

Avvenimenti estranei alla costituzione del rapporto – Cass. n. 12461/2023

Locazione - disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - durata - recesso del conduttore - Gravi motivi - Natura - Avvenimenti estranei alla costituzione del rapporto - Rilevanza in senso oggettivo - Sopravvenuto squilibrio delle prestazioni - Andamento della congiuntura economica sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile - Rilevanza - Condizioni.

In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, i gravi motivi di cui all'art. 27, l. n. 392 del 1978, devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo; sicché essi non possono attenersi alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, ma devono avere carattere oggettivo ravvisabile anche in un andamento della congiuntura economica - sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa - sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo.

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 12461 del 09/05/2023 (Rv. 667551 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1373

Corte

Cassazione

12461

2023