

Il recesso e la risoluzione del contratto

- Guida alle clausole
- Casi pratici: *Appalto,
Locazione e
Compravendita*
- **Formulario**

Febbraio 2022

Gli argomenti

1. CONTENUTO E FINALITÀ DELLA GUIDA	3
2. LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	4
2.1 LA RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO	4
2.1.1. <i>La risoluzione giudiziale</i>	5
2.1.2. <i>La risoluzione di diritto : la clausola risolutiva espressa</i>	5
2.1.3. <i>La risoluzione di diritto: la diffida ad adempiere</i>	6
2.1.4. <i>La risoluzione di diritto: il termine essenziale</i>	6
2.2. LA RISOLUZIONE PER IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA	8
2.3. LA RISOLUZIONE PER ECCESSIVA ONEROSITÀ	10
2.4 LA RISOLUZIONE CONSENSUALE	11
3. IL RECESSO DAL CONTRATTO	12
4. LA RISOLUZIONE E IL RECESSO: SFERA DI APPLICAZIONE	13
5. LA RISOLUZIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	14
5. IL RECESSO NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE	19
6. LA RISOLUZIONE NEL CONTRATTO DI APPALTO DI LAVORI PRIVATI	21
7. IL RECESSO NEL CONTRATTO DI APPALTO DI LAVORI PRIVATI	24
8. LA RISOLUZIONE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE	26
9. IL RECESSO NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE	29
FORMULARIO RISOLUZIONE DEL CONTRATTO	31
FORMULARIO RECESSO DAL CONTRATTO	37

1. Contenuto e finalità della Guida

Premesso che il contratto ha forza di legge tra le parti e non può sciogliersi che per mutuo consenso o nei casi espressamente previsti per legge, **il recesso e la risoluzione del contratto costituiscono due modalità di scioglimento del contratto.**

In particolare nella prima parte della Guida saranno spiegate le differenze tra :



- ✓ la **risoluzione**, come causa di scioglimento del contratto dovuta a una patologia del rapporto contrattuale con effetto retroattivo (fa sì che il contratto scompaia del tutto come se non fosse mai esistito)
- ✓ e il **recesso** come facoltà concessa ad uno o entrambi i contraenti di interrompere con effetto immediato e istantaneo il rapporto giuridico, salva la previsione di un periodo di preavviso.

I due istituti presentano significative differenze, che saranno esaminate nella seconda parte con particolare riferimento a tre diversi tipi di contratto per analizzarne le specifiche previsioni e applicazioni:

- ✓ **compravendita,**
- ✓ **locazione**
- ✓ **appalto.**



E' importante, infatti, conoscere la differenza tra i due istituti affinché si possa valutare con maggiore attenzione la presenza di clausole di recesso e risoluzione all'interno dei singoli contratti.

La Guida è accompagnata anche da un FORMULARIO.

2. La risoluzione del contratto

La risoluzione del contratto può verificarsi nei seguenti casi:

- RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO
- RISOLUZIONE PER IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA
- RISOLUZIONE PER ECCESSIVA ONEROSITÀ
- RISOLUZIONE CONSENSUALE



2.1 La risoluzione per inadempimento

Ai sensi dell'art. 1453 c.c., la risoluzione per inadempimento si verifica **quando uno dei contraenti non adempie le proprie obbligazioni**; tale rimedio consente ad una delle parti di far fronte alla mancata esecuzione della prestazione dell'altra parte, ottenendo lo scioglimento del vincolo contrattuale e la cessazione degli effetti derivanti dal contratto. Naturalmente resta fermo che se non interessata allo scioglimento del contratto la parte adempiente può attivarsi per far chiedere il rispetto delle condizioni contrattuali.

L'art. 1458 c.c. prevede che la risoluzione operi retroattivamente: è come se il contratto non fosse mai stato stipulato, con la conseguenza che le parti sono tenute a restituire le prestazioni eventualmente già eseguite. Questa regola non si applica, tuttavia, ai contratti ad esecuzione continuata o periodica come la locazione o l'appalto.

la RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO può intervenire:

- per effetto di una sentenza del giudice (**RISOLUZIONE GIUDIZIALE**),
- di diritto (**RISOLUZIONE DI DIRITTO**) in tre casi:
 - ① la clausola risolutiva espressa,
 - ② la diffida ad adempiere
 - ③ il termine essenziale.

2.1.1. La risoluzione giudiziale

In caso di inadempimento, è possibile **rivolgersi al giudice** (art. 1453 c.c.) **il quale avrà il compito di stabilire se effettivamente la controparte risulti inadempiente.**

Per risolvere il contratto, il giudice deve, inoltre verificare, che l'inadempimento sia grave: l'art. 1455 c.c. consente, infatti, di procedere con la risoluzione solo se l'inadempimento di una delle parti sia di non "scarsa importanza". È importante sottolineare che, anche se il giudice dovesse reputare che l'inadempimento non sia di gravità tale da giustificare la risoluzione, la parte che l'ha subito ha, comunque, diritto al risarcimento del danno.

2.1.2. La risoluzione di diritto : la clausola risolutiva espressa

L'art. 1456 c.c. consente ai contraenti di **inserire nel contratto una clausola attraverso cui prevedere che esso si risolva di diritto nel caso in cui una determinata obbligazione non sia adempiuta, o non sia eseguita secondo le modalità stabilite.**

La clausola risolutiva espressa non ha natura vessatoria.

