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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

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

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D

(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' >

Riproduzione riservata © www.commercialistatelematico.com
Documento riservato alla consultazione da parte di: N/D