

La Cassazione si pronuncia sul rapporto tra recesso per gravi motivi e disdetta

Interessante pronuncia della Cassazione sul rapporto tra recesso per gravi motivi e disdetta.

Con sentenza n. 14623 del 13.6.'17, i giudici di legittimità, infatti, hanno affrontato il problema se un conduttore possa addurre, quale grave motivo legittimante il recesso ex art. 27, comma 8, l. n. 392/78, un fatto verificatosi anteriormente all'ultimo rinnovo tacito del contratto. In particolare, nella circostanza, i giudici sono stati chiamati ad esprimersi sulla possibilità che un inquilino di un immobile ad uso diverso dall'abitativo il quale non abbia recapitato la disdetta nei termini di legge, pur in presenza di fatti, sopravvenuti alla stipula della locazione ed estranei alla sua sfera decisionale, talmente gravi da rendere oltremodo gravoso il persistere del rapporto, possa ciononostante, successivamente alla scadenza del termine per l'invio della disdetta, invocare ed addurre i medesimi fatti per giustificare il recesso per gravi motivi ai sensi del predetto art. 27.

Al quesito la Cassazione ha risposto negativamente. Secondo la Suprema Corte, infatti, il recesso unilaterale previsto dal suddetto art. 27 "costituisce un rimedio speciale all'alterazione del sinallagma contrattuale derivante dalla sopravvenuta inutilità o non fruibilità dell'immobile condotto in locazione". Pertanto – ha precisato la Corte – "i gravi motivi che lo giustificano non soltanto devono essere obiettivi e sopravvenuti, ma devono anche essersi verificati in un tempo in cui allo squilibrio delle prestazioni contrattuali non può porsi rimedio in modo diverso che mediante il recesso". Da tanto deriva che, "qualora dopo l'insorgenza dei gravi motivi, il contratto di locazione perviene alla naturale scadenza, il rimedio fisiologico per porre fine al rapporto è quello della disdetta formale, che ne impedisca la rinnovazione tacita"; diversamente, se "le parti lasciano che il contratto si rinnovi, tale rinnovazione implica una tacita valutazione di convenienza alla prosecuzione del rapporto nonostante i fattori sopravvenuti, che dunque non potranno più, in un secondo momento, essere indicati dal conduttore a giustificazione del recesso anticipato".

A conclusione di questo ragionamento i giudici di legittimità hanno, quindi, espresso il seguente principio di diritto: "In tema di recesso anticipato del conduttore ad uso diverso da quello abitativo, ai sensi della l. n. 392 del 1978, art. 27, comma 8, quando i gravi motivi sopravvenuti dedotti dal conduttore si sono verificati prima della scadenza del termine per dare l'utile disdetta alla scadenza naturale del contratto e il conduttore non l'abbia data, tale condotta, interpretata secondo il principio di buona fede, va intesa come rinuncia a far valere in futuro l'incidenza di tali motivi sul sinallagma contrattuale, dei quali può altresì presumersi la non gravità, poiché altrimenti sarebbe stato ragionevole utilizzare il mezzo più rapido per la cessazione del rapporto".

Si tratta di una decisione condivisibile (da ritenersi applicabile, tra l'altro, anche alle locazioni abitative per le quali la l. n. 431/98 detta in punto, com'è noto, un'analogia disciplina) che segna, peraltro, un opportuno *revirement* della Cassazione sull'argomento.

In passato la stessa Corte aveva, infatti, affermato che qualora la situazione che avesse giustificato il recesso per gravi motivi si fosse manifestata quando il conduttore fosse stato ancora in tempo per impedire la rinnovazione del contratto alla scadenza, comunicando disdetta, il mancato esercizio di quest'ultimo diritto non avrebbe comunque precluso allo stesso conduttore la possibilità di recedere dal contratto successivamente. Ciò, in sostanza, sulla base della semplice considerazione che gli ambiti di applicazione degli istituti della disdetta e del recesso sono diversi e non sovrapponibili (cfr. sent. n. 15082 del 22.11.'00).

La pronuncia in commento ha, al contrario, il pregio – pur attribuendo egualmente importanza al rimedio speciale approntato dall'ordinamento in caso di insorgenza di motivi tali da alterare il sinallagma contrattuale – di valorizzare la buona fede contrattuale, così riconoscendo a questo principio il rilievo che merita anche nell'ambito dei rapporti di locazione.

La sentenza è in corso di pubblicazione – per esteso – sull'*Archivio delle locazioni, del condominio e dell'immobiliare*, con nota di Antonio Nucera.

da *Confedilizia notizie*, gennaio '18

Confedilizia notizie è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.