Le obbligazioni cui connettere tale effetto risolutivo possono anche essere più d'una, purché specificamente indicate: non ha quindi valore la clausola che preveda genericamente la risoluzione in caso di "inadempimento del contratto".

La clausola risolutiva espressa consente alle parti di ottenere la risoluzione senza che sia necessario rivolgersi al giudice; alla luce di ciò, si comprende perché sia richiesta l'indicazione specifica delle obbligazioni il cui inadempimento determina la risoluzione: le parti individuano concordemente le violazioni considerate tanto gravi da determinare lo scioglimento del contratto, eliminando il vaglio del giudice sulla non scarsa importanza dell'inadempimento.

Quando nel contratto è inserita una clausola risolutiva espressa, in caso di inadempimento la parte non inadempiente è tenuta a comunicare all'altra che intende avvalersi della clausola, resolvendo il contratto; una volta che tale comunicazione sia stata ricevuta dall'inadempiente, il contratto può dirsi risolto.

E' necessario che l'inadempimento dell'obbligazione sia imputabile al contraente inadempiente.

La stipulazione di una clausola risolutiva espressa **non implica che il contratto possa essere risolto solo nei casi espressamente previsti dalle parti**, rimanendo fermo il principio per cui ogni inadempimento di non scarsa rilevanza può giustificare la risoluzione del contratto, con l'unica differenza che, per i casi già previsti dalle parti nella clausola risolutiva espressa, la gravità dell'inadempimento non deve essere valutata dal giudice.

CASS. CIV. SEZ. II ORD., 03/09/2021, N. 23879

Ai fini della configurabilità della clausola risolutiva espressa, le parti devono aver previsto la risoluzione di diritto del contratto per effetto dell'inadempimento **di una o più obbligazioni specificamente determinate, costituendo una clausola di stile quella redatta con generico riferimento alla violazione di tutte le obbligazioni contenute nel contratto**. CASS. CIV. SEZ. II ORD., 03/09/2021, n. 23879

2.1.3. La risoluzione di diritto: la diffida ad adempiere

La risoluzione di diritto può essere preceduta dall'invio di una dichiarazione scritta: si tratta della diffida ad adempiere, disciplinata dall'art. 1454 c.c., con la quale **si intima alla parte inadempiente di provvedere all'adempimento entro un termine congruo**, di regola non inferiore a quindici giorni. La dichiarazione deve contenere l'espressa avvertenza che, decorso inutilmente il termine indicato, il contratto dovrà intendersi risolto. In questo caso, tuttavia, mancando la preventiva individuazione delle inadempienze considerate "gravi" dai contraenti – diversamente da quanto accade con la clausola risolutiva espressa – è possibile che la parte cui è intimato l'adempimento si rivolga al giudice, perché verifichi se sussistono i presupposti (gravità dell'inadempimento, congruità del termine assegnato) necessari per la risoluzione del contratto.

L'efficacia della diffida ad adempiere è subordinata all'imputabilità dell'inadempimento al contraente inadempiente.

Non determina la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1454 cod. civ., la diffida con la quale un contraente intimi all'altro di adempiere la prestazione in misura superiore al dovuto.

CASS. CIV. SEZ. II SENT. 23/11/2012. n. 20742

2.1.4. La risoluzione di diritto: il termine essenziale

L'art. 1457 c.c. consente di **considerare risolto il contratto una volta decorso inutilmente il termine stabilito per la prestazione di una delle parti, laddove esso risulti essenziale nell'interesse dell'altra**.

Lo strumento consente lo scioglimento di un vincolo contrattuale che non è ritenuto più utile per la parte che se ne avvalga, salvo che quest'ultima decida di mantenerlo in vita.

Va precisato che il termine per l'adempimento può dirsi essenziale quando la prestazione diviene inutile per il creditore, se non è eseguita entro il termine fissato nel contratto.

L'essenzialità del termine può derivare dalla natura stessa della prestazione oggetto del contratto (si pensi ai termini perentori imposti dalla normativa per poter accedere alle agevolazioni fiscali come il Superbonus 100%; alla costruzione di un impianto per una manifestazione che si tiene in una data prestabilita), in altri casi può risultare (espressamente o implicitamente) dalle pattuizioni contrattuali. Ovviamente per evitare contraddittorie interpretazioni sarebbe preferibile indicare in maniera chiara ma soprattutto univoca se e quali termini si considerano essenziali.

Una volta decorso il termine essenziale si determina la risoluzione di diritto del contratto, senza che sia necessaria una comunicazione tra le parti; tuttavia, laddove la parte non inadempiente abbia, comunque, interesse all'esecuzione tardiva della prestazione, deve comunicare la propria decisione all'altra parte entro tre giorni dalla scadenza del termine.

