

Bird & Bird

Newsletter Real Estate

Gennaio 2024



Newsletter Real Estate

Recesso del conduttore – Quali sono i “gravi motivi” che consentono al conduttore di recedere in qualsiasi momento dal contratto indipendentemente dalle previsioni contrattuali?

1. La norma

- 1.1 La norma contenente la disciplina del recesso per “gravi motivi” è l’art. 27 della legge n. 392/1978 il quale regola la durata delle locazioni non abitative, e che all’ultimo comma attribuisce al conduttore, indipendentemente dal regolamento contrattuale, la facoltà di recedere in presenza di gravi motivi. L’Art. 27 Legge n. 392/1978 testualmente recita “(...) *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.*”.
- 1.2 La disciplina contenuta nella sopracitata legge è derogabile per le c.d. “grandi locazioni”, come definite dal terzo comma dell’art. 79 della medesima, ossia tutte le locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il cui canone annuo sia superiore ad euro 250.000,00.
- 1.3 In sede di comunicazione di recesso per gravi motivi è necessario che il conduttore espliciti dettagliatamente il grave motivo alla base del recesso, senza tuttavia l’onere di dare prova di detto motivo, attività eventualmente necessaria in caso di contestazione da parte del locatore. In sede di comunicazione, infatti, il conduttore non può prescindere dalla specificazione dei motivi, che inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo. Deve al riguardo escludersi che il conduttore possa esplicitare successivamente le ragioni della determinazione assunta.

2. Il principio giurisprudenziale

L’art. 27 della Legge 392/1978, prevede l’istituto del recesso del conduttore per gravi motivi, senza tuttavia specificare cosa debba essere inteso per gravi motivi.

A colmare detta lacuna è intervenuta a più riprese la giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, le cui pronunce consentono di tracciare, più che una definizione, un principio cui fare riferimento per comprendere i confini applicativi di questo istituto.

Il punto comune di molti approdi giurisprudenziali è costituito dall’indicazione, da ultima ripresa dall’ordinanza della Cassazione n. 12461/2023, in base alla quale i “gravi motivi” sono quei “fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo”.

I gravi motivi “non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all’opportunità o meno di continuare ad occupare l’immobile locato, ma devono avere carattere oggettivo ravvisabile anche in un andamento della congiuntura economica - sia favorevole che sfavorevole all’attività dell’impresa - sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l’ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo”.

3. Casistica applicativa

Occorre a questo punto riportare la casistica giurisprudenziale che, muovendo dai principi sopra espressi, si è pronunciata su ipotesi di vario genere riconoscendo o meno la sussistenza dei gravi motivi.

Una valutazione caso per caso è tuttavia indispensabile al fine di comprendere se ricorrano i presupposti di cui all’art. 27 della Legge 392/1978.

Scelte volontarie di politica aziendale

Non possono integrare gravi motivi le scelte volontarie di politica aziendale del conduttore, in particolare nel caso in cui risulta esclusa la natura di fatti sopravvenuti, avendo nel caso di specie il conduttore provveduto a

ridurre il personale già prima della comunicazione. È quanto è emerso dalla pronuncia della Corte di Cassazione n. 15215/2005.

Andamento dell'attività del conduttore

È consentito il recesso del conduttore per gravi motivi qualora, dal sopravvenuto andamento **favorevole** dell'attività, sussista una persistente gravosità nell'occupare l'immobile, da valutarsi oggettivamente e in concreto, non potendosi solo fare riferimento all'incremento del fatturato, come previsto dall'Ordinanza della Cassazione n. 20503/2023. Nel caso affrontato dalla citata pronuncia il conduttore ha evidenziato i seguenti aspetti che sono stati ritenuti necessari ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi, dovendo la gravosità della persistenza del rapporto locativo essere valutata utilizzando come parametri comparativi: (i) da un lato, la dimensione e le caratteristiche del bene locato e del nuovo locale e, (ii) dall'altro, le nuove esigenze di produzione e di commercio dell'azienda.

Crisi economica generale dell'attività del conduttore

È consentito il recesso del conduttore per gravi motivi nel caso di sopravvenuta crisi economica dell'attività del conduttore sempre a condizione che si sostanzii in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del contratto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la prosecuzione del rapporto locativo.

