

Casistica giurisprudenziale in tema di recesso del conduttore per gravi motivi ex art. 27 l. 392/78

Costituisce valido motivo ai fini del recesso ex art.27 l. 392/78:

1) Cass. Civ. 6089/2006 in Arch. Loc e Cond. 1/2007 pag. 87 massima

Possono costituire gravi motivi anche motivi di ordine economico (sopravvenuti, imprevedibili e non imputabili al conduttore) tali da giustificare una riorganizzazione/ridimensionamento della struttura del conduttore.

2) Cass. Civ. 6090/2006 in Arch. Loc e Cond. 1/2007 pag. 47 testo integrale

La gravosità della prosecuzione della locazione va valutata in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore ed all'eventuale necessità di quest'ultimo di modificare la propria struttura aziendale. Detta situazione può configurare "grave motivo" ai sensi dell'art. 27 anche se il canone di per sé considerato incida in maniera minima sul passivo del conduttore.

3) Cass. Civ. 7241/2006 in Arch. Loc e Cond. 5/2006 pag. 526 testo integrale

I gravi motivi di recesso ex art. 27 devono essere specificati contestualmente alla lettera di recesso e non successivamente. L'indicazione dei motivi inerisce al perfezionamento del recesso e pertanto il conduttore che intenda recedere non ne può prescindere.

Ciò al fine di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso e della loro idoneità al fine di recedere.

4) Cass. Civ. 6095/2006 in Arch. Loc e Cond. 5/2006 pag. 561 massima

La comunicazione di motivi diversi da quelli gravi previsti dall'art. 27 l. 392/78 non è produttiva di effetti ai fini del recesso anticipato del conduttore.

5) C. Appello Bologna n. 1377/2006 in Arch. Loc e Cond. 3/2006 pag. 309

Nel caso di immobile locato al fine di posizionamento di centrali telefoniche, non può costituire grave motivo ai sensi dell'art. 27 l. 392/78 il fatto che il Comune abbia ingiunto al conduttore di trovare soluzioni alternative a quella proposta per lo scavo e la posa dei cavi in fibra ottica.

6) Cass. Civ. 15215/2005 in Arch. Loc e Cond. 2/2006 pag. 197

I gravi motivi ex art. 27 non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato.

7) Cass. Civ. 15620/2005 in Arch. Loc e Cond. 1/2006 pag. 37

La non conseguita disponibilità dell'immobile locato non è grave motivo ai sensi dell'art. 27 l. 392/78, poiché attiene alla sfera dell'inadempimento dell'obbligazione da parte del locatore da far valere mediante risoluzione del contratto e non con recesso.

Conforme Cass. Civ. 11705/2003 in Arch. Loc e Cond. 6/2003 pag. 849

8) Cass. Civ. 5841/2004 in Arch. Loc e Cond. 4/2004 pag. 498

L'accettazione del locatore di della anticipata riconsegna dell'immobile non fa venire meno per il conduttore che esercita il recesso senza il rispetto del previsto termine di preavviso (6 mesi), l'obbligo di pagare il canone per tutto il detto periodo.

9) Cass. Civ. 12.11.2003 n. 17042 in Arch. Loc e Cond. 3/2004 pag. 325 testo integrale

Ai fini del valido esercizio del diritto potestativo di recesso è sufficiente per il conduttore comunicare il grave motivo, senza avere l'onere di spiegarne le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui è fondato né tantomeno di fornirne la prova perché tali attività devono essere svolte in caso di contestazione da parte del locatore.

10) Cass. Civ. 3418/2004 in Arch. Loc e Cond. 3/2004 pag. 369 massima

Con riferimento alle locazioni commerciali può integrare grave motivo l'andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'impresa) sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale sia tale da renderne particolarmente gravosa la sussistenza del rapporto locativo.

11) Cass. Civ. 3651/2004 in Arch. Loc e Cond. 3/2004 pag. 369 massima

Costituisce grave motivo ai sensi dell'art. 27 l. 392/78 l'imprevedibile sfumare dell'atteso sviluppo commerciale della zona in cui era sito l'immobile locato, non essendo nella fattispecie stato realizzato il previsto centro commerciale già progettato, ed all'interno del quale erano siti i locali oggetto di locazione, tanto che i pochi esercizi commerciali aperti erano stati tutti chiusi.

12) Cass. Civ. 9633/2003 in Arch. Loc e Cond. 6/2003 pag. 849

Sulla possibilità di richiesta di risarcimento del danno da parte del locatore nei confronti del conduttore ai sensi dell'art. 3 D.L. n. 551/1988. (Caso in cui il locatore non abbia potuto adibire l'immobile ad uso abitativo proprio, del coniuge o di altri figli, a causa della mancata restituzione dell'immobile da parte del conduttore; il locatore però deve poi adibire l'immobile a tale destinazione entro 90 giorni a meno che non porvi di non poterlo più fare per fatti indipendenti dalla sua volontà).

Tipologia di gravi motivi di recesso – casistica:

- 1) L'andamento della congiuntura economica che obblighi ad ampliare/ridurre la struttura aziendale rendendo particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo (n.10) ;
- 2) Mancata realizzazione di un piano di sviluppo edilizio della zona (n. 11);
- 3) Esigenza – insorta dopo la costituzione del rapporto - di trasferire altrove l'attività cui l'immobile locato era stato adibito (Cass. Civ. 15082/2000 in Foro It. 2001, I, 1203)

Non costituiscono motivi di recesso: casistica:

- 1) Diniego dell'autorizzazione amministrativa per esercitare nell'immobile locato l'attività convenuta di casa-albergo, ove già al momento della stipula del contratto non sussistessero i presupposti di fatto e di diritto per ottenere tale autorizzazione;
- 2) Mancato conseguimento dell'immobile locato (attiene alla sfera di inadempimento dell'obbligazione da parte del locatore e pertanto va chiesta la risoluzione anziché il recesso) (n. 7).
- 3) Bisogno di maggior spazio, conseguente alla normale (e perciò prevedibile) espansione dell'attività imprenditoriale del conduttore (Trib. Milano 18 Novembre 1996 in Arch. Loc e Cond 1997, 457 e CassCiv. 1954/1999 in Rass. Loc e Cond. 2001, 83.).
- 4) Aggravamento della situazione debitoria del conduttore già esistente al momento dell'insorgere del rapporto locativo (Trib. Napoli 20.12.1986 in Dir. Giur. 1987, 708).

I Giudici pertanto riconoscono la rilevanza ai fini del recesso, dei soli motivi di natura oggettiva, non dando invece ingresso a motivi soggettivi, afferenti alla persona del conduttore.