

Come uscire da un contratto di affitto prima della scadenza

Uscire da un contratto di affitto prima della scadenza: recesso, disdetta, penali e preavviso. Guida ai diritti e doveri di inquilini e proprietari.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Si può uscire da un contratto di affitto prima della scadenza?
2. Quali sono i giusti motivi per il recesso dell'inquilino?
3. Quali penali si pagano per il recesso anticipato?
4. Il proprietario può recedere dal contratto prima della scadenza?
5. Cosa fare se il proprietario chiede di lasciare la casa prima della scadenza?
6. Come gestire il subentro di un nuovo inquilino?
7. Come scrivere la comunicazione di recesso?

Uscire dal contratto di affitto prima della scadenza è possibile con un preavviso di 6 mesi e una comunicazione formale. Senza giusta causa, il proprietario può trattenere la caparra.

Si può uscire da un contratto di affitto prima della scadenza?

Sì, è possibile recedere da un contratto di affitto prima della scadenza naturale, ma con condizioni diverse per inquilino e proprietario. Per l'inquilino, la normativa prevede in genere la possibilità di recedere in qualsiasi momento in

presenza di un giusto motivo. Per il proprietario, il recesso anticipato è più limitato e richiede motivi specifici, tipicamente individuati dalla legge o dal contratto.

La normativa di riferimento è la legge 392/1978 e successive modifiche, che regola le locazioni abitative (vedi la [guida completa al contratto di affitto](#)). Il recesso anticipato deve essere comunicato per iscritto, con raccomandata o PEC, e con il preavviso previsto dal contratto (in genere 3 o 6 mesi). Senza preavviso, il recesso non è efficace e l'obbligo di pagare il canone prosegue fino alla scadenza naturale del preavviso.

Quali sono i giusti motivi per il recesso dell'inquilino?

Tra le situazioni che, in genere, vengono considerate un giusto motivo di recesso anticipato per l'inquilino rientrano ad esempio: perdita del lavoro, trasferimento lavorativo in altra città, gravi problemi di salute certificati, matrimonio o unione civile, nascita di un figlio.

CHECKLIST



Giusti motivi di recesso per l'inquilino

- 1 Perdita del lavoro**
Documentabile con lettera di licenziamento
- 2 Trasferimento lavorativo in altra città**
Documentabile con il contratto di lavoro
- 3 Gravi problemi di salute certificati**
Documentabile con certificato medico
- 4 Matrimonio o unione civile**
- 5 Nascita di un figlio**

La valutazione va sempre fatta caso per caso, idealmente con il supporto di un professionista. Quando il giusto motivo viene riconosciuto, l'inquilino può in genere recedere con un preavviso ridotto, spesso indicativamente di 30-60 giorni, senza dover corrispondere penali.

Il giusto motivo va di norma documentato: una lettera di licenziamento, un contratto di lavoro in altra città, un certificato medico. Il proprietario può in genere chiedere di verificare la sussistenza del giusto motivo dichiarato. Se l'inquilino recede senza un giusto motivo riconosciuto, il recesso resta comunque possibile ma seguendo il preavviso standard previsto dal contratto, di solito 3 o 6 mesi.

CONFRONTO



Recesso anticipato: con o senza giusto motivo

	CON GIUSTO MOTIVO	SENZA GIUSTO MOTIVO
Esempi	Perdita lavoro, trasferimento, salute, famiglia	—
Preavviso	Ridotto, 30-60 giorni	Standard, 3-6 mesi
Penale	Non dovuta se motivo riconosciuto	Dovuta se prevista dal contratto

Quali penali si pagano per il recesso anticipato?

Se il contratto prevede una penale per il recesso anticipato, questa è valida solo se specificata chiaramente nel contratto e se proporzionata. Come prassi indicativa (non un valore fissato dalla legge), le penali applicate nella pratica tendono a corrispondere a un numero contenuto di mensilità di canone: è comunque opportuno verificare caso per caso la congruità dell'importo, eventualmente con l'aiuto di un professionista. L'inquilino può in genere recedere pagando la penale pattuita, anche senza un giusto motivo riconosciuto.