L'essenzialità del termine **non può essere desunta solo dall'uso dell'espressione "entro e non oltre"**, riferita al tempo di esecuzione della prestazione, ma implica un accertamento da cui emerga inequivocabilmente, alla stregua dell'oggetto del contratto o di specifiche indicazioni delle parti, che queste abbiano inteso considerare perduta, decorso quel lasso di tempo, l'utilità prefissatasi; in ogni caso, la previsione di un termine essenziale per l'adempimento del contratto, essendo posta nell'interesse di uno o di entrambi i contraenti, **non preclude alla parte interessata di rinunciare, seppur tacitamente, ad avvalersene**, anche dopo la scadenza del termine, in particolare accettando un adempimento tardivo.

TRIBUNALE TORINO SEZ. III SENT., 08/10/2021

L'inosservanza di un termine non essenziale previsto dalle parti per la esecuzione di un'obbligazione, pur impedendo, in mancanza di una diffida ad adempiere, la risoluzione di diritto ai sensi dell'art. 1457 c.c., **non esclude la risolubilità del contratto**, a norma dell'art. 1453 c.c., se si traduce in un inadempimento di non scarsa importanza, ossia se il ritardo superi ogni ragionevole limite di tolleranza.

TRIBUNALE BELLUNO SEZ. I, 22/10/2021, n.375

2.2. La risoluzione per impossibilità sopravvenuta

Un'ulteriore ipotesi di risoluzione si ha quando la prestazione dedotta nel contratto sia divenuta impossibile per una causa non imputabile alle parti.

Non rileva come causa di risoluzione l' *alea normale*, vale a dire quel rischio al quale implicitamente ciascuna parte si sottopone. Il secondo comma dell'art. 1467 dispone, infatti, che la risoluzione non può essere domandata se la sopravvenuta onerosità rientra nel normale rischio contrattuale.

l'impossibilità sopravvenuta della prestazione è configurabile qualora siano **divenuti impossibili l'adempimento della prestazione da parte del debitore o l'utilizzazione della stessa ad opera della controparte, purché tale impossibilità non sia imputabile al creditore** ed il suo interesse a ricevere la prestazione medesima sia venuto meno, dovendosi in tal caso prendere atto che non può più essere conseguita la finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto, con la conseguente estinzione dell'obbligazione.

CASS. CIV. SEZ. III ORD., 29/03/2019, n. 8766

Nel codice civile l'impossibilità sopravvenuta viene normata da diversi articoli e precisamente:

- a) dall'articolo 1218 che disciplina l'impossibilità sopravvenuta dal punto di vista dell'inadempimento, precisando che il debitore non è responsabile per l'inadempimento quando l'impossibilità deriva da causa a lui non imputabile. Rappresenta la regola generale di per tutti i casi di mancato adempimento di un'obbligazione (anche se avente fonte diversa dal contratto);
- b) dall'articolo 1256 che prende in considerazione l'impossibilità sopravvenuta dal punto di vista degli effetti nel rapporto obbligatorio, precisando che ne determina l'estinzione;
- c) all'articolo 1463 che riguarda l'impossibilità sopravvenuta totale dal punto di vista della risoluzione del contratto a prestazioni corrispettive;
- d) dall'articolo 1464 che fa riferimento alla impossibilità sopravvenuta

parziale

- e) dall'articolo 1258 che fa riferimento all'ipotesi in cui l'impossibilità è solo parziale.

L'impossibilità sopravvenuta della prestazione è un impedimento assoluto, oggettivo e soggettivo che ostacola l'adempimento della prestazione dovuta. Essa può derivare da un evento naturale come da un movente giuridico (*factum principis*) e si distingue dalla mera difficoltà che, al contrario, è un ostacolo che rende più oneroso l'adempimento superabile con la dovuta diligenza ovvero circostanze esterne all'obbligazione che pregiudichino l'interesse del creditore a conseguire la prestazione.

Naturalmente non ci sono degli automatismi e l'esclusione della responsabilità andrà valutata caso per caso alla luce dei principi dell'ordinamento.

Nei contratti come compravendita, locazione, appalto, l'impossibilità sopravvenuta della prestazione comporta l'estinzione della relativa obbligazione con la risoluzione del contratto.

Laddove si verifichi una **"impossibilità sopravvenuta totale"** il contratto deve considerarsi risolto, sebbene per una delle parti sia ancora possibile adempiere. L'art. 1463 c.c. stabilisce che la parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione non può chiedere la controprestazione (ancora eseguibile) e deve restituire quanto abbia già ricevuto.

La giurisprudenza ha affermato che le norme sull'impossibilità sopravvenuta della prestazione non sono cogenti e, dunque, sono derogabili.

L'impossibilità sopravvenuta della prestazione si ha non solo nel caso in cui sia divenuta **impossibile l'esecuzione della prestazione del debitore, ma anche nel caso in cui sia divenuta impossibile l'utilizzazione della prestazione della controparte**, quando tale impossibilità sia comunque non imputabile al creditore e il suo interesse a riceverla sia venuto meno, verificandosi in tal caso la sopravvenuta irrealizzabilità della finalità essenziale in cui consiste la causa concreta del contratto e la conseguente estinzione dell'obbligazione.


Se, invece, la prestazione è divenuta solo **parzialmente impossibile** (art. 1464 c.c.), l'altra parte ha diritto alla riduzione della prestazione dovuta (es. riduzione

del prezzo dovuto per la merce, qualora parte di essa sia andata distrutta). Laddove la parte non dovesse avere interesse ad ottenere solo una parte della prestazione, può sempre recedere dal contratto.

