Recesso del conduttore per gravi motivi

Il conduttore, ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 VIII comma della legge 392/1978, può recedere dal controatto di locazione d'immobile solo per gravi motivi. Questi per essere tali devono essere esogeni ed indipendenti dalla mera volontà del conduttore ovvero devono avere una natura obiettiva.

La giurisprudenza della Superema Corte di cassazione ha costantemente affermato che "i gravi motivi di presenza dei quali gli artt. 4, secondo comma, e 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consentono il recesso del conduttore dal contratto in qualsiasi momento, devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, siano tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto stesso" (cfr. Cass. 260/91; Cass. 11466/92; Cass. 1098/94). E' evidente, in tale ottica interpretativa, che il requisito della "estraneità" rispetto dalla volontà del conduttore afferisce alle circostanze che rendano oltremodo gravosa per lui la persistenza del rapporto e non alle determinazioni che il conduttore medesimo, in dipendenza di tali circostanze, venga ad adottare. In altri termini, in presenza di fatti che rendano necessario un ridimensionamento dell'organizzazione aziendale del conduttore - per citare una situazione riconducibile a quella della fattispecie in esame - il requisito dell'estraneità riguarda le cause obiettive che impongano tale ridimensionamento, rendendolo più consono alle esigenze di economicità e di produttività della gestione aziendale, non i comportamenti che a seguito di esse l'imprenditore possa adottare. Questi sono per loro natura volontari, ma ciò che rileva è la loro correlazione a fattori obiettivi, si che non possano apparire frutto di iniziative arbitrarie o improvvisate. In tale ottica, non può rilevare che le nuove dimensioni che si rendano necessarie alla struttura aziendale siano in senso riduttivo o ampliativo: in entrambi i casi sono egualmente prospettabili, in base alla "ratio" dell'art. 27 della legge n. 392/78, obiettive esigenze per il conduttore di adeguare la struttura aziendale alla situazione sopravvenuta, e quindi l'eccessiva gravosità del persistere del rapporto di locazione in corso. In tal senso la previsione dell'art. 27 della legge n. 392/78 - come quella dell'art. 4 in tema di locazioni ad uso abitativo - ben si raccorda con la disciplina generale dell'onerosità sopravvenuta (art. 1367 c.c.), della quale peraltro mutua solo i connotati generali sotto il profilo della natura "oggettiva" delle situazioni di fatto che valgono ad integrare i "gravi motivi".

www.avvocati.venezia.it