

## Legittimo il recesso anticipato dai contratti di locazione per l'ente locale in dissesto economico

**Autore:** Redazione

**In:** Sentenze

Lucia Nacciarone

Con la sentenza n. 10874 del 2 agosto 2012 la Cassazione ha stabilito che l'art. 27 della Legge 392/1978, che consente la risoluzione del contratto di locazione in casi eccezionali, ossia per gravi motivi indipendenti dalla volontà del conduttore, si applica anche agli enti pubblici.

La vicenda ha visto come protagonista un Comune che aveva preso in affitto da una società immobiliare alcuni locali, per poi disdire tramite raccomandata con sei mesi d'anticipo prima di liberarli.

Gli amministratori dell'ente infatti, vista la grave situazione finanziaria e di bilancio, approvata nei mesi successivi al recesso al dissesto, avevano ritenuto opportuno trasferire le attività corrispondenti in immobili di proprietà del Comune.

I giudici, dopo aver osservato che tale opportuna decisione avrebbe ben potuto essere presa prima di firmare i contratti di locazione, o comunque che, come suggerito dalla società immobiliare/locatrice l'ente poteva vendere gli immobili di cui era proprietario, continuando così a pagare l'affitto, ritengono tuttavia che il recesso anticipato sia concesso, proprio perché i «gravi motivi» ex art. 27 della legge 392/78 si applicano anche agli enti pubblici in difficoltà, oltre che alle aziende in crisi, per via ad esempio di una congiuntura economica negativa: in questo ed in simili casi il Comune non si comporta utilizzando i propri poteri di diritto amministrativo, ma le regole del diritto privato.

Né tantomeno è necessaria la dichiarazione di dissesto affinché il Comune possa recedere: nella fattispecie essa è intervenuta quindici mesi dopo il fatto ed il recesso si giustifica con il mero disagio economico che porta l'ente a ristrutturare i suoi debiti, altrimenti gli amministratori rischierebbero condanne in sede contabile.

In questo settore erano, tra l'altro, già intervenute decisioni della stessa Corte di legittimità (ad esempio con riferimento al dissesto del Comune di Napoli), in cui si era riconosciuta la legittimità del recesso da contratti di locazione relativi ad immobili condotti per finalità non istituzionali e giustificati dalla necessità di ridurre le spese non essenziali.

Nel caso di specie non è chiaro quali siano le cause della difficoltà economica, ma la società immobiliare non riesce a dimostrare che essa possa imputarsi a dolo o colpa degli amministratori: le difficoltà finanziarie di un ente pubblico, si afferma nella sentenza, possono essere frutto di deficit stratificatisi nel tempo, di motivi congiunturali nazionali e internazionali e della necessità di assicurare alla popolazione servizi essenziali in qualunque momento. Quindi, il disagio finanziario e il dissesto non sono direttamente riconducibili a cause dipendenti dalla volontà del conduttore dell'immobile: se così fosse non ci sarebbero i margini per l'applicazione della norma richiamata ed il recesso sarebbe illegittimo.

<https://www.diritto.it/legittimo-il-recesso-anticipato-dai-contratti-di-locazione-per-l-ente-locale-in-dissesto-economico/>