Costituisce presupposto per l'applicazione della disposizione in esame, **la non prevedibilità della circostanza sopravvenuta** al momento del perfezionamento del contratto, in modo tale da escludere ogni profilo di colpa imputabile.

L'impossibilità parziale non determina in alcun caso l'estinzione dell'obbligazione e non produce di conseguenza la risoluzione del contratto, potendo invece il creditore ottenere, in via alternativa, o la riduzione della prestazione o, recedendo dal contratto, la totale liberazione dalla propria obbligazione.

In caso d'impossibilità temporanea il rapporto entri in una situazione di sospensione (il debitore, ad es., è esonerato dalla responsabilità per il ritardo), che può risolversi in due modi: o l'impossibilità temporanea viene meno e, allora, il persistere dell'inesecuzione si traduce nell' inadempimento (anche agli effetti della risoluzione e del risarcimento del danno); o l'impossibilità persiste al di là dei limiti indicati dall'art. 1256 e finisce per equivalere all'impossibilità definitiva che determina nel contratto quello stesso scioglimento (automatico).



Nei contratti a prestazioni corrispettive, al fine di liberare il debitore, sono previste tre ipotesi di impossibilità sopravvenuta della prestazione: il perimento della cosa, la incommerciabilità della stessa, impedimenti di carattere personale. Nel contesto di una ricostruzione in termini di "causa concreta", va evidenziato che non soltanto la totale impossibilità sopravvenuta della prestazione integra una fattispecie di automatica estinzione dell'obbligazione e risoluzione del contratto che ne costituisce la fonte, ma che lo stesso effetto consegue altresì alla impossibilità di utilizzazione della prestazione da parte del creditore.

TRIBUNALE MESSINA SEZ. II, 19/03/2021, n.587

2.3. La risoluzione per eccessiva onerosità

Tale rimedio si riferisce alle ipotesi in cui la sopravvenienza (causata da *“avvenimenti straordinari ed imprevedibili”*) abbia **alterato in modo significativo l'equilibrio economico del contratto**.

L'art. 1467 c.c. consente alla parte svantaggiata di domandare la risoluzione del contratto se: è intervenuto **uno squilibrio tra le prestazioni, non previsto al**

momento della conclusione del contratto e se l' eccessiva onerosità sopravvenuta è ascrivibile a eventi straordinari ed imprevedibili, che non rientrano nell'ambito della normale alea contrattuale.

Il carattere della straordinarietà deve essere inteso in senso oggettivo, qualificando un evento in base all'apprezzamento di elementi, quali la frequenza, le dimensioni, l'intensità, suscettibili di misurazioni (e quindi, tali da consentire, attraverso analisi quantitative, classificazioni quanto meno di carattere statistico), mentre il carattere della imprevedibilità ha fondamento soggettivo, facendo riferimento alla fenomenologia della conoscenza.

L'art. 1467 c.c. accorda la possibilità di chiedere la risoluzione del contratto alla parte contrattuale la cui prestazione, da misurarsi in relazione alla controprestazione stabilita dal negozio giuridico venutosi a formare, sia divenuta, per motivi straordinari e imprevedibili, eccessivamente onerosa, tenuto conto delle condizioni economiche delle parti, nonché del contenuto del contratto stipulato.

Lo sbilanciamento registratosi vale in riferimento ai soli contratti a esecuzione periodica o continuata ovvero a esecuzione differita (es. l'appalto).

Non è considerato un fattore di onerosità imprevedibile un aggravio economico che può rientrare nella normale alea del contratto come di ordinarie e prevedibili fluttuazioni del mercato.

Il rimedio offerto dall'articolo 1467 cod. civ. non sembra raffigurare la scelta più augurabile tant'è vero che è lo stesso codice civile ad aver previsto, per l'appalto, dei rimedi diversi che non portino allo scioglimento del contratto ma piuttosto alla sua conservazione.

Lo stesso art. 1467 al comma 3 offre però una soluzione finalizzata a preservare il rapporto contrattuale: *“la parte contro la quale è domandata la risoluzione può evitarla offrendo di modificare equamente le condizioni del contratto”*. Tale rimedio potrebbe essere utilizzato dall'appaltatore per richiedere al committente un “equo compenso”, cioè un indennizzo per le conseguenze immediate e dirette che hanno reso maggiormente onerosa la prestazione dovuta. Ciò in alternativa alla richiesta di revisione del prezzo che incontra il limite del superamento del decimo del prezzo convenuto.

2.4 La risoluzione consensuale

Esiste la possibilità che le parti manifestino la **comune volontà di porre fine al rapporto contrattuale in essere tra di loro**.

La risoluzione consensuale del contratto di locazione o di un contratto di appalto non è sottoposta dalla legge a particolari vincoli formali. È preferibile tuttavia la

forma scritta anche per regolamentare tutte le situazioni che sono ancora pendenti tra le parti (spese, pagamenti ecc.).

Anche un contratto preliminare di compravendita può essere sciolto per mutuo consenso delle parti: cioè le parti in accordo stipulano un contratto uguale e contrario al precedente. Attenzione perché le conseguenze per il venditore o l'acquirente sono differenti a seconda che si tratti di una risoluzione consensuale o per inadempimento. In questo caso la forma scritta è obbligatoria.