Se il contratto non prevede penali, l'inquilino deve rispettare il periodo di preavviso. Durante il preavviso, continua a pagare il canone anche se non abita

più l'immobile. Se trova un subentrante approvato dal proprietario, può evitare di pagare il periodo residuo di preavviso perché il nuovo inquilino subentra nel contratto esistente.

Il proprietario può recedere dal contratto prima della scadenza?

Il proprietario può recedere solo per specifici motivi, generalmente individuati come “gravi motivi”. Tra le situazioni che, in genere, vengono considerate tali rientrano ad esempio: necessità di abitare personalmente l'immobile, necessità di ristrutturare l'immobile con interventi che richiedono lo sgombero

DA SAPERE



Gravi motivi per il recesso del proprietario



Necessità di abitare personalmente l'immobile



Necessità di ristrutturare con interventi che richiedono lo sgombero



Vendita dell'immobile a terzi con necessità abitativa

, vendita dell'immobile a terzi che ne hanno necessità abitativa. Anche in questo caso, la valutazione va fatta caso per caso, idealmente con il supporto di un professionista.

In tutti questi casi, il proprietario deve comunicare il recesso con preavviso di almeno 6 mesi (salvo diverso accordo contrattuale) e deve documentare la sussistenza del motivo. Se il motivo viene meno prima della scadenza del preavviso o se il proprietario non dimostra la reale necessità, il recesso può essere impugnato dall'inquilino.

Cosa fare se il proprietario chiede di lasciare la casa prima della scadenza?

Se il proprietario ti chiede di lasciare l'immobile prima della scadenza del contratto, in genere hai facoltà di restare fino alla scadenza naturale, salvo che sussista uno dei motivi che possono legittimare il recesso anticipato. La richiesta verbale del proprietario non ha di per sé valore legale: è opportuno verificare con un professionista se la situazione specifica rientri tra quelle che consentono un recesso legittimo. Solo una comunicazione formale di recesso, con preavviso e motivo adeguatamente documentato, può obbligarti a lasciare l'immobile.

Se il proprietario ti propone un accordo per lasciare prima (con rimborso spese trasloco o riduzione dell'ultimo canone), valuta la proposta. Un accordo consensuale può essere vantaggioso per entrambi, evitando contenziosi e tempi di attesa. In ogni caso, l'accordo deve essere messo per iscritto e firmato da entrambe le parti per essere valido.

Come gestire il subentro di un nuovo inquilino?

Se devi lasciare l'appartamento prima della scadenza e vuoi evitare di pagare il periodo di preavviso, puoi cercare un subentrante. Il subentro è il subingresso di un nuovo inquilino nel tuo stesso contratto di affitto, con le stesse condizioni contrattuali. Il nuovo inquilino subentra nei tuoi diritti e doveri, e tu sei libero da qualsiasi obbligo dal momento del subentro.

Il subentro è possibile solo con il consenso del proprietario, che non può rifiutarlo senza un giustificato motivo (ad esempio, se il candidato non ha reddito sufficiente). Se il proprietario approva il subentro, si firma un atto di cessione del contratto e si aggiorna la registrazione all'Agenzia delle Entrate. Il costo della cessione è in genere a carico dell'inquilino uscente, salvo diverso accordo. Trovare un subentrante può essere, in molti casi, una soluzione relativamente rapida e conveniente per tutte le parti coinvolte, anche se l'esito dipende dall'accordo con il proprietario e dalla disponibilità di un candidato idoneo.

Come scrivere la comunicazione di recesso?

La comunicazione di recesso va inviata per iscritto con raccomandata A/R o PEC almeno 30-90 giorni prima della data di cessazione desiderata, in base al preavviso previsto. La comunicazione deve contenere i dati del contratto (indirizzo immobile, data di stipula), la volontà di recedere, la data di riconsegna dell'immobile, le generalità del mittente e la firma.

Se il recesso è per giusto motivo, la comunicazione deve includere la documentazione che dimostra il motivo. Conserva copia della raccomandata o della PEC come prova della data di invio. Senza prova dell'invio del preavviso, il recesso non decorre e i canoni continuano a maturare fino alla scadenza del periodo di preavviso effettivamente comunicato.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgiti a un professionista.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco →](#)