# RECESSO DEL CONDUTTORE

*SOMMARIO: a) Competenza; b) Deposito cauzionale; c) Estorsione; d) Gravi motivi; e) Successione nel contratto; f) Termini e forma; g) Zone terremotate.*

## a) competenza

Qualora, sulla domanda del conduttore di recesso da un contratto locativo ai sensi dell'art. 27, ultimo comma legge 27 luglio 1978 n. 392, il pretore abbia declinato la propria competenza per ragioni di valore con provvedimento emesso anteriormente alla data del 30 aprile 1995 ed impugnato con regolamento di competenza, la sopravvenienza, durante la sospensione del processo ex art. 48 c.p.c., dell'art. 9 D.L. 18 ottobre 1995, modificativo dell'art. 90, comma terzo legge 26 novembre 1990 n. 353, comporta che la causa debba essere decisa dallo stesso pretore competente per materia per tutte le cause relative ai rapporti di locazione di immobili urbani ex art. 8 comma secondo, n. 3 c.p.c., nella nuova formulazione, ancorché egli fosse incompetente secondo la legge anteriore.
** Cass. civ., sez. III, 23 febbraio 1996, n. 1440, Grasso ed altro c. Imm. Casa V. Solferino 11 Srl.*

## b) Deposito cauzionale

La somma versata a titolo di deposito cauzionale - conservando la funzione di garanzia in ordine all'adempimento, da parte del conduttore, di tutte le obbligazioni sorgenti dal contratto, sino al momento della risoluzione del rapporto - diventa esigibile solo da questo momento.
** Trib. civ. Milano, sez. X, 8 febbraio 1990, n. 1018, Golia c. Vicini, in Arch. loc. e cond. 1991, 339.*

## e) Estorsione

Incorre nel reato di tentata estorsione il conduttore che - dopo aver dato disdetta del contratto di locazione - richieda al locatore, approfittando della situazione economica difficile di quest'ultimo, una "tangente" per addivenire all'effettiva riconsegna dell'immobile.
** Corte app. pen. Milano, sez. III, 5 maggio 1981, n. 2472, Imp. Pingitore, in Arch. loc. e cond. 1981, 227.*

## d) Gravi motivi

Per "grave motivo" di cui all'art. 4 della legge n. 392/1978 non si può assolutamente ritenere una situazione che trae la sua origine da una scelta o decisione del conduttore, dovendo invece trattarsi di circostanze necessitate e causate, almeno a titolo di conoscenza, da fattori estranei alla libera determinazione dell'interessato.
** Trib. civ. Piacenza, 26 settembre 1985, Buono e altro c. Nossardi, in Arch. loc. e cond. 1985, 725.*

L'antieconomicità della prosecuzione dell'attività produttiva del conduttore non realizza la condizione della sussistenza dei gravi motivi che abilitano ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392/78 il conduttore a recedere dal contratto, dovendo invece tali motivi trovare la propria origine in fattori estranei alla volontà del conduttore medesimo nonché essere imprevedibili e sopravvenuti alla conclusione del contratto.
** Trib. civ. Padova, 29 maggio 1986, Siderpali c. Capitelli, in Arch. loc. e cond. 1987, 358.*

In tema di recesso del conduttore ex art. 27, ultimo comma della legge n. 392 del 1978, i "gravi motivi" di cui alla norma non possono attenere esclusivamente alla sfera della soggettiva ed unilaterale valutazione del conduttore medesimo circa la convenienza o meno di continuare a svolgere la propria attività nell'immobile locato.
** Trib. civ. Genova, 23 marzo 1987, Srl Goal e altri c. Negrino, in Arch. loc. e cond. 1987, 524.*

I gravi motivi in presenza dei quali gli artt. 4, secondo comma, e 27 ultimo comma, della L. 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. Pertanto non ricorrono detti estremi ove la domanda di recesso sia fondata sul diniego dell'autorizzazione amministrativa per esercitare nell'immobile locato l'attività convenuta (nella specie: casa - albergo), ove già al momento della stipulazione del contratto non sussistano i presupposti di fatto e di diritto per conseguire detta autorizzazione (nella specie il diniego dell'amministrazione dipendeva dalla insussistenza di una specifica norma regionale relativa alle case - albergo).
** Cass. civ., sez. III, 12gennaio 1991, n. 260, S.p.a. PIEC c. Ponturo.*