3. Il recesso dal contratto

Di regola, un contraente non può unilateralmente sciogliersi dal vincolo contrattuale. Tuttavia vi sono espresse disposizioni legislative oppure clausole contrattuali che attribuiscono a favore dei contraenti la facoltà di recedere dal contratto.

Il recesso è, quindi, il diritto di sciogliere il contratto concluso mediante una dichiarazione unilaterale comunicata all'altra parte e produce i suoi effetti dal momento in cui perviene a conoscenza della persona alla quale è destinato.

L'art. 1373 c.c. prevede che la facoltà di recedere dal contratto:

- nei contratti ad esecuzione istantanea può essere esercitata finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione;
- nei contratti ad esecuzione continuata o periodica, invece, può essere posta in essere anche successivamente ma in tal caso non avrà effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione.

E' comunque ammesso un eventuale patto contrario (art. 1373 comma 4 c.c.).

Il recesso può essere :

➔ **LEGALE** in tutti i casi in cui la legge lo prevede espressamente. E' previsto ad esempio per alcuni contratti di durata per consentire ad uno o ad entrambi i contraenti di sciogliersi da un rapporto contrattuale a lungo termine, in forza di una personale valutazione di convenienza (art. 1671 recesso unilaterale del committente).

➔ **CONVENZIONALE**, quando il diritto trova la sua fonte nell'accordo delle parti; si precisa che la clausola che attribuisce ad una delle parti la facoltà di

recesso deve essere espressa in modo inequivocabile, in modo da non lasciare dubbi all'interprete.

Molte volte i contraenti prevedono anche un corrispettivo per la parte che è destinata a subire l'esercizio del diritto di recesso. A tal fine inseriscono nel contratto la c.d. **caparra penitenziale** (art.1386 c.c.): stabiliscono cioè che, al momento della stipula del contratto, una di esse consegna all'altra una somma di denaro come corrispettivo della riconosciuta facoltà di recesso.

In alternativa le parti possono inserire nel contratto la c.d. **multa penitenziale** con cui un contraente si limita a promettere che, in caso di recesso, darà all'altro una determinata somma di denaro. Il recesso, in tale caso, diventerà operativo solo nel momento in cui il recedente corrisponderà la somma promessa.

4. La risoluzione e il recesso: sfera di applicazione



Una volta individuate le differenze e le regole generali di funzionamento della risoluzione e del recesso i due strumenti verranno di seguito analizzati in funzione del singolo rapporto contrattuale cui sono riferite.

Per quanto riguarda la disciplina della **risoluzione** è bene evidenziare come i rimedi risolutivi analizzati non costituiscono l'unico strumento attraverso il quale risolvere lo squilibrio contrattuale che si è venuto a creare, ad esempio, con l'inadempimento o l'eccessiva onerosità sopravvenuta.

Il codice civile e la prassi pongono, infatti a disposizione dei privati anche altri **meccanismi diretti, in alternativa, a salvaguardare la validità del contratto**. E' sempre possibile, infatti, inserire nel contratto vari **elementi di flessibilità** tra cui ad esempio: *le regole contrattuali volte ad assicurare l'adeguamento delle prestazioni, la previsione dell'intervento di terzi arbitratori, le clausole di rinegoziazione.*

Per quanto riguarda la disciplina del **recesso** l'autonomia contrattuale permette alle parti di disciplinare come meglio credono il potere di recesso sicché è anche possibile escludere tale diritto per assicurare maggiore stabilità al contatto. Talvolta, come si vedrà nelle applicazioni pratiche, esistono delle previsioni legali di recesso dove tale diritto è riconosciuto in esclusiva ad uno solo dei contraenti. Diversi sono i casi previsti ad esempio dal codice civile in cui al committente è consentito recedere liberamente. L'estinzione del vincolo contrattuale però non ha efficacia retroattiva. Queste previsioni legali possono tuttavia essere derogate su accordo delle parti.

5. La risoluzione nel contratto di locazione

Di seguito l'illustrazione dei possibili casi di risoluzione del contratto di locazione.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO

La risoluzione del contratto di locazione per inadempimento può verificarsi a fronte di qualsiasi inadempimento del locatore o del conduttore, purché esso sia grave ed imputabile al soggetto che non rispetta i propri obblighi e non sia dovuto, quindi, a cause di forza maggiore che possano rendere impossibile il rispetto degli obblighi.

E' possibile inserire delle clausole risolutive espresse che operano di diritto al momento della comunicazione da parte del locatore/conduttore di volersene avvalere senza necessità di indagare sulla gravità o meno dell'inadempimento.

Se, invece, non previste la parte che vuole contestare l'inadempimento può diffidare preventivamente l'altra ad adempiere.

Le cause di inadempimento possono essere molteplici essendo diversi gli obblighi gravanti su proprietario e inquilino (secondo le previsioni del codice civile e quelle eventualmente aggiuntive concordate pattiziamente).

