L'Avvocato. Locazione: contano i "gravi motivi"

immagine-affitti-bc52dbeb

Per poter recedere dal contratto di locazione non basta invocare la crisi economica

Gentile Avvocato...
sono titolare di un bar-tavola calda, a causa della crisi attuale mi trovo costretto a dover recedere dal contratto di locazione perché non più in grado di sostenere i costi dell'affitto. Cosa posso fare per evitare contestazioni con il locatore?

Egregio lettore
purtroppo, invocare la crisi economica quale motivazione per poter recedere dall'eventuale contratto di locazione non è una ragione sufficiente.
Il recesso dai contratti di locazione degli immobili ad uso commerciale è disciplinato dagli ultimi due commi dell'art. 27 della legge n° 392 del 1978, ove è prevista la facoltà delle parti contraenti di inserire nel contratto la clausola che il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima; l'ultimo comma prevede che il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, possa recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata.
Preliminarmente è necessario individuare quali sono "gravi motivi" che consentono al conduttore di liberarsi del contratto di locazione.
A tal proposito, la recente sentenza n° 549 del 17.01.2012 della Cassazione Civile, ha fatto chiarezza sulla questione.
Il conduttore di un immobile ad uso commerciale, al fine di giustificare il proprio recesso, aveva fatto generico riferimento al solo andamento negativo del mercato. Questa motivazione è stata ritenuta dalla Corte troppo vaga e generica, a tal punto da rendere la stessa comunicazione di recesso tamquam non esset. Indicare un motivo che non riveste il carattere di gravità richiesto dalla normativa equivale a non comunicarne alcuno.

I gravi motivi devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto contrattuale ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il medesimo conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione della locazione.
La legge n° 392/1978 prende in considerazione e tutela l'interesse di entrambe le parti alla prosecuzione del contratto, pertanto ben si comprende che la ratio di stabilire la possibilità di un recesso, supportato da gravi motivi che rivestano i citati requisiti di estraneità, imprevedibilità e sopravvenienza, è proprio quella di consentire al locatore una precisa e tempestiva contestazione degli stessi e della loro idoneità a legittimare il recesso stesso.
Ciò non significa che il conduttore abbia anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova, perché queste precisazioni dovranno essere svolte soltanto in caso di contestazione da parte del locatore, talvolta anche in aula di Tribunale.
I gravi motivi non possono mai derivare da soggettive ed unilaterali valutazioni effettuate dal conduttore, relativamente all'opportunità di continuare ad occupare l'immobile locato, né tanto meno può assumere rilievo, ai fini della configurazione dei gravi motivi, una semplice riduzione del volume d'affari del conduttore, in quanto, se così fosse, si addosserebbe paradossalmente al locatore il rischio d'impresa che deve gravare solo ed esclusivamente sul titolare dell'attività economica.
Tornando al quesito iniziale, la crisi economica rappresenta di per sé un criterio troppo vago e generico al fine di legittimare il recesso e potrebbe, quindi, essere invocata soltanto nei casi in cui sia oggettivamente imprevedibile e sopravvenuta al momento della stipulazione del contratto di locazione e tale da rendere particolarmente gravosa la prosecuzione della locazione, obbligando il conduttore a cessare del tutto l'attività.

Avv Cinzia Calabrese Tel. 02/45472838 Fax 02/45472588
L'avvocato Cinzia Calabrese si mette a disposizione per rispondere alle domande inoltrate alla mail cinzia.calabrese@cinlex.it, che verranno pubblicate sui prossimi numeri del mensile Mixer e sul sito Mixer Planet. Chi volesse inviare le domande autorizza la rivista Mixer e il sito Mixer Planet a pubblicare i suoi riferimenti, quali nome, cognome e indirizzo di posta elettronica.