I "gravi motivi" di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della L. n. 392 del 1978, devono valutarsi contemperando i contrapposti interessi delle parti, senza privilegiare una unilaterale violazione del conduttore, ma senza per questo frustrare le sue legittime istanze di cogliere al meglio le opportunità lavorative o di altra natura che gli si offrono o di limitare eventuali perdite economiche o subire altri diversi pregiudizi in considerazione della perduranza del vincolo contrattuale.
** Trib. civ. Firenze, sez. I, 16 dicembre 1991, n.2281, Società Metodi e Vendite c. Fondo pensioni per il personale della B.N.L., in Arch. loc. e cond. 1992, 630.*

I gravi motivi in presenza dei quali gli artt. 4 comma secondo e 27 ultimo comma della L. 27 luglio 1978, n. 392, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consentono il recesso del conduttore dal contratto di locazione, sono quelli che rendono oltremodo gravosa per quest'ultimo la consistenza del rapporto e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. (Nella specie, la C.S. in base all'enunciato principio ha confermato la decisione dei giudici del merito che aveva riconosciuto la ricorrenza di siffatto recesso con riguardo alla mancata realizzazione di un preannunciato piano di sviluppo edilizio della zona con effetti negativi sulle prospettive commerciali nelle quali il conduttore aveva fatto affidamento nel momento della stipulazione del contratto di locazione dell'immobile da destinare ad una farmacia).
** Cass. civ., sez. III, 20 ottobre 1992, n. 11466, Abbigliamento Merceria di Platti S.n.c. c. Pinazzi.*

Il conduttore che per gravi motivi recede dal contratto di locazione di immobile destinato ad una delle attività indicate dagli artt. 27 e 42 della legge sull'equo canone prima della scadenza del termine di durata, senza il preavviso prescritto dall'ultimo comma del citato art. 27, è tenuto al risarcimento dei danni che il locatore provi di avere subito per l'anticipata restituzione dell'immobile a meno che dimostri che l'immobile è stato egualmente utilizzato dal locatore direttamente o indirettamente.
** Cass. civ., sez. III, 24 maggio 1993, n. 5827, Lapomarda c. Perchiazzi.*

I "gravi motivi" di cui all'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/78 devono avere carattere oggettivo e devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili (sia pure non in astratto ma in senso concreto e relativo) e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, che siano tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore stesso la prosecuzione del rapporto locativo.
** Trib. civ. Milano, sez. X, 9 settembre 1993, n. 8363, Soc. Cea c. Soc. Gaia, in Arch. loc. e cond. 1994, 121.*

Sussistono i gravi motivi legittimanti il recesso del conduttore dal contratto di locazione ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392/78, in caso di insufficienza dei locali occupati in conseguenza di una oggettiva espansione dell'attività commerciale.
** Trib. civ. Milano, sez. X, 8 giugno 1992, n. 6695, Soc. Assiquattro c. Soc. Orsiplastica, in Arch. loc. e cond. 1994, 136.*

I gravi motivi, posti dal conduttore a fondamento del suo recesso unilaterale dal contratto di locazione ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392 del 1978, non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione, effettuata dal conduttore stesso, circa la convenienza o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, dovendo invece concretarsi in fattori oggettivamente imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto. (Nella specie, la società conduttrice esercitò il recesso adducendo quale grave motivo l'insufficienza dei locali oggetto del contratto di locazione, determinata dalla progressiva espansione delle attività economiche esercitate, ove, peraltro, l'immobile locato si era già obiettivamente rivelato inadeguato alle esigenze del conduttore sin dall'inizio del rapporto locativo.
* Trib. civ. Milano, sez. X, 25 febbraio 1993, n. 2380, Società PAI c. Zolezzi, in Arch. loc. e cond. 1994, 365.