Nel caso affrontato dalla Cassazione, sentenza n. 9443/2010 il conduttore ha evidenziato i seguenti aspetti che non sono stati ritenuti sufficienti ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi in quanto mancante il requisito della sopravvenienza e dell'imprevedibilità. In particolare, la Corte ha segnalato come sarebbe stato necessario effettuare una comparazione con le condizioni economiche della società esistenti al momento della instaurazione del rapporto locativo.

Mancata realizzazione di un preannunciato piano di sviluppo edilizio

È consentito il recesso del conduttore per gravi motivi qualora un piano urbanistico (nel caso in esame un piano di sviluppo) non si sia potuto attuare, con conseguenti effetti negativi sulle prospettive commerciali nelle quali il conduttore aveva fatto affidamento nel momento della stipulazione del contratto di locazione dell'immobile, come stabilito dalla Cassazione nella sentenza n. 11466/1992.

Nel caso affrontato dalla citata pronuncia il conduttore ha evidenziato i seguenti aspetti che sono stati ritenuti sufficienti ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi, avendo visto deluse, con grave suo pregiudizio economico, le aspettative di sviluppo del quartiere ed in particolare della realizzazione di un centro commerciale (limitato all'apertura di un supermercato) e dell'apertura di una strada. Tutti eventi questi preannunciati e attesi nella zona ove si trovava l'immobile oggetto del contratto, con riferimento a progetti e programmi pubblici, poi disattesi e abbandonati. Detta situazione è stata considerata come grave motivo stante la natura di fatti indipendenti dalla volontà del conduttore, successivi alla stipulazione del contratto e all'epoca imprevedibili.

Gravi perdite registrate dal punto vendita – indipendentemente dall'azienda globalmente considerata

Sono state considerate motivo valido per il recesso le perdite dovute all'imprevedibile e sopravvenuta apertura di due *discount* nelle vicinanze dell'immobile locato, essendo stata considerata come ininfluyente la mancata compromissione dell'intera struttura aziendale, dovendosi fare in tal caso riferimento solo al punto vendita oggetto del contratto di locazione.

Nel caso affrontato dalla sentenza della Cassazione n. 14365/2016 il conduttore ha evidenziato i seguenti aspetti che sono stati ritenuti sufficienti ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi: (i) i gravi motivi enunciati nella lettera di recesso anticipato sono stati ritenuti specifici, consentendo al locatore la precisa e tempestiva contestazione; e (ii) i gravi motivi tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del contratto di locazione debbono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi registrati in altri rami aziendali.

Sul medesimo filone giurisprudenziale, con sentenza n. 5803/2019 la Cassazione ha ribadito come i gravi motivi devono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, non potendo il locatore contestare detto assunto tramite i risultati positivi registrati in altri rami aziendali del conduttore. Sono stati pertanto ritenuti sufficienti ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi: (i) la natura di fatti estranei alla volontà dell'impresa; e (ii) l'imprevedibilità degli stessi rispetto al momento di costituzione del rapporto.

Cessazione dell'attività esercitata nei locali

Non è consentito il recesso del conduttore per gravi motivi nel caso di cessazione dell'attività esercitata nei locali oggetto di locazione da parte del conduttore, riconducendo detto fatto al novero delle mere dichiarazioni di volontà, non quindi un fatto estraneo alla propria volontà, come invece necessario per integrare il grave motivo.

Nel caso affrontato dall'Ordinanza della Cassazione n. 26618/2022 la Corte ha evidenziato i seguenti aspetti al fine di non ritenere applicabile la riconducibilità del recesso ai gravi motivi: la ragione di recesso era assolutamente inidonea a integrare "grave motivo", in quanto recedere per cessazione dell'attività nei locali costituisce una mera dichiarazione di volontà di cessare l'attività commerciale in quei locali, riconducibile ad una libera scelta della conduttrice, una soggettiva valutazione imprenditoriale non conseguente a fattori obiettivi e non quindi ad un fatto estraneo alla sua volontà.

