

RECESSO DEL CONDUTTORE

Un contratto di locazione abitativo, o ad uso diverso, può prevedere il diritto del conduttore di recedere in qualsiasi momento, con preavviso di 6 mesi, entro i quali darne comunicazione al proprietario tramite raccomandata A/R. Qualora tale opzione non venga esplicitata si potrà recedere solamente in presenza di gravi motivi, con preavviso di 6 mesi.

In assenza di "validi motivi", si dovrà onorare il contratto sino alla conclusione, indipendentemente dalle esigenze del conduttore.

I "gravi motivi" di cui agli artt.4 e 27 della legge n. 392/78, non rappresentano una "libera scelta del conduttore" ma è necessario che derivino da fattori esterni.

Il conduttore potrà pertanto recedere dal contratto di locazione in qualsiasi momento, con un preavviso di 6 mesi, purché dimostri la sopravvenienza di fattori estrinseci, indipendenti dalla sua volontà ed imprevedibili che rendono gravosa la prosecuzione del contratto (Tribunale Padova, 29 maggio 1986; Cass., 12 gennaio 1991, n. 260; Cass., 20 ottobre 1992, n. 11466), anche se soltanto per ragioni di ordine economico (Cass., 24 febbraio 2004, n. 3651) o in dipendenza di un andamento della congiuntura economica sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, impongano l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale anche se non tutta la giurisprudenza è concorde con tale tesi. L'apprezzamento dell'imprevedibilità del fatto che rende particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo è rimesso al giudice di merito (Cass., 18 giugno 2003, n. 9689).

Il conduttore deve anche indicare i "gravi motivi" che pone a base dell'esercizio di tale suo diritto.

Nel caso in cui il conduttore non comunichi a mezzo raccomandata A/R con il preavviso di 6 mesi la propria intenzione a recedere, il proprietario avrà diritto a chiedere il rimborso per il danno subito, a meno che si dimostri che il proprietario abbia riutilizzato l'immobile immediatamente, traendone un vantaggio.

L'obbligo di preavviso di 6 mesi, persiste anche se il contratto consente al conduttore di recedere in qualsiasi momento senza giusta causa. Indipendentemente dal momento del rilascio, il canone dovrà essere corrisposto fino al sesto mese, salva la possibilità che le parti si siano accordate per un termine minore.