

Contratto di locazione: il recesso per gravi motivi

Autore: Redazione

In: Diritto civile e commerciale

Il **recesso legale dal contratto di locazione**, disciplinato dall'articolo 27, comma 8 della legge 392/1978, consiste in una fattispecie di recesso sempre esperibile dal conduttore al ricorrere di cc.dd. "gravi motivi".

In più occasioni la giurisprudenza (Cfr. Cass. Civ. 11772/2013; Cass. Civ. 10624/2012) si è espressa richiedendo che i gravi motivi siano:

- determinati da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto;
- estranei alla volontà del conduttore;
- imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione.

La valutazione di detti gravi motivi deve essere effettuata oggettivamente e in concreto, non potendo consistere in una mera valutazione di convenienza attuata dall'imprenditore. La gravosità che deve caratterizzarli deve consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie tali da incidere sull'andamento dell'azienda (Cfr. Cass. Civ. 26711/2011).

I presupposti devono coesistere e la loro valutazione non deve necessariamente avvenire sull'intero assetto aziendale ma solo sull'attività svolta nell'immobile locato (Cfr. Cass. Civ. 14365/2016).

Sul punto: "Il contratto di locazione"

Non sono qualificati quali gravi motivi

Non sono stati considerati gravi motivi ai sensi del comma 8 dell'articolo 27:

- la **decisione del conduttore per sua mera convenienza** (Cfr. Cass. Civ. 24/09/2002, n. 12020 la quale ha confermato la decisione dei giudici di merito che aveva negato il diritto di recesso, ravvisando mere esigenze soggettive nell'intenzione della conduttrice, società concessionaria di autoveicoli, titolare di altre due concessioni di vendita per altri marchi, di rilasciare l'immobile per

concentrare altrove tutte le attività connesse);

- tutti gli **eventi che fanno parte del comune rischio di impresa** (T. Monza 20.05.2008);
- **diniego dell'autorizzazione amministrativa necessaria per esercitare nell'immobile locato** l'attività convenuta, qualora fin dal momento della stipulazione del contratto non ricorsero i presupposti di fatto e di diritto per conseguire detta autorizzazione (Cass. Civ. 1991/260).

Il c.d. Grave motivo

Al contrario, è stato considerato **grave motivo** e ha legittimato il **recesso anticipato** del conduttore:

- l'eccessiva onerosità nel proseguimento della locazione in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore ed all'eventuale necessità di quest'ultimo di modificare la propria struttura aziendale (Cfr. Cass. Civ. 20/03/2006 n. 6090);
- la mancata realizzazione di un preannunciato piano di sviluppo edilizio nella zona in cui era locato l'immobile (Cfr. Cass. Civ. n. 3651/2004 in cui si afferma la sussistenza dei giusti motivi in un caso nel quale l'atteso sviluppo commerciale della zona era imprevedibilmente sfumato).

L'andamento della congiuntura economica sopravvenuta ed oggettivamente imprevedibile, sia favorevole che sfavorevole, che obblighi il conduttore ad ampliare o ridurre la struttura aziendale (Cfr. Cass. Civ. n. 2004/3418 con cui era stato confermato il recesso del conduttore in quanto giustificato dalla chiusura della filiale di impresa in conseguenza della **crisi economica sfavorevole all'attività**, imprevedibile e sopravvenuta al momento della stipula; ugualmente Cass. Civ. n. 10624/2012 con cui è stata ribadita la valutazione dei gravi motivi in relazione alle sopravvenute nuove esigenze di produzione e di commercio dell'azienda).

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/contratto-di-locazione-il-recesso-per-gravi-motivi/>