Di seguito una casistica delle fattispecie più ricorrenti analizzate anche alla luce della giurisprudenza:

INADEMPIMENTO DEL LOCATORE PER INIDONEITA' DELL'IMMOBILE (USO ABITATIVO)

L'immobile concesso in locazione deve concretamente essere idoneo a soddisfare l'uso abitativo cui è destinato. Diverso è lo stato di manutenzione. Il

conduttore può decidere di accettare un immobile che necessiti completamente di essere ristrutturato. L'immobile può essere legittimamente consegnato nello stato in cui si trova. Se, durante la locazione, l'abitabilità è sospesa e il conduttore non può più utilizzare l'immobile per uso abitativo, il locatore risponde dei danni.

INADEMPIMENTO DEL LOCATORE PER INIDONEITA' DELL'IMMOBILE (USI DIVERSI DALL'ABITATIVO)

Il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari ai fini dell'utilizzo del bene non incidono sulla validità del contratto, né costituiscono vizi della cosa locata; l'abusività dell'immobile può semmai configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, se il conduttore è in grado di dimostrare che, a causa della mancanza dei titoli necessari, non ha potuto godere pienamente del bene.

VIOLAZIONE DEL DIVIETO DI SUBLOCAZIONE

La giurisprudenza ha più volte affermato la validità di una clausola contrattuale che preveda il divieto di sublocazione, precisando, tuttavia, che il patto non può ritenersi violato per il solo fatto che il conduttore abbia ospitato terze persone per un periodo di tempo più o meno lungo.

Si è, altresì, affermato che la violazione di detto divieto, pur costituendo inadempimento, non è sufficiente a giustificare la risoluzione della locazione, ove detta violazione non rivesta il carattere della gravità.

MANUTENZIONE DELL'IMMOBILE E PRIVAZIONE DEL L'UTILIZZO DELL'IMMOBILE LOCATO

Quando il locatore esegua sull'immobile interventi e riparazioni urgenti, il conduttore

deve tollerarle anche quando causano la privazione del godimento di parte dell'immobile locato. Se il conduttore è privato totalmente dell'uso dell'immobile locato, ha facoltà di chiedere una riduzione del canone ovvero la risoluzione del contratto, ma non il risarcimento del danno salvo che il conduttore provi il verificarsi, come conseguenza delle riparazioni, di un pregiudizio ulteriore e diverso riguardo alla diminuzione o perdita dell'utilizzabilità del bene locato.

MOROSITA' DEL CONDUTTORE (LOCAZIONE USO ABITATIVO)

L'art. 5 Legge 392/1978 individua una speciale ipotesi di risoluzione per il caso di ritardo del conduttore nel pagamento del canone: decorsi venti giorni dalla scadenza prevista per il pagamento, il locatore può infatti chiedere la risoluzione del contratto.

La giurisprudenza ha più volte escluso che questa disciplina, specificamente dettata per le locazioni ad uso abitativo, possa trovare applicazione rispetto

alle locazioni ad uso commerciale; recentemente, si è però ritenuto che il criterio legale di predeterminazione della gravità dell'inadempimento, di cui all'art. 5 della l. n. 392 del 1978, pur non potendo essere applicato alle locazioni di immobili ad uso commerciale, può essere utilizzato come parametro di riferimento per valutare se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno di scarsa importanza (Cass. civ., n. 30730/2019).

E' stato di recente affermato che affinché il mancato pagamento dei canoni di locazione, costituisca grave inadempimento, occorre una valutazione che tenga conto non solo la scadenza dei canoni e il loro importo, ma anche il comportamento della parte inadempiente, operandosi un equilibrato bilanciamento tra il legittimo diritto del locatore alla puntuale prestazione del conduttore e il legittimo diritto del conduttore a non vedersi risolto il contratto, in mancanza di una sua colpa generatrice di grave inadempimento.

La giurisprudenza pronunciandosi di recente rispetto a fattispecie correlate al mancato pagamento del canone giustificate, da parte del conduttore, per le difficoltà economiche provocate dalle misure di contenimento del virus, ha affermato che l'emergenza epidemiologica non ha avuto ripercussioni immediate sui contratti di locazione ad uso abitativo – a differenza di quanto accaduto per le locazioni ad uso commerciale – dal momento che il conduttore ha potuto continuare a godere del bene oggetto del contratto, nonostante la situazione di emergenza. Per questo motivo, si è ritenuto che il mancato pagamento del canone possa giustificare la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione ad uso abitativo.

MANCATA PRESA IN CONSEGNA DELL'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore è obbligato a prendere in consegna il bene immobile, se rifiuta il locatore si libera dell'obbligazione secondo le regole ordinarie sulla mora del creditore (art. 1206 c.c.) ovvero può chiedere la risoluzione del contratto (è fatto salvo in ogni caso l'obbligo del conduttore di risarcire il danno).

RESPONSABILITA' PER VIZI

Se al momento della consegna il bene locato è affetto da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna (art. 1578 c.c.). Si tratta di un'azione per inadempimento contrattuale da parte del locatore che ha violato l'obbligo di consegnare la cosa in buono stato ed immune da vizi.

È possibile la limitazione convenzionale della responsabilità, tuttavia il patto è inefficace se il locatore ha in mala fede taciuto i vizi oppure se questi sono tali

da rendere impossibile il godimento della cosa.

Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione

del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia.

Le immissioni derivanti da immobili vicini non sono idonee ad integrare vizio della cosa locata in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante.

