

4 marzo 2021 11:31

Il Condominio. Gravi motivi di recesso dalla locazione commerciale, un caso concreto

di [Laura Cecchini](#)

Gravi motivi di recesso dalla locazione commerciale

La recente pronuncia emessa dal Tribunale di Potenza (n.90 del 18 febbraio 2021) è l'occasione per trattare, nell'ambito della locazione commerciale, la risoluzione di un caso concreto di recesso del conduttore per gravi motivi, evidenziando i requisiti e circostanze che devono sussistere per un valido e legittimo esercizio dello stesso.

In proposito, per inciso, occorre rammentare che, oltre alla disdetta per gravi motivi, prevista espressamente dalla Legge, è facoltà delle parti convenire tale possibilità, con preavviso, anche in assenza di giustificate ragioni. Posto ciò, appare preliminare, certamente, per compiere una disamina esaustiva dell'argomento, il richiamo alla normativa vigente in tema di disdetta e preavviso nell'ipotesi di ricorrenza di gravi motivi che - si ricorda - ha i medesimi presupposti e contenuti nelle locazioni ad uso diverso e in quelle abitative.

Gravi motivi di recesso dalla locazione commerciale, iter giudiziale

A seguito della ricevuta comunicazione del recesso del conduttore dal contratto di locazione ad uso commerciale, per gravi motivi, il locatore ha proposto ricorso innanzi al Tribunale contestando la insussistenza degli stessi e, per l'effetto, chiedendo la dichiarazione di inefficacia, nonché la condanna al pagamento dei canoni di locazione scaduti e maturati sino alla scadenza naturale del contratto.

Il conduttore si costituiva ritualmente in giudizio ribadendo la giustezza e rispondenza ai presupposti di Legge dei motivi posti a fondamento del recesso, lamentando di essere stato costretto ad assumere una simile decisione in ragione del fatto che (i) era stata demolita la scalinata che costituiva ingresso pedonale al piazzale ove era collocato il fondo locato e, in esso, svolta la sua attività, (ii) era stata apposta una sbarra che ostacolava l'accesso al piazzale ove è situato l'immobile de quo, la cui installazione e ricorrente blocco aveva indotto anche altre attività ivi presenti a lasciare i locali adiacenti allo stesso.

A sostegno delle proprie difese, il conduttore deduceva che la situazione descritta, sopravvenuta rispetto allo stato dei luoghi esistente al momento della stipula del contratto, era riconducibile ad un mutamento delle condizioni improvviso ed inaspettato, all'uopo dando prova dei disagi e difficoltà sia per l'accesso dei clienti che dei fornitori alla sua attività, determinanti i giusti motivi di recesso.

In ultimo, il conduttore avanzava domanda riconvenzionale verso il locatore, ravvisando che il recesso era intervenuto per cause a lui imputabili, formulando domanda di risarcimento dei danni per i mancati proventi ed i maggior costi correlati al trasferimento della sua attività.

Disdetta per gravi motivi nelle locazioni commerciali

In materia, l'art. 27 di cui alla Legge n. 392/1978, rubricato "Durata della locazione", al comma VIII prescrive testualmente che <Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata>.

Tale disposizione riconosce al conduttore il diritto di recedere anticipatamente dal contratto, qualora possano essere invocati gravi motivi, debitamente comunicando tale determinazione con preavviso al locatore che non può essere inferiore a sei mesi.

Peraltro, la volontà del conduttore non può essere espressa con qualsivoglia forma ma deve essere atta a pervenire alla conoscenza del destinatario, ovvero del locatore, di tal guisa da poterne essere provato l'invio e la ricezione (lettera raccomandata a.r.).

Fermo quanto sopra, per una attenta e scrupolosa indagine sulla esistenza della gravità dei motivi, è dirimente ed utile evocare i principi emersi in Giurisprudenza, come richiamati anche nella sentenza de qua, ritenuto e considerato i requisiti indefettibili richiesti dalla citata norma per cui viene definito "recesso titolato".

In aderenza ad orientamento unanime e consolidato, al fine di poter ritenere legittimo il recesso per gravi motivi, è pacifico che <[...] le ragioni che consentono al locatario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, l. n.392 del 1978, devono essere determinate da avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione>(Cassazione civile sez. III, 24/09/2019, n.23639, in senso conforme Cass. Civ., n.26711 del 2011).

E' indubbio, pertanto, che risulta indispensabile per potersi affermare la fondatezza dei gravi motivi che gli stessi siano derivati da fatti e circostanze sopravvenute, non prevedibili all'epoca della stipula del contratto di locazione e, altresì, indipendenti dal volere del conduttore.

In concreto, i gravi motivi devono derivare da una causa non determinata dal conduttore né riferibile alla sua volontà, in conseguenza della quale la prestazione sia divenuta oltremodo onerosa o impossibile sulla base di criteri oggettivi.

Prova dei gravi motivi di recesso dalla locazione commerciale

Fermo quanto sopra osservato e riepilogato, è di tutta evidenza che, nella vicenda de qua, dalla documentazione prodotta e dalle prove testimoniali esperite nel corso del giudizio, il conduttore ha assolto l'onere probatorio, dando puntuale dimostrazione della corrispondenza al vero dei gravi motivi dedotti nella lettera di recesso inviata al locatore.

Invero, non può dubitarsi che le prove addotte abbiano confermato come la intervenuta modifica dello stato dei luoghi antistanti il piazzale di accesso alla attività commerciale, prima con la demolizione della scalinata esterna di collegamento e, successivamente, con la installazione di una sbarra, siano state condizioni atte a determinare un pregiudizio reale e concreto all'ingresso e, quindi, all'afflusso di clientela e fornitori ai locali oggetto del contratto di locazione.

Nel caso, tra l'altro, tale situazione era avvalorata dalla avvenuta disdetta dei contratti di locazione afferenti ad altre attività presenti nel medesimo piazzale e poste in adiacenza a quella della vertenza in esame.

In ragione di quanto sopra, il Tribunale ha ritenuto legittimo il recesso, rilevando la sussistenza dei gravi motivi, condannando il conduttore al pagamento delle sei mensilità dovute, considerato che il preavviso di sei mesi è sempre spettante al locatore.

In ultimo, il Giudice di primo grado ha respinto la domanda riconvenzionale promossa dal conduttore, non risultando provato l'an dei danni lamentati né il nesso di causa tra le circostanze dedotte ed i pregiudizi subiti.

Scarica Trib. Potenza 18 febbraio 2021 n. 90 (<http://Scarica Trib. Potenza 18 febbraio 2021 n. 90>)

(da Condominioweb.com (<http://www.condominioweb.com>))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)