

5. Capitolo quinto - Successione nel contratto e recesso del conduttore

Capitolo quinto - Successione nel contratto e recesso del conduttore

La successione nel contratto

Rif.: art. 37

La successione nel contratto

Rif.: art. 37

Nel caso di morte del conduttore, gli succedono nel contratto coloro che, per successione o per precedente rapporto risultante da atto con data certa anteriore all'apertura della successione, hanno diritto a continuarne l'attività. Nel caso di separazione o divorzio, la locazione si trasferisce al coniuge, anche se non conduttore, che continui nell'immobile la stessa attività già ivi esercitata assieme all'altro coniuge prima della separazione o del divorzio.

Qualora l'immobile sia adibito all'uso di più professionisti, artigiani o commercianti e uno solo di essi è il titolare del contratto, in caso di suo decesso gli succedono nel contratto, in concorso con i già citati aventi diritto, gli altri professionisti, artigiani e commercianti.

Se recede dal contratto il suo titolare, gli succedono gli stessi soggetti di cui sopra, ma il locatore può opporsi alla successione per i gravi motivi di cui all'art. 36 (cfr. cessione o sublocazione dell'azienda), di cui si dirà in prosieguo.

Il recesso del conduttore

Rif.: art. 27 ultimo comma

Come avviene per le locazioni abitative (art. 4), esiste, anche per quelle adibite ad uso diverso, la possibilità di inserire nel contratto (recesso convenzionale) una clausola che consente al conduttore di recedere (sempre con preavviso semestrale da inviarsi con raccomandata), dalla locazione, nonché, in ogni caso, anche se non previsto nell'accordo locatizio, **per gravi motivi**. Questi debbono collegarsi a fatti estranei alla volontà del conduttore, essere imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto locatizio, nonché **rendere oltremodo gravosa per il conduttore la persistenza del rapporto** (ad esempio, se relativi alle condizioni di salute del medesimo o di uno stretto familiare, che impongano il rilascio dell'immobile per recarsi in località più salubri o in case di cure; nell'ipotesi di rigetto dell'autorizzazione per esercitare nell'immobile l'attività pattuita in contratto o di situazione generale o personale di crisi economica ecc.). Il conduttore, comunque, è tenuto a versare il canone fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore (cfr. *Cass. n. 13092/2017*).

5. Capitolo quinto - Successione nel contratto e recesso del conduttore

Nel caso in cui il conduttore sia una Pubblica Amministrazione, il recesso può esercitarsi quando siano entrate in vigore alcune norme che abbiano provocato un'intollerabile onerosità nel continuare la locazione (Cass. n. 6820/2015).

Il grave motivo, inoltre, può consistere anche in caso di molestie di un terzo, per cui la dismissione della detenzione dell'immobile può legittimamente dipendere dal disturbo della quiete e del riposo notturno arrecato dal continuo abbaiare di un cane, non essendo il conduttore tenuto personalmente ad agire contro detto terzo ex art. 1585 c.c. (così Cass. n. 12291/2014).

Infine, va evidenziato che la dichiarazione di recesso va perfezionata con la specificazione dei motivi, rispondendo alla finalità di consentire al locatore una eventuale contestazione dei motivi stessi sul piano fattuale e sulla loro idoneità a legittimare il recesso.

Sarà, comunque, sempre il giudice a dovere valutare in fatto la sussistenza in concreto delle contestazioni del locatore relative al diritto di recesso esercitato dal conduttore.

Giurisprudenza –

Successione (art. 37)

“L'art. 37 prevede per le locazioni ad uso diverso che, nel caso di morte del conduttore, subentrano coloro i quali, per successione o per precedente rapporto (risultante da data certa anteriore all'apertura della successione) abbiano diritto di continuarne l'attività, salvo che manifestano volontà contraria, non essendo necessario l'ulteriore requisito dell'esercizio diretto all'attività richiesto dalla precedente normativa” (Cass. 16 ottobre 2017 n. 24278).