VIOLAZIONE DEL DIVIETO DA PARTE DEL CONDUTTORE DI APPORTARE INNOVAZIONI

Il locatore non può compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento

da parte del conduttore. Per contro il locatore può compiere quelle innovazioni non pregiudizievoli o che migliorino la cosa locata. Se il locatore non rispetta il divieto di innovazioni il conduttore può agire con gli ordinari rimedi della risoluzione del contratto (se la riduzione del godimento è apprezzabile, cfr. art. 1578 comma 1 c.c.), il risarcimento dei danni o, in alternativa, l'eliminazione delle opere compiute.

VIOLAZIONE DEL DIVIETO DI CAMBIAMENTO DELL'USO A CUI L'IMMOBILE È DESTINATO

L'eventuale mutamento dell'uso cui l'immobile è destinato viene considerato un inadempimento del conduttore e, conseguentemente, possibile causa di risoluzione del contratto.

Se, tuttavia, il locatore non chiede la risoluzione del contratto entro tre mesi dal momento in cui ha avuto conoscenza del mutamento dell'uso dell'immobile, al contratto si applica la normativa relativa all'effettiva utilizzazione dell'immobile.

RIPETUTO MANCATO CONSENSO ALLE VISITE NELL'IMMOBILE LOCATO

Il conduttore deve consentire al locatore ispezioni periodiche, anche al fine di verificare lo stato di manutenzione dell'immobile così come le visite dell'immobile da parte di potenziali acquirenti.

Le ispezioni e le visite devono essere preventivamente concordate e devono svolgersi con modalità tali da non compromettere il pacifico godimento dell'immobile da parte del conduttore.

Se il conduttore rifiuta, in modo ripetuto e ingiustificato, il consenso alle visite da parte dei potenziali acquirenti, il locatore può chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento.

RISOLUZIONE PER IMPOSSIBILITA' SOPRAVVENUTA

Di seguito una casistica delle fattispecie più ricorrenti analizzate anche alla luce della giurisprudenza:

IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA DI GODERE DEGLI IMMOBILI LOCATI (PER I DANNI AD ESSI CAUSATI DA EVENTO SISMICO)

L'evento sismico che abbia interessato un immobile oggetto di locazione, determina la risoluzione del contratto ed il conseguente esonero delle parti dalle rispettive obbligazioni. La parte liberata per la sopravvenuta impossibilità della prestazione (in caso di distruzione della cosa locata), quindi, non può chiedere la controprestazione al conduttore e deve restituirgli i canoni già versati, con la conseguenza, ulteriore, che viene in tal modo a mancare, in capo al locatore, lo stesso presupposto dell'imposizione fiscale.

IMPOSSIBILITA' SOPRAVVENUTA PER MANCANZA AGIBILITA'

In materia di locazioni di immobili ad uso non abitativo, l'inesistenza dei presupposti di agibilità del bene non invalida il rapporto locatizio né costituisce inadempimento del locatore laddove ciò non impedisca al conduttore l'esercizio dell'attività dedotta in contratto. Tale difetto può dar luogo ad una risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione solo qualora l'autorità amministrativa inibisca in concreto con un proprio provvedimento l'esercizio della suddetta attività e l'immobile diventi, quindi, definitivamente inidoneo all'uso per cui era stato locato.

RISOLUZIONE PER ECCESSIVA ONEROSITA' DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

ECCESSIVA ONEROSITA'

L'eccessiva onerosità sopravvenuta viene in rilievo quando l'originario assetto di interessi sotteso al contratto subisce un'alterazione tale da rendere eccessivamente gravosi gli obblighi gravanti su uno dei due contraenti.

La giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che in un contratto di locazione commerciale il rischio di un calo del fatturato, oltre a essere circostanza soggettiva e non oggettiva, rientra nell'alea normale dell'accordo e rileva come fattore posto principalmente a carico di parte conduttrice.

EMERGENZA COVID-19 E PAGAMENTO DEI CANONI DI LOCAZIONE

In tema di contratti di locazione chi lamenta un'eccessiva onerosità sopravvenuta durante l'esecuzione di un contratto a causa dell'emergenza COVID-19 ha l'onere di provarlo. Se il ricorrente non

offre alcun dato obiettivo da cui desumere un peggioramento della propria condizione patrimoniale tale da precludergli – in quanto eccessivamente oneroso- il pagamento del canone concordato, il suo ricorso per la sospensione di pagamento dei canoni non può essere accolto.

MANCANZA AGIBILITA'

In materia di locazioni di immobili ad uso non abitativo, l'inesistenza dei presupposti di agibilità del bene non invalida il rapporto locatizio né costituisce inadempimento del locatore laddove ciò non impedisca al conduttore l'esercizio dell'attività dedotta in contratto. Tale difetto può dar luogo ad una risoluzione del contratto per impossibilità sopravvenuta della prestazione solo qualora l'autorità amministrativa inibisca in concreto con un proprio provvedimento l'esercizio della suddetta attività e l'immobile diventi, quindi, definitivamente inidoneo all'uso per cui era stato locato.

RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

La risoluzione per mutuo consenso si ha quando il conduttore e il locatore decidono insieme di porre fine al rapporto contrattuale, attraverso un contratto di risoluzione.