Mere esigenze soggettive

Non sono state ritenute sufficienti motivazioni atte a giustificare il recesso per gravi motivi le comunicazioni con cui il conduttore palesava le proprie intenzioni di mutare la propria attività, o lamentava la sconvenienza del canone.

Nel caso affrontato dall'Ordinanza della Cassazione n. 12461/2023 il conduttore ha evidenziato i seguenti aspetti che non sono stati ritenuti sufficienti ai fini della riconducibilità del recesso ai gravi motivi: (i) all'aumento esponenziale del fatturato; (ii) a scelte imprenditoriali ben precise connesse all'espansione dell'impresa; (iii) alla necessità di un maggiore spazio disponibile; (iv) di avere un locale prestigioso; e, (v) di limitare e/o non duplicare costi di gestione.

In caso di intervenuta disdetta da parte del locatore

Qualora il locatore abbia comunicato di non voler rinnovare il contratto alla prima scadenza, non può riconoscersi al conduttore la facoltà far cessare il rapporto anticipatamente tramite il recesso per gravi motivi.

Mancato sviluppo economico e commerciale

È stato considerato motivo valido per il recesso la mancata realizzazione di un centro commerciale all'interno del quale erano ubicati i locali oggetto della locazione.

Nel caso affrontato dalla sentenza della Cassazione n. 3651/2004 la Corte ha ravvisato la sussistenza dei giusti motivi in un caso nel quale, successivamente alla stipula del contratto, l'atteso sviluppo commerciale della zona era imprevedibilmente sfumato, non essendo stato realizzato il progettato centro commerciale, all'interno del quale erano ubicati i locali oggetto della locazione, tanto che i pochi negozi aperti erano stati tutti chiusi.

Entrata in vigore di una normativa sfavorevole

È stato considerato motivo valido per il recesso l'entrata in vigore di una normativa sfavorevole all'esercizio dell'attività svolta nell'immobile locato.

Nel caso affrontato dalla sentenza della Cassazione n. 17416/2007 la Corte ha ravvisato costituire grave motivo la sopravvenuta entrata in vigore, dopo la conclusione dell'originario contratto di locazione, della nuova normativa nel settore della telefonia che aveva reso non economico, per la società telefonica conduttrice, la continuazione dell'utilizzo dell'immobile locato.



Contatti



Antonella Ceschi

Partner

+390669667000
antonella.ceschi@twobirds.com



Antonio Castorina

Associate

+390230356000
antonio.castorina@twobirds.com



Giuseppe Gennari

Paralegal

+390669667000
giuseppe.gennari@twobirds.com



Ludovica Giaccone

Associate

+390669667000
ludovica.giaccone@twobirds.com



Andrea Reali

Associate

+390669667000
andrea.reali@twobirds.com

twobirds.com

Abu Dhabi • Amsterdam • Beijing • Bratislava • Brussels • Budapest • Casablanca • Copenhagen • Dubai
• Dublin • Dusseldorf • Frankfurt • The Hague • Hamburg • Helsinki • Hong Kong • London
• Luxembourg • Lyon • Madrid • Milan • Munich • Paris • Prague • Rome • San Francisco • Shanghai
• Singapore • Stockholm • Sydney • Warsaw

The information given in this document concerning technical legal or professional subject matter is for guidance only and does not constitute legal or professional advice. Always consult a suitably qualified lawyer on any specific legal problem or matter. Bird & Bird assumes no responsibility for such information contained in this document and disclaims all liability in respect of such information.

This document is confidential. Bird & Bird is, unless otherwise stated, the owner of copyright of this document and its contents. No part of this document may be published, distributed, extracted, re-utilised, or reproduced in any material form.

Bird & Bird is an international legal practice comprising Bird & Bird LLP and its affiliated and associated businesses.

Bird & Bird LLP is a limited liability partnership, registered in England and Wales with registered number OC340318 and is authorised and regulated by the Solicitors Regulation Authority (SRA) with SRA ID497264. Its registered office and principal place of business is at 12 New Fetter Lane, London EC4A 1JP. A list of members of Bird & Bird LLP and of any non-members who are designated as partners, and of their respective professional qualifications, is open to inspection at that address.