“In tema di locazioni non abitative, i commi terzo e quarto dell'art. 37 della legge n. 392/1978 che, con riguardo ad immobili adibiti all'uso di più professionisti, artigiani e commercianti disciplinano, in caso di morte o recesso dell'unico titolare della locazione, la successione nel contratto degli altri, presuppongono che l'uso plurimo sia stato previsto contrattualmente o anche successivamente consentito dal locatore, sicchè, ove la destinazione dell'immobile in favore di più soggetti non sia stata prevista in contratto stipulato dal locatore con uno soltanto di questi, l'eventuale occupazione di fatto dell'immobile da parte degli altri non li legittima a subentrare nel contratto” (Cass. 30 giugno 2015 n. 13317).

Il recesso del conduttore

“Il contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo concluso iure privatorum dalla P.A. quale conduttore, non si sottrae alla disciplina del recesso anticipato ex art. 27, ottavo comma L. n. 392/1978, secondo cui le ragioni che consentono al locatario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti estranei alla sua volontà, imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la

5. Capitolo quinto - Successione nel contratto e recesso del conduttore

prosecuzione, non potendo esse risolversi nella soggettiva e unilaterale valutazione del medesimo effettuata in ordine alla convenienza (o meno) di continuare il rapporto locativo, né potendosi apprezzare la legittimità del recesso in base all'esclusivo rilievo della natura pubblicistica delle determinazioni assunte dal soggetto conduttore (Cass. 13 aprile 2021 n. 9704, ove si è affermato che non costituisce di per sé motivo di recesso anticipato dalla locazione la delibera di una ASL, attuativa di una legge regionale volta a redistribuire sul territorio le strutture psichiatriche).

*“In tema di locazioni non abitative, il recesso del conduttore per gravi motivi, attesa al sua natura di atto unilaterale recettizio, produce effetto, ex art. 1334 c.c., per il solo fatto che la relativa dichiarazione pervenga al domicilio del locatore, non occorrendo anche la mancata contestazione da parte di quest'ultimo circa l'esistenza e la rilevanza dei motivi invocati dal conduttore, per cui l'eventuale contestazione del locatore in ordine a tali motivi introduce non un'azione costitutiva volta a dichiarare il recedente sciolto dal contratto, ma una di accertamento, tesa a stabilire se il **gravi motivi** sussistessero al momento del recesso” (Cass. 3 novembre 2020 n. 24266).*

“Il recesso del conduttore adibito ad uno non abitativo consente al conduttore di liberarsi in anticipo dal vincolo contrattuale ex art. 27 ultimo comma, purché i motivi addotti siano determinati da avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione. La gravosità di tale prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva (non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dallo stesso conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo), deve, non solo eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma consistere, altresì, ove, ove venga in rilievo l'attività di un'azienda, in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie idoneo ad incidere significativamente sull'andamento dell'azienda stessa globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali” (Cass. 24 settembre 2019 n. 23639, conf. Cass. n. 26711/2011).

“Nel caso di immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione, le parti, nella loro autonomia negoziale, possono fissare un termine di preavviso inferiore a quello semestrale previsto dall'art. 27 della legge n. 392/1978 per il recesso del conduttore, il cui esercizio fa sorgere l'obbligo di corrispondere i canoni sino al compimento del preavviso come convenzionalmente stabilito” (Cass. 19 settembre 2019 n. 23424).

“In materia di locazione di immobili adibiti ad uso non abitativo, intervenuta la disdetta da parte del locatore, ove il conduttore, per parte propria, si avvalga della facoltà di recesso per gravi motivi, è, comunque, tenuto al pagamento del canone fino alla scadenza del termine semestrale di preavviso, indipendentemente dal fatto che il rilascio sia avvenuto in data anteriore” (Cass. 24 maggio 2017 n. 13092).