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 4 secondo comma della L. 27 luglio 1978 n. 392, indipendentemente dalla previsione contrattuale, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione in qualsiasi momento, devono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore medesimo che, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locativo, rendono oltremodo gravoso per il conduttore la

persistenza del rapporto stesso.
** Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 1994, n. 1098, Ina c. Pelosi.*

I gravi motivi in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della L. 27 luglio 1978, n. 392 consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione, sono da identificarsi in fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locatizio.
** Pret. civ. Bologna, 4 novembre 1994, n. 1423, Tonelli c. Soc. Esse Enne, in Arch. loc. e cond. 1996. 101.*

Nella valutazione della serietà del recesso esercitato dal conduttore ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 - a norma del quale, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il conduttore, quando ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata -il giudice deve tenere conto della corrispondenza delle ragioni del recesso a quelle enunciate dal conduttore nell'atto di preavviso. quando questa corrispondenza sia contestata dal locatore. In caso negativo, deve rigettare l'eccezione fondata sul fatto che il mancato pagamento dei canoni della locazione è sorretta da valido esercizio del potere di recesso.
* Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 1996, n. 954, Fama Jersey c. Tessitura Mirage.

Poiché i "gravi motivi" che consentono al conduttore di un immobile, adibito ad uso commerciale, di recedere anticipatamente dal rapporto di locazione (art. 27, ultimo comma, L. 27 luglio 1978 n. 392) devono essere sopravvenuti alla stipula del relativo contratto ed imprevedibili a tale momento - e quindi la fattispecie non si sovrappone a quella che consente la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta (art. 1467 c.c.), in cui è necessario altresì che l'evento sopravvenuto sia eccezionale ed incida sulla sinallagmaticità delle prestazioni - se i costi di produzione - in cui rientra il canone da pagare - dell'impresa esercitata dal conduttore sono divenuti onerosi prevalentemente a causa dei mancati pagamenti da parte della clientela, il recesso è ingiustificato, non trattandosi di un rischio imprevedibile.
** Cass. civ., sez. III, 11 agosto 1997, n. 7460, Mantovani c. Droghetti, in Arch. loc. e cond. 1997, 994.*

L'art. 27 comma ottavo legge 27 luglio 1978 n. 392 che consente al conduttore il recesso dal contratto indipendentemente dalle previsioni contrattuali quando ricorrano gravi motivi, deve interpretarsi nel senso che tanto la intenzione del conduttore di recedere dal contratto, quanto l'indicazione dei motivi di recesso devono essere comunicati al locatore con lettera raccomandata (o con altra modalità equipollente).
** Cass. civ., sez. III, 14 maggio 1997, n. 4238, D'Amario c. Di Cesare.*

### e) Successione nel contratto

È infondata, in relazione agli artt. 2 e 3 della Costituzione, la questione di legittimità costituzionale dell'art. 6, primo comma, della L. 27 luglio 1978, n. 392, nella parte in cui non prevede la successione nel contratto dei parenti e affini del conduttore, con lui abitualmente conviventi, anche nell'ipotesi di abbandono dell'immobile o di recesso dal contratto da parte del titolare della locazione.
** Corte cost., 18 maggio 1989, n. 252, Inpdai c. Sasso, in Arch. loc. e cond. 1989, 239.*

### f) Termini e forma

L'art. 27, comma 7, della L. n. 392 del 1978 consente alle parti di pattuire che il conduttore possa recedere dal contratto in qualsiasi momento con il solo obbligo del preavviso al locatore almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione, senza la contestuale indicazione delle ragioni giustificative della disdetta, in quanto tale recesso non crea alcun effettivo nocumento al locatore stante la sufficienza del detto preavviso per trovare un nuovo inquilino.
** Cass. civ.. sez. III, 8 agosto 1997, n. 7357, Mormino c. Usl n. 51 di Termini Imerese, in Arch. loc. e cond. 1997, 786.*

L'art. 4 della legge n. 392/1978 - che prevede che il conduttore di un immobile ad uso abitativo possa recedere in qualsiasi momento dal contratto di locazione, ricorrendo gravi motivi, con preavviso di almeno sei mesi - è inapplicabile ai contratti in regime transitorio.
** Trib. civ. Piacenza, 26 settembre 1985. Buono e altro c. Nossardi, in Arch. loc. e cond. 1985, 725.*

È inidoneo a provocare l'anticipata risoluzione del contratto di locazione il preavviso comunicato al locatore, ove il conduttore non adempia al doppio onere, stabilito dall'art. 27 L. n. 392/1978, della specificazione della data costituente il termine ultimo della locazione e dell'indicazione espressa e chiara dei gravi motivi che

giustificano la risoluzione unilaterale anticipata.
** Trib. civ. Vicenza, sez. I, 26 febbraio 1990, n. 262, Fosser Snc c. Frigo, in Arch. loc. e cond. 1990, 300.*

