

Nel contratto di locazione 4+4 il locatore (cioè, il proprietario dell'immobile) può disdire il contratto solamente nei casi tassativamente indicati dalla legge, e soltanto al termine del quadriennio.

In altre parole, al locatore è proibito per legge **disdire il contratto prima della naturale scadenza**. È invece possibile chiederne la risoluzione nei casi di inadempimento del conduttore: in tale circostanza, il proprietario può chiedere che il contratto venga sciolto e intimare lo **sfratto all'inquilino**.

Dunque, al di fuori dei casi di inadempimento del conduttore, il locatore ha solo facoltà di rifiutare il rinnovo, dandone tempestiva comunicazione al conduttore con un preavviso di almeno sei mesi, solamente nei casi stabiliti dalla legge, che ricorrono, ad esempio, quando l'immobile deve essere concesso ad un proprio congiunto, occorre eseguire su di esso dei lavori di ristrutturazione o manutenzione, oppure ancora il locatore è intenzionato a venderlo (in questa specifica ipotesi, se il conduttore manifesta la sua volontà di acquistarlo, egli, a parità di condizioni, deve essere preferito ad altri eventuali acquirenti).

Alla seconda scadenza (cioè, al termine del **secondo quadriennio**), il contratto può essere liberamente sciolto oppure rinnovato a nuove condizioni.

Locazione 4+4: la disdetta del conduttore

Come appena visto, nel caso di locazione di immobili urbani il locatore può recedere solamente per determinati motivi; al contrario, il conduttore può **recedere dal contratto** in ogni momento, per gravi motivi, comunicando il recesso al locatore con un preavviso di almeno sei mesi. Alla prima scadenza, inoltre, è libero di non rinnovare il contratto per gli ulteriori quattro anni.

La legge stabilisce che il conduttore, qualora ricorrano **gravi motivi**, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando comunicazione al locatore con **preavviso di sei mesi** da comunicare a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Dunque, mentre il locatore può solamente **impedire il rinnovo della locazione** nelle ipotesi indicate dalla legge (salvo la possibilità di **sfratto per inadempimento**), il conduttore può recedere in qualsiasi momento, anche durante il quadriennio, dando congruo preavviso di sei mesi (o minore, se previsto dal contratto), ogniqualevolta ricorrano gravi motivi.

Disdetta anticipata per gravi motivi: cosa significa?

Cosa significa che il conduttore, in qualsiasi momento e salvo l'obbligo del preavviso, può **disdire il contratto se ricorrono gravi motivi?**

Secondo la giurisprudenza **[4]**, un motivo è grave e giustifica la disdetta anticipata del conduttore quando:

- è **estraneo** alla volontà del conduttore;
- è **sopravvenuto** alla conclusione del contratto;
- rende eccessivamente gravosa (in termini economici, materiali o psicologici) la prosecuzione del rapporto locatizio.

I **gravi motivi di recesso dalla locazione**, dunque, non sono necessariamente economici, ma possono riguardare qualsiasi ambito della vita privata del conduttore: possono sostanziarsi in **problemi di salute**, oppure in ragioni di ordine lavorativo o di incompatibilità con i vicini.

In sintesi, possiamo affermare che la disdetta anticipata del conduttore dal contratto di locazione 4+4 può essere giustificata:

- per gravi motivi soggettivi;
- per gravi motivi oggettivi.

In entrambi i casi, l'impedimento (oggettivo o soggettivo) alla prosecuzione della locazione deve essere sopraggiunto: se preesisteva alla stipula del contratto, allora non è idoneo a giustificare la disdetta del conduttore.

Analizziamo entrambe le categorie per comprendere appieno quando la **disdetta anticipata** dal contratto di locazione 4+4 è ammessa dalla legge.

Disdetta anticipata per gravi motivi soggettivi

La **disdetta anticipata del conduttore** da un contratto di locazione 4+4 è giustificata quando i gravi motivi riguardino la sua persona, pur non essendo dipesi da lui ed essendo sopraggiunti alla sottoscrizione del contratto.

Giustifica la disdetta anticipata del conduttore il trasferimento del proprio posto di lavoro: pensa a chi abbia locato un immobile a Napoli perché aveva ottenuto un impiego nella città partenopea mentre, dopo solo un anno, viene distaccato a Roma.

Giustifica la disdetta anticipata del conduttore dal contratto di locazione la nascita di un figlio o, comunque, l'accrescimento del nucleo familiare, quando l'immobile locato non sia più idoneo ad ospitare la nuova composizione della famiglia.

Altro grave motivo di recesso dalla locazione è costituito dalla **perdita del lavoro**, con conseguente incapacità del conduttore di poter affrontare le spese derivanti dal pagamento del canone.

Un **problema di salute**, occorso all'inquilino oppure ad un proprio familiare, anche non convivente, possono giustificare la disdetta dalla locazione, se il conduttore è costretto ad esempio a trasferirsi per le cure oppure per assistere il familiare malato.

Anche la **fine del matrimonio** o della propria stabile relazione sentimentale può essere giusto motivo di recesso: pensa alla coppia che, dopo anni di convivenza, decide di lasciarsi e l'inquilino rimanente non può da solo far fronte al pagamento delle spese.

Perfino un **reato** può costituire grave motivo di recesso dalla locazione: pensa al conduttore che sia vittima di **stalking condominiale**, oppure sia stato minacciato o sia vittima di violenze e l'unica soluzione che gli rimane è quella di abbandonare la propria abitazione.

Disdetta anticipata per gravi motivi oggettivi

Costituiscono gravi motivi oggettivi di **disdetta** quelli che non sono collegati direttamente alla condizione personale del conduttore.

I gravi motivi oggettivi che giustificano la disdetta anticipata del conduttore sono, ad esempio, i **problemi strutturali dell'immobile** o di salubrità dell'ambiente in cui si vive: pensa alla presenza eccessiva di umidità e di muffa che rendono invivibile l'immobile, soprattutto se il conduttore soffre di asma o di problemi respiratori.

Altro grave motivo oggettivo di recesso può essere quello del permanente malfunzionamento di un servizio necessario al conduttore: pensa al **guasto dell'ascensore** che l'assemblea di condominio oppure l'amministratore non decidono di risolvere.

Disdetta anticipata per motivi sopraggiunti

È importante che i gravi motivi (oggettivi o soggettivi) siano, oltre che non imputabili al conduttore, anche sopravvenuti, nel senso che non dovevano preesistere alla sottoscrizione del contratto.

Un conduttore affetto da disabilità potrà giustificare il recesso nel caso di aggravamento delle proprie condizioni di salute; non potrà, al contrario, recedere semplicemente adducendo il proprio status, se questo era già sussistente al momento della stipula del contratto.