

I PRECEDENTI



1. Il luogo dell'attività

Nelle locazioni non residenziali, le ragioni che consentono di recedere dal contratto devono essere determinate da eventi estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione. La Cassazione (sentenza 23639/2019) ha considerato motivo legittimo di recesso la gravità della crisi economica in relazione alla collocazione geografica dell'attività commerciale svolta nell'immobile locato

2. La «riduzione» della struttura

Nella locazione commerciale, per il Tribunale di Udine (1175/2018), integra grave motivo che giustifica il recesso dal contratto un andamento della congiuntura economica sopravvenuto e non prevedibile al tempo della stipula del contratto, che obblighi il conduttore a ridurre la struttura aziendale tanto da rendergli particolarmente gravosa la persistenza del rapporto; l'imprevedibilità della congiuntura economica va provata in concreto e in relazione ai fattori che ne hanno determinato l'andamento, tra i quali non possono essere compresi "rischi d'impresa"