I termini e le forme prescritti dall'art. 4 della legge 392/78 per il recesso dal contratto di locazione non costituiscono condizioni di validità dell'atto, bensì condizioni perché il negozio unilaterale di recesso abbia effetto nei confronti dell'altro contraente; non può pertanto la parte recedente eccepire l'irritualità o intempestività della propria disdetta per resistere alla pretesa della parte destinataria che, accettando il recesso, la faccia valere.
** Pret. civ. Legnano. 10 agosto 1982, n. 135, Di Crescenzo e altro c. Ottavi, in Arch. loc. e cond. 1982. 497.*

Qualora il conduttore receda dal contratto di locazione prima della scadenza del termine di preavviso di mesi sei di cui all'art. 4 L. n. 392/78, l'ammissibilità della prova per testi, circa il presunto consenso del locatore a tale recesso anticipato, implica una necessaria distinzione a seconda che trattisi di recesso negozialmente pattuito (primo comma art. 4 L. n. 392/78), ovvero di recesso per gravi motivi disciplinato ex legge (secondo comma stesso articolo): nel primo caso il presunto consenso assume il valore di un patto aggiunto o contrario al contenuto di un documento, per cui la predetta prova per testi incontra i limiti di cui agli artt. 2722 e 2723 cod. civ.; viceversa, nel secondo caso, esso costituisce una circostanza di fatto che può essere liberamente oggetto di prova testimoniale.
** Pret. civ. Penne, 14 novembre 1985. Morricone c. De Falviis, in Arch. loc. e cond. 1986, 336.*

Qualora il conduttore di un immobile, deducendo il proprio diritto alla risoluzione anticipata del rapporto, e dopo aver intimato al locatore di riprenderne il possesso, chieda ed ottenga la nomina di un sequestratario, ai sensi dell'art. 1216 secondo comma cod. civ., il successivo accertamento dell'insussistenza dell'indicato diritto comporta che il conduttore medesimo è tenuto sia al pagamento dei canoni fino alla scadenza del contratto, sia alla assunzione delle spese della suddetta custodia. Pertanto, a fronte del comportamento del sequestratario, consistente nella cessione del godimento del bene a terzi, ma con impiego del ricavato a copertura delle spese di custodia, deve negarsi che il conduttore possa avanzare pretese risarcitorie, non essendo riscontrabile una sua perdita patrimoniale.
** Cass. civ., sez. III, 23 giugno 1986. n. 4162, Amm. Poste Tel. c. Soc. Imm. Miramar.*

Nel caso che il conduttore non adempia all'onere di comunicazione previsto dall'art. 4 della legge dell'equo canone, spetta al locatore un risarcimento, ai sensi dell'art. 1218 cod. civ., pari a sei mensilità.
** Trib. civ. Asti, sez. I, 22 agosto 1986, n. 181, Immobiliare Vialda Srl c. Cacioppo, in Arch. loc. e cond. 1987, 355.*

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso non abitativo, l'art. 71 della L. n. 392 del 1978 - secondo cui "le disposizioni degli artt. 27 e 42. primo comma, si applicano anche ai contratti in corso al momento dell'entrata in vigore della presente legge non soggetti a proroga legale" - richiama tutte le disposizioni dell'art. 27, mentre la ulteriore precisazione ("detraendosi, per la determinazione della durata...") concerne esclusivamente i criteri da adottare per calcolare la durata della locazione. Pertanto, anche nel regime transitorio, trova applicazione il disposto di cui all'ultimo comma dell'art. 27, che prevede il recesso del conduttore dal contratto, indipendentemente dai patti contrattuali, qualora ricorrano gravi motivi e con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata, non essendo configurabile un diritto del conduttore alla rinuncia, immediatamente operativa, alla proroga legale oltre la scadenza convenzionale.
** Cass. civ., sez. III, 14 giugno 1988, n. 4030. Mireck c. Cardinali.*

