

16 marzo 2021 12:11

Il Condominio. Disdetta anticipata contratto di locazione uso abitativo e ad uso diverso, quando e come farla

di [Laura Cecchini](#)

Disdetta anticipata contratto locazione uso abitativo e diverso, quando e come farla

La stipula di un contratto di locazione, sia esso ad uso abitativo che ad uso diverso, dovrebbe porre l'attenzione, in particolare, del conduttore, sulle clausole che ne determinano i tratti principali quali la durata ed il canone di locazione e tempi e modalità di corresponsione, oltre alle obbligazioni derivanti e conseguenti dalla immissione nel possesso dell'immobile, quali la manutenzione e l'indicazione degli ulteriori oneri (spese condominiali ad esempio).

Parimenti, ciò che rileva nella contrattazione è la previsione della facoltà di disdetta anticipata ed il termine entro cui la stessa può essere fatta valere, se rispondente a quello previsto dalle norme di Legge o derogata in favore del conduttore, unitamente alla ricorrenza o meno di un giustificato motivo, trattandosi della manifestazione della volontà di recesso dal contratto prima della scadenza concordata e contrattualmente prevista.

Disdetta anticipata nelle locazioni ad uso abitativo

In proposito, preme evidenziare che, per quanto concerne i contratti di locazione ad uso abitativo la Legge n.431/1998, all'art. 4, rubricato "Recesso del conduttore" prevede espressamente che <E' in facoltà' delle parti consentire contrattualmente che il conduttore possa recedere in qualsiasi momento dal contratto dandone avviso al locatore, con lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione. 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>.

Ebbene, dal testo della norma richiamata emerge con indubbia evidenza che il recesso del conduttore, in assenza di gravi motivi, è una mera facoltà che può essere prevista o meno nel contratto.

Tale assunto significa, in termini pratici ed applicativi che, laddove tale possibilità non sia prevista, il contratto resterà in essere sino alla sua naturale scadenza, con l'onere di adempiere a tutte le obbligazioni convenute, per entrambe le parti, salvo il raggiungimento di un diverso accordo.

Qualora sia stata consentita, invece, la disdetta anticipata, la stessa potrà essere esercitata con un preavviso di almeno sei (6) mesi avanti la data in cui si intende rilasciare l'immobile.

Posta la suddetta necessaria premessa, che induce a ritenere clausola di certa e primaria importanza quella inerente - appunto - alla facoltà di disdetta anticipata del contratto per il conduttore, la Legge sulle locazioni abitative, a rafforzamento della posizione di garanzia verso quest'ultimo ha, comunque ed a ragione, riconosciuto in suo favore il diritto a formalizzare recesso anticipato alla ricorrenza di gravi motivi, tenendo ferma la necessità di

comunicarlo con un preavviso di sei mesi al locatore.

Disciplina della disdetta anticipata nelle locazioni ad uso diverso

Per quanto attiene alle locazioni ad uso diverso, le cui disposizioni in materia sono dettate dalla Legge n. 392/1978, l'art. 27 rubricato "Durata della locazione" ai commi VII e VIII ha posto, quale cardine a tutela della facoltà di disdetta anticipata in favore del conduttore, la norma replicata specularmente all'art. 4 per le locazioni ad uso abitativo, sopra citata.

Ne deriva che, anche qui, il recesso anticipato del conduttore rispetto alla scadenza contrattuale è soggetto alla espressa cristallizzazione in una clausola, se non sussistono gravi motivi oppure, alla ricorrenza dei medesimi, può essere esercitato con un preavviso di almeno sei (6) mesi prima della data in cui si vuole riconsegnare le chiavi dell'immobile.

Pertanto, possiamo convenire che, in tema di recesso anticipato dal contratto di locazione ad istanza del conduttore, la disciplina generale è uniforme per le locazioni ad uso abitativo e per quelle ad uso diverso.

Forma del recesso e gravi motivi

La disdetta anticipata riveste la natura di atto ricettizio ex art. 1334 Cod. Civ. in aderenza al quale produce i suoi effetti nel momento in cui perviene a conoscenza del destinatario, nel nostro caso il locatore.

In considerazione dell'effetto che con tale atto si vuole assolvere, dovrà assumere una forma tale da poter essere dimostrato l'invio e la ricezione, quale la lettera raccomandata.

Ferma l'importanza della modalità mediante la quale il conduttore dovrà formalizzare il recesso, per quanto riguarda l'ipotesi in cui sia invocata, per il suo legittimo esercizio, la ricorrenza di gravi motivi, appare utile richiamare casi pratici risolti dalla Giurisprudenza per meglio comprenderne la portata ed i limiti.

In proposito, è doveroso precisare che vertendo nel cosiddetto "recesso titolato", la comunicazione del conduttore non può prescindere dalla indicazione dei motivi, ritenuto che tale requisito attiene al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, parimenti, risponde alla funzione di consentire al locatore l'eventuale contestazione dei medesimi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo.

Prima di procedere con una esemplificazione delle fattispecie concrete, occorre premettere un principio pacifico, in rispondenza al quale <in tema di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, 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).

Il suddetto presupposto è imprescindibile non solo per le locazioni ad uso diverso ma, anche, per le locazioni ad uso abitativo ove, ugualmente, per il riconoscimento della sussistenza dei gravi motivi quest'ultimi dovranno interessare una causa imprevedibile al tempo della sottoscrizione del contratto, come ad esempio il trasferimento da parte del datore di lavoro in altra città o sopravvenute e non volute circostanze oggettive quali la inagibilità dell'immobile per il manifestarsi di copiose infiltrazioni, l'avvenuta perdita della occupazione lavorativa e la correlata impossibilità ad adempiere alla corresponsione del canone.

Nelle locazioni commerciali, la Giurisprudenza ha ritenuto che, ad esempio, le notevoli perdite registrate nel punto vendita sito nell'immobile locato, dovute all'imprevedibile e sopravvenuta apertura di due "discount" nelle vicinanze, fossero idonee ad integrare grave motivo di recesso, restando ininfluenza la mancata compromissione dell'intera struttura aziendale risultante dal bilancio positivo conseguito nello stesso anno (Cass. Civ. sez. III, 14/07/2016, n.14365).

Al contempo, la Corte d'Appello di Firenze, ha ravvisato la legittimità del recesso anticipato del conduttore, nell'ipotesi di riduzione della struttura aziendale, in misura da rendere particolarmente difficoltosa la persistenza del rapporto, avvalorata dalla licenziamenti e considerevole diminuzione del fatturato nel biennio antecedente alla comunicazione al locatore, dovuto ad un perdurante e sostanzioso decremento della domanda di prodotti da ascrivere ad una pesante contrazione dei consumi in connessione della notoria crisi economica mondiale (Corte appello Firenze sez. II, 28/03/2013, n.100).

(da *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>)