

---

## Contratto di locazione: il recesso anticipato del conduttore

**Data Articolo: 22 Marzo 2016**

**Autore Articolo: Rita Martin**

Al momento della stipula del **contratto di locazione** vengono indicate sia la data di inizio che la data di cessazione del contratto, ma può capitare che il conduttore (inquilino) richieda il recesso anticipato. Vediamo come viene disciplinata questa ipotesi.

In un **contratto di locazione**, sia ad uso abitativo sia ad uso diverso, **il conduttore può recedere dal contratto in due casi:**

- **alla scadenza dell'annualità**, dandone comunicazione con almeno sei mesi di preavviso, se stabilito nel contratto stesso;
- **anticipatamente**, se ricorrono **gravi motivi**, inviando al locatore una raccomandata con ricevuta di ritorno sempre con sei mesi di preavviso; nella raccomandata va motivata la ragione, grave, che consente il recesso.

Analizziamo in breve quali possono essere tali "gravi motivi" che permettono al conduttore di recedere anticipatamente dal contratto stipulato e in essere.

In assenza di una definizione normativa di "**grave motivo**", per identificarne il significato è necessario far riferimento alla giurisprudenza.

È infatti la Corte di Cassazione che ha affermato che "*i gravi motivi che consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi della L. n. 392 del 1978, art. 4 e 27, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione.*"

Va considerato il fatto che i motivi devono essere "**involontari, imprevedibili e sopravvenuti**", cioè collegati a un evento imprevisto, non dipendente dal conduttore stesso e, ovviamente, sopravvenuto dopo la stipula del contratto, oneroso economicamente, ovvero psicologicamente gravoso.

Se il conduttore non riesce a documentare il grave motivo, il proprietario potrà chiedere il rimborso per il danno subito, a meno che si dimostri che ha riaffittato immediatamente l'immobile traendone un vantaggio.

### Locazione abitativa

Possono essere considerati **gravi motivi di recesso**, ad esempio:

- il trasferimento del posto di lavoro in un luogo oltremodo lontano dall'abitazione;
- problemi familiari che impongono il trasferimento (es. malattie di genitori, ecc.);
- la perdita del posto di lavoro e la necessaria drastica conseguenza di dover ridimensionare le spese di locazione;
- la crescita della famiglia;
- problemi strutturali all'immobile o condominiali, che il proprietario non affronta o affronta poco e male.

**Non** costituisce **grave motivo di recesso** l'acquisto dell'abitazione principale, poiché dipendente da una scelta personale del conduttore.

## **Locazione ad uso diverso**

Costituiscono **gravi motivi di recesso**:

- l'andamento della congiuntura economica che obblighi ad ampliare/ridurre la struttura aziendale rendendo particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo;
- la mancata realizzazione di un piano di sviluppo edilizio della zona;
- l'esigenza, insorta dopo la costituzione del rapporto, di trasferire altrove l'attività cui l'immobile locato era stato adibito.

**Non** costituiscono invece **motivi di recesso**:

- il diniego dell'autorizzazione amministrativa per esercitare nell'immobile locato l'attività convenuta di casa-albergo, ove già al momento della stipula del contratto non sussistessero i presupposti di fatto e di diritto per ottenere tale autorizzazione;
- il mancato conseguimento dell'immobile locato (attiene alla sfera di inadempimento dell'obbligazione da parte del locatore e pertanto va chiesta la risoluzione anziché il recesso);
- il bisogno di maggior spazio, conseguente alla normale (e perciò prevedibile) espansione dell'attività imprenditoriale del conduttore;
- l'aggravamento della situazione debitoria del conduttore già esistente al momento dell'insorgere del rapporto locativo.

Ai fini del recesso, i Giudici riconoscono solo motivi di natura oggettiva, non dando invece rilevanza a quelli soggettivi, afferenti alla persona del conduttore.

Rita Martin – Centro Studi CGN