In caso di insufficienza e inadeguatezza dell'immobile locato, determinate dalla progressiva espansione, durante il rapporto locativo, delle attività economiche del conduttore, sussistono i gravi motivi che, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392/1978, giustificano il recesso dal contratto del conduttore di un immobile ad uso non abitativo. Tali motivi devono rivestire carattere oggettivo, al fine di non far dipendere l'osservanza del contratto di locazione da un esclusivo e soggettivo giudizio di convenienza del conduttore insindacabile dalla controparte e come tale arbitrario.
** Trib. civ. Milano, sez. X, 22 settembre 1988, n. 8128, Ferdomia Spa c. Coprim, in Arch. loc. e cond. 1989, 738.*

Il debitore non può essere considerato in mora, con le conseguenze del caso ed in ispecie a titolo di risarcimento, ove abbia offerto la prestazione dovuta in modo tempestivo e serio e permettendo comunque al creditore di disporre, ove volesse, dell'oggetto integrale della prestazione dovuta; tuttavia, in tema di locazione di immobili, il legittimo rifiuto del locatore di ricevere le chiavi dell'immobile locato quale segno della riconsegna. in conseguenza del mancato rispetto da parte del conduttore del termine di preavviso

previsto dall'art. 27 L. n. 392/1978 e in assenza degli eventuali gravi motivi per il rilascio anticipato dell'immobile, determina in capo al conduttore la persistenza degli obblighi di custodia con tutte le conseguenze di legge, e principalmente dell'obbligo del risarcimento dei danni verificatisi a causa di una omessa o incompleta custodia del locale da parte sua.
** Pret. civ. Pordenone, 10 novembre 1988, n. 300, Brusutti c. SAM Srl, in Arch. loc. e cond. 1989, 381.*

Qualora il conduttore si sia allontanato dall'immobile locato prima della scadenza del contratto, manifestando implicitamente l'intenzione di rilasciarlo e non semplicemente di non usarlo, ben può ritenersi estinto il rapporto per recesso.
** Pret. civ. Firenze, 28 ottobre 1988, Gilio c. Coop. Florentia Srl, in Arch. loc. e cond. 1989, 127.*

Qualora il conduttore receda dal contratto di locazione avente ad oggetto immobili ad uso abitativo, l'esercitata facoltà di recesso diviene produttiva di effetti giuridici - con la cessazione del rapporto locatizio inter partes - alla scadenza del termine semestrale di preavviso ex art. 4 L. 392/1978; ne consegue che il conduttore, indipendentemente dal momento (anteriore alla scadenza di detto termine) di materiale rilascio dell'appartamento, rimane obbligato alla corresponsione dei canoni sino alla cessazione de jure del contratto e cioè per sei mesi, a decorrere dalla data del preavviso stesso.
** Pret. civ. Brindisi, 14 ottobre 1988. Giurgola c. Verrastro. in Arch. loc. e cond. 1989, 783.*

Il termine di sei mesi di preavviso previsto dall'art. 4 della L. n. 392/1978, può essere ridotto se il conduttore lo richiede e se ciò viene accettato dal locatore; costituisce accettazione tacita della richiesta di abbreviazione di detto termine, l'aver stipulato con altro conduttore contratto di locazione con decorrenza dalla data del preventivato rilascio comunicato dal conduttore.
**Pret. civ. Pordenone, 28 marzo 1988, n. 70, Sonego c. Piscopo, in Arch. loc. e cond. 1989, 161.*

### g) Zone terremotate

In tema di provvidenze in favore delle popolazioni colpite dal terremoto del novembre del 1980, l'art. 4 ter del dl. n. 776 del 1980 - secondo cui il conduttore di immobili dichiarati inagibili, per i quali occorrono opere urgenti di riattazione, ha diritto a conservare il rapporto locativo anche se è costretto ad allontanarsi temporaneamente dall'alloggio - oltre a costituire una deroga al motivo di recesso previsto dall'art. 59, n. 3 della L. n. 392 del 1978, comporta una mera sospensione del diritto di godimento del conduttore (per il tempo in cui è costretto ad allontanarsi dall'immobile) e la riviviscenza dello stesso diritto originario (e non la nascita di un diritto nuovo se pure di contenuto identico) al venir meno dell'impedimento, sicché il periodo di sospensione non determina alcun mutamento della durata del rapporto.
** Cass. civ., sez. III, 22 giugno 1987, n. 5477, Trapanese c. Scotto Lachian.*