

# La cessazione dell'attività non è un grave motivo di recesso dalla locazione

di [Francesco Costa](#)

Pubblicato il 22 Settembre 2022

Quali **motivi** possono ritenersi **gravi ai fini del recesso da un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo**?

Può la **cessazione dell'attività** ritenersi grave motivo per il recesso da tale contratto? Un recente **parere della Cassazione** fa luce sulla questione.

In un **contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo**, i **motivi** per un **recesso dal contratto di locazione**, per essere considerati **gravi**, devono consistere in avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore ed imprevedibili, tali da rendere gravosa per quest'ultimo la sua prosecuzione e devono essere precisati nella comunicazione inviata al locatore.

La **cessazione dell'attività, senza la specificazione delle ragioni che l'hanno determinata**, impedisce di valutarne l'idoneità ai fini del recesso.



Infatti, la **cessazione dell'attività nei locali presi in locazione non è sufficiente a motivare i gravi motivi richiesti** dall'art. 27 comma 8 della L. 392/78.

Tale principio è stato espresso anche dalla Cassazione.

## I casi di recesso dalla locazione

Nelle **locazioni ad uso diverso dall'abitativo**, al **conduttore** è riconosciuta la **facoltà di recesso anticipato**:

- quando le parti hanno introdotto tale possibilità (27 comma 7 della L. 392/78);
- qualora ricorrano gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata (art. 27 comma 8 della L. 392/78).

Da diverso tempo la giurisprudenza afferma che i **“gravi motivi” devono consistere in fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto** e tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto (Cassazione nn. 23639/2019, 5803/2019, 11075/2003).

Il conduttore che intende recedere è tenuto a specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso, anche se questo non è previsto espressamente dalla normativa.

## **La cessazione dell'attività esercitata e le possibilità di recesso**

Il caso oggetto di decisione, **il conduttore esercitava il recesso da due locazioni relative ad altrettanti immobili** indicando, quale grave motivo giustificatore, la *“cessazione dell'attività in essi esercitata”*.

Il **recesso** dal contratto era **contestato dal locatore**, che riteneva la **motivazione non sufficiente a integrare i “gravi motivi” richiesti** dalla norma, evidenziando anche la **mancata dimostrazione da parte del conduttore della sussistenza di questi motivi**.

La Cassazione, ha innanzitutto, precisato che **il conduttore**, pur non avendo l'onere di provare le ragioni di fatto, di diritto o economiche che giustificano la decisione di recedere dal contratto, **è comunque tenuto a specificare i motivi da cui nasce il recesso** nella comunicazione inviata al locatore.

## **L'obbligo di specifica dei gravi motivi che hanno condotto al recesso**

Tale specifica è adatta al perfezionamento della dichiarazione di recesso e consente al locatore di contestarne i motivi, perciò va escluso che il conduttore possa esplicitare successivamente le ragioni della decisione assunta.

Inoltre, **con riferimento all'integrazione dei gravi motivi**, la Corte ha ribadito che **questi devono essere determinati da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore e imprevedibili**, tali da rendere gravosa la prosecuzione.

Inoltre, l'indicazione del conduttore costituisce una mera dichiarazione di volontà di cessare l'attività commerciale in quei locali, riconducibile ad una sua libera scelta imprenditoriale e non ad un fatto estraneo alla sua volontà e questa non è idonea ad integrare i "gravi motivi" di cui all'art. 27 comma 8 della [L. 392/78](#).

Quello che sostiene la Cassazione, è che la cessazione dell'attività negli immobili non può, da sola e in assenza di indicazioni più specifiche nella comunicazione di recesso, intendersi come cessazione dell'attività d'impresa, ma va intesa come conclusione dell'attività fino a quel momento svolta, attribuibile a discrezionali scelte imprenditoriali non motivate da ragioni obiettive, imprevedibili e sopravvenute.

Fonte: [Corte di Cassazione, Ordinanza n. 26618/2022](#).

A cura di Francesco Costa

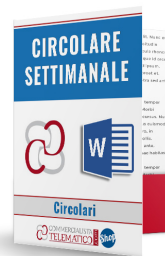
Giovedì 22 settembre 2022

*Questo intervento è tratto dalla circolare settimanale di CommercialistaTelematico...*

**[Abbonamento annuale Circolari Settimanali](#)**

*(anche per i clienti dello studio)*

Abbonandoti per un anno alle Circolari Settimanali, ogni settimana riceverai comodamente **nella tua casella di posta elettronica** una circolare con **tutte le novità dei 7 giorni** precedenti e gli **approfondimenti** di assoluta urgenza.



Le circolari settimanali sono in formato Word per essere **facilmente modificabili** con il tuo logo ed i tuoi dati, e **girabili ai clienti del tuo studio**.

**[SCOPRI DI PIU' >](#)**