

RECESSO PER GRAVI MOTIVI

La Corte di Cassazione Civile (Sez. III), con ordinanza n. 14623 del 13 giugno 2017 ha, da un lato, confermato un proprio consolidato orientamento giurisprudenziale, secondo cui i gravi motivi che giustificano il recesso del conduttore dal contratto di locazione devono essere obiettivi, determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, e dall'altro lato, **ha introdotto un nuovo principio** secondo cui 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.

La Corte con il provvedimento in commento ha, dunque, ritenuto il recesso per gravi motivi un rimedio speciale all'alterazione del sinallagma contrattuale, derivante da eventi, che hanno determinato per il conduttore la necessità di sciogliersi dal contratto di locazione, che si sono verificati (o di cui il conduttore abbia avuto contezza) successivamente al periodo in cui il conduttore avrebbe potuto utilizzare a tal fine lo strumento ordinario della disdetta contrattuale.

Autori: Gerardo Mascolo - Claudio Cera