

Capitolo otto - Patti contrari alla legge e recesso del conduttore

Patti contrari alla legge

L'art. 79 della legge n. 392/1978 rappresenta la norma che maggiormente ha caratterizzato lo spirito della normativa speciale, evidenziandosi con essa la chiara impronta ispirata fortemente al **favor conductoris** per entrambe le tipologie di locazioni immobiliari.

La disciplina, che, come già accennato, rimane tuttora pienamente valida ed operativa per i contratti ad uso diverso dall'abitazione, sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto alle norme imperative esaminate ovvero ad attribuirgli un vantaggio in contrasto con dette disposizioni, è stata in seguito espressamente abrogata dalla legge n. 431/1998 per le sole locazioni abitative (permanendo, tuttavia, anche per queste la nullità dei patti relativi alla durata ed al canone: alla luce di quanto disposto dall'art. 13 L. n. 431/2998).

Interessante in tema una recente decisione della Suprema Corte (Cass. n. 12405/2020), nella quale si è affermato che *"l'art. 79. intende evitare che, al momento della stipula del contratto, le parti possano eludere in qualche modo le norme imperative della disciplina di cui alla legge n. 392/1978, aggravando così la posizione del conduttore, ma non impedisce che, al momento della cessazione del rapporto, le parti addivengano ad una transazione in ordine ai rispettivi diritti, ed, in particolare, alla rinuncia da parte del conduttore alla perdita dell'avviamento commerciale e, a fortiori, ad avvalersi della facoltà di impedire che l'esecuzione si compia senza la corresponsione (o l'offerta nella misura dovuta) dell'indennizzo"*.

Il recesso del conduttore

E' regolato nell'abitativo dall'art. 4 della legge n. 392/1978, ove viene disciplinato, oltre al recesso convenzionale, anche quello legale. Va rilevato che per le locazioni non abitative l'istituto resta regolato dall'art. 27, ultimo comma, ove si prevede la possibilità per il conduttore, in virtù di apposita clausola contrattuale, di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone avviso con raccomandata al locatore, almeno sei mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione.

Inoltre, si prevede sempre, anche per questo tipo di locazioni, la facoltà per il conduttore di recedere, a prescindere da ogni accordo contrattuale, in ogni momento dal contratto, qualora ricorrano **gravi motivi**, sempre previo preavviso semestrale da comunicarsi dal

conduttore al locatore con raccomandata.

La giurisprudenza (cfr. Cass. n. 5911/2011 ed altre conformi) ha precisato che *“i gravi motivi di recesso debbono collegarsi a **fatti estranei alla volontà del conduttore** ed essere **imprevedibili e sopravvenuti** alla costituzione del rapporto, per cui la violazione degli obblighi contrattuali non può comportare motivo di recesso (ma semmai a risoluzione del contratto per inadempimento)”*.

Si pensi, in particolare, alle attività commerciali, con riguardo ad ipotesi di necessario ridimensionamento dell'azienda; all'impossibilità di continuare ad esercitare l'attività prevista in contratto o a renderla estremamente gravosa ecc..

Giurisprudenza

“In tema di immobili locati ad uso non abitativo, debbono considerarsi legittimi (alla luce del principio generale della libera determinazione convenzionale del canone locativo per detti immobili) tanto il patto con il quale le parti, all'atto della conclusione del contratto, predeterminano il canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive nel tempo nell'arco del rapporto, quanto il patto successivo con il quale le parti stabiliscono consensualmente, nel corso del rapporto, una misura del canone diversa da quella originariamente prevista. La legittimità di tali patti (iniziali o successivi) deve escludersi (ove previsto espressamente nel contratto o possa desumersi da elementi extratestuali) che le parti abbiano in realtà perseguito con tale pattuizione surrettiziamente lo scopo di neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, eludendo i limiti quantitativi posti dall'art. 32 della L. 392/1978, così incorrendo nella sanzione di nullità prevista dal successivo art. 79, I comma della stessa legge (Cass. 12 novembre 2021 n. 33884).

“In materia di locazione commerciale, la nullità ex art. 79 della legge n. 392/1978 della clausola di rinuncia preventiva, da parte del conduttore, all'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale, non comporta la nullità dell'intero contratto, atteso che tale pattuizione è sostituita di diritto dalla norma imperativa di cui all'art. 34 della stessa legge, attributiva del credito indennitario, né rileva il fatto che le parti abbiano convenuto il venir meno dell'intero contratto, in caso di declaratoria di invalidità della clausola di rinuncia, restano esclusa l'essenzialità di tale declaratoria di invalidità dalla presenza di una disciplina inderogabile del diritto rinunciato, la quale impone, senza necessità di una disposizione espressa, la sostituzione ai sensi dell'art. 1419 c.c.” (Cass. 23 agosto 2018 n. 20974)

“L’art. 79 della legge n. 392/1978, che sancisce la nullità di ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale della locazione o ad attribuire al locatore in canone maggiore di quello legale ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della legge stessa, non impedisce al conduttore di rinunciare all’indennità di avviamento, purché ciò avvenga dopo la conclusione del contratto, quando può escludersi che il conduttore si trovi in quella posizione di debolezza alla cui tutela la richiamata disciplina è preordinata” (Cass. 13 giugno 2018 n. 15373).