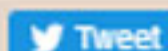


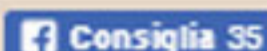
OSSERVATORIO DI DIRITTO E CONTENZIOSO IMMOBILIARE - N. 3/2014

# I gravi motivi di recesso dal contratto di locazione ai sensi dell'art. 27 della legge 392/78

Alessandro Scarselli - Studio Legale e Tributario Scarselli e Associati | 19 marzo 2014



Tweet

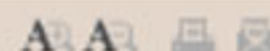


Consiglia 35



G+

Salva in MY



A A



## Tribunale di Udine, Sezione II Civile, Sentenza 15 maggio 2013, n. 638

*E' sufficiente che il conduttore manifesti con lettera raccomandata o altra modalità equipollente il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne prova, dovendo tali attività essere svolte in caso di contestazione da parte del locatore. E' la sede processuale quella in cui il conduttore ha l'onere di provare (e, prima ancora, di allegare) le concrete ragioni che hanno determinato il recesso.*

*Non è qualificabile come grave motivo di recesso il "drastico ridimensionamento" che la società conduttrice ha subito nel tempo se non si provano i concreti riflessi delle modifiche operative che sono state imposte alla società sulla unità operativa condotta in locazione e quindi sul venir meno della esigenza di mantenere la disponibilità dell'immobile locato in quel Comune. Né sono qualificabili come grave motivo di recesso la riduzione del personale che nell'immobile operava o*

*l'impossibilità di mantenervi il personale in misura ridotta, qualora la decisione si risolve in una unilaterale valutazione di convenienza della continuazione del rapporto locativo che non equivale alla oggettiva gravità richiesta dall'art. 27 della legge 392/78. Il Conduttore deve in ogni caso fornire la prova che l'immobile non avrebbe potuto essere comunque utilizzato, magari destinandovi personale proveniente da altre sedi.*

### ARTICOLI CORRELATI

- ▼ [Alessandro Scarselli, managing partner di Scarselli e Associati](#)
- ▼ [Gli "strumenti legali" per la rinegoziazione del canone di locazione in tempi di crisi: le novità del D.L. n. 83/2012](#)
- ▼ [Attestato di certificazione energetica e contratti di locazione: le novità introdotte dalla Legge n. 9/2014 di conversione del D.L. Destinazione Italia](#)

Accedi a:

DIRITTO 24

Gli altri prodotti:

24 Diritto

LEX 24

Guida  
al DirittoQuotidiano del  
Diritto

P&amp;CO.

CONSULENZA STRATEGICA  
COMUNICAZIONE INTEGRATA24 ORE  
PROFESSIONISTI

SMART LEX 24



Sentenze, codici, questioni risolte

**Finalmente un  
processo davvero smart.**

SMART 24 LEX

Smart work, smart life.

SCOPRI DI PIÙ

SOCIAL

CONDIVISI

CLICK 10

Diritto24

Ventiquattrore Avvocato

Milleproroghe, slitta al 30 giugno il Pos per professionisti e imprese

Soggetta a collazione la cessione gratuita di quote di una cooperativa edilizia