
Come risolvere in anticipo il contratto di locazione

Data Articolo: 18 Agosto 2014

Autore Articolo: Nicolò Cipriani

Alle volte possono verificarsi delle circostanze che portano il locatario a decidere di risolvere il **contratto di locazione** prima della sua scadenza naturale, cioè prima della scadenza stabilita nel contratto. Vediamo quali sono le ragioni che consentono al locatario di liberarsi dal vicolo contrattuale e quali sono gli adempimenti a suo carico.

In un contesto di crisi economica come quello attuale, che sembra non conoscere frontiere, i gestori di attività commerciali e industriali si trovano sempre più spesso a dover verificare i conti aziendali, prendendo in considerazione il sovradimensionamento della struttura rispetto alle esigenze del mercato e in alcuni casi l'impossibilità di proseguire l'attività ormai antieconomica. A seconda delle circostanze il conduttore, mosso da una **logica di riduzione dei costi**,

- avvia le trattative per **ridurre il canone annuo di locazione** fino a quel momento corrisposto, ritenuto insostenibile ed esageratamente "fuori mercato";
- altre volte si trova nell'impossibilità di proseguire l'attività economica e quindi deve avviare la procedura di **recesso dal contratto di locazione** con rilascio anticipato dei locali per cessazione attività.

La **facoltà di recesso** rappresenta un'eccezione alla durata della locazione, prevista inderogabilmente dalla legge per assicurare stabilità al rapporto contrattuale di locazione. Nel **recesso convenzionale**, i contraenti possono liberamente prevedere la **facoltà per il conduttore** di recedere dal contratto in qualsiasi momento, purché ne sia data **formale comunicazione** al locatore con lettera raccomandata (o mezzo equivalente) **almeno sei mesi prima** dalla data in cui si intende rilasciare i locali.

Con riguardo ai contenuti sostanziali del recesso dal contratto di locazione è il caso di sottolineare quanto segue:

- Il conduttore può avvalersi del recesso convenzionale solo in presenza di una clausola specifica. In mancanza non è possibile derogare alla durata prevista dalla legge.
- Dal momento che i giuristi qualificano il recesso come un **atto unilaterale recettizio**, è importante che la volontà di recedere sia portata a conoscenza del locatore con modalità idonee (per es. atto scritto inviato a mezzo raccomandata).

- La clausola di recesso può prevedere un termine di durata maggiore ai sei mesi. Il mancato rispetto del preavviso obbliga il conduttore al pagamento dei canoni di locazione per il periodo convenzionalmente stabilito oppure per quello minimo fissato dalla legge.
- Posto che l'atto di recesso punta allo scioglimento del contratto di locazione, dal momento in cui il destinatario (locatore) ne viene a conoscenza, esso non è più revocabile e il recesso diviene vincolante anche per il conduttore.
- Non è necessario che il conduttore indichi, nella comunicazione indirizzata al locatore, il termine in cui il suo recesso avrà esecuzione. Infatti, l'elemento necessario per il perfezionamento è il fatto che il conduttore abbia dato notizia al locatore: l'esecuzione avverrà nei termini stabiliti dalla legge o dal contratto (se maggiore); in caso di un termine inferiore a quello legale, vale il termine minimo stabilito dalla legge.

La nota da inviare al locatore può assumere il seguente tenore.

OGGETTO: Recesso anticipato del conduttore

Io sottoscritto, in qualità di conduttore, con la presente intendo comunicarLe la mia intenzione di recedere dal contratto di locazione fra noi in essere stipulato in datarelativo all'immobile di Sua proprietà sito in... alla via... n...registrato in data Al n. _____, Agenzia delle entrate di _____

L'immobile verrà consegnato libero da persone e da cose a decorrere da ____ mesi a partire dalla data di ricezione della presente.

Cordiali saluti

Luogo, data e firma.

Può darsi che le parti, stipulando il contratto di locazione, non abbiano previsto la possibilità del recesso convenzionale da parte del conduttore. In tal caso, quest'ultimo potrà recedere dal contratto solo in presenza di **gravi motivi**, che dovranno essere specificati nella lettera di preavviso da inviare al locatore nello stesso termine di sei mesi.

Secondo la giurisprudenza, le **ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale** devono essere determinate da avvenimenti:

- **oggettivamente gravi**, cioè fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto;
- **estranei alla volontà del conduttore**, che non dipendono quindi dalla soggettiva e unilaterale valutazione e che restano estranei al suo controllo;
- tesi a rendere **eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo** anche sotto il profilo economico;
- conseguenti a fattori obiettivi che esulano dalle normali e prudenziali valutazioni in capo all'imprenditore nell'esercizio dell'impresa.

Per esempio, la decisione di rilasciare l'immobile può assumere i connotati dei "gravi motivi" quando sia suffragata dall'insostenibilità dei costi derivanti da una crisi del settore del tutto imprevedibile e sopravvenuta. In tal caso la necessità di recedere da parte del conduttore sarebbe legata non a una scelta di carattere imprenditoriale che rientra nel rischio tipico di ogni imprenditore, ma a una situazione inimmaginabile, per intensità e durata, e quindi non riconducibile al normale andamento del mercato di settore.

Il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore comporta, a carico delle parti, l'obbligo di versamento della tassa di registro, per la risoluzione anticipata. L'articolo 17, comma 1, DPR 131/1986, dispone infatti che *"l'imposta dovuta per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di beni immobili esistenti nel territorio dello Stato, nonché per le cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite degli stessi è liquidata dalle parti contraenti ed assolta entro trenta giorni mediante versamento del relativo importo presso uno dei soggetti incaricati della riscossione L'attestato di versamento relativo alle cessioni, alle risoluzioni e alle proroghe deve essere presentato all'ufficio."*

L'importo, da versare a mezzo di **Modello F23** è in misura fissa ed è pari a **67 euro**, mentre il codice tributo è **113 T**.

L'onere di provvedere al **versamento della tassa di risoluzione** è in capo al locatore, salvo il rimborso della metà di quanto anticipato (ex art. 8, legge 392/78), fermo restando la solidarietà passiva nei confronti del fisco (ex art. 10, comma 1, lett. a) del DPR 131/1986) tra locatore e conduttore.

Nicolò Cipriani – Centro Studi CGN