Poiché in base all'art. 1, co. 4, l. 431/1998 i contratti di locazione di immobili a scopo abitativo devono essere stipulati in forma scritta, la giurisprudenza ha ritenuto che la medesima forma sia richiesta anche per lo scioglimento per mutuo dissenso di tale tipologia di contratti (Cass. civ., n. 7638/2016).

Inoltre, nel caso in cui locatore e conduttore decidano di porre fine al rapporto, è consigliabile regolare espressamente nel contratto di risoluzione le questioni ancora pendenti tra le parti, come quella relativa alla restituzione della caparra versata dal conduttore o al pagamento degli oneri accessori.

5. Il recesso nel contratto di locazione

In linea generale e avuto riguardo alla speciale normativa in materia di locazioni (diversa peraltro se trattasi di locazione ad uso abitativo o per usi diversi) è ammesso il recesso ossia lo scioglimento del contratto prima della scadenza solo in determinate circostanze, spesso più circoscritte per il proprietario, al fine di offrire maggiori garanzie al conduttore.

Attenzione a tenere distinto il recesso dalla disdetta.

La DISDETTA è un atto unilaterale con il quale si comunica alla controparte che, allo scadere del contratto, non si intende procedere al rinnovo. In questo caso è importante rispettare i termini previsti dal contratto per l'esercizio del diritto di disdetta.

Con il RECESSO, invece, si esprime la volontà di sciogliere il contratto che è ancora in corso. Il diritto di recesso può essere previsto dalla legge o dalle parti stesse mediante apposita clausola contrattuale.

RECESSO NELLE LOCAZIONI AD USO DIVERSO DA QUELLO ABITATIVO

RECESSO DEL CONDUTTORE art. 27 Legge n. 392/1978

- Le parti possono prevedere contrattualmente che il conduttore possa recedere in **qualsiasi momento** dalla locazione dandone comunicazione al locatore, mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima.
- Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicare con lettera raccomandata qualora ricorrano gravi motivi. I gravi motivi che legittimano il recesso del conduttore sono fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e devono essere tali da rendere gravosa per il conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Va ricordato che il recesso anticipato del conduttore non può essere giustificato da fatti preesistenti alla conclusione del contratto e già allora conosciuti (o comunque conoscibili) da parte del conduttore stesso.

RECESSO NELLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO

RECESSO DEL CONDUTTORE art. 3 Legge n. 431/1998 (contratto 4+4)

- Il Conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto, dandone comunicazione mediante lettera raccomandata a/r al Locatore con preavviso di 6 (sei) mesi.

RECESSO DEL CONDUTTORE art. 4 Legge n. 431/1998 (contratto transitorio)

- Il conduttore ha facoltà di recedere per gravi motivi dal contratto previo avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno ... giorni (de definire nel contratto).... Prima.

RECESSO DEL CONDUTTORE art. 4 Legge n. 431/1998 (contratto per studenti universitari)

- Il conduttore ha facoltà di recedere dal contratto per gravi motivi, previo

avviso da recapitarsi mediante lettera raccomandata almeno tre mesi prima. Tale facoltà è consentita anche ad uno o più dei conduttori firmatari ed in tal caso, dal mese dell'intervenuto recesso, la locazione prosegue nei confronti degli altri, ferma restando la solidarietà del conduttore recedente per i pregressi periodi di conduzione.

6. La risoluzione nel contratto di appalto di lavori privati

Committente e appaltatore **possono inserire liberamente clausole contrattuali** per disciplinare in quali casi possa verificarsi la risoluzione del contratto nonché le successive conseguenze in ordine alla regolazione dei rapporti pendenti.

Come ben chiarito anche dalla giurisprudenza le disposizioni specifiche previste in caso di inadempimento dagli artt. 1667,1668,1669 c.c. integrano, ma non escludono i principi generali in materia di inadempimento contrattuale previsti dagli artt. 1453 e 1455 c.c.,

Alcune fattispecie:

RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO – MANCATO RISPETTO DEL TERMINE ESSENZIALE

Di regola il termine entro cui completare l'esecuzione dei lavori, ovvero una loro fase, è un termine di adempimento non necessariamente dotato del carattere dell'essenzialità.

A volte sono previste delle penali per il ritardo con la funzione di tutelare il committente riconoscendogli una forma preventiva di risarcimento danno.

Anche i termini contrattuali che devono essere rispettati dal committente possono essere qualificati come essenziali.

A tal fine, per evitare contestazioni e “provare” in modo oggettivo che un termine sia essenziale è buona prassi specificarlo chiaramente nel contratto.

L'essenzialità del termine per l'adempimento può essere desunta per implicito o da elementi soggettivi, quale la volontà delle parti, o da elementi oggettivi, quale l'oggetto o la natura del contratto. Il termine essenziale, per sua natura, postula necessariamente che la scadenza sia esattamente individuata o individuabile, non essendo sufficiente che essa sia determinata in modo soltanto approssimativo o determinabile.

La giurisprudenza ha avuto modo di circoscrivere tale forma di inadempimento precisando ad esempio che non è ravvisabile risoluzione per inadempimento del contratto di appalto, se non esiste prova di un termine essenziale ed inoltre emerga una sorta di abbandono del cantiere con il consenso delle parti.

RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL CONTRATTO DI APPALTO

La risoluzione per mutuo consenso si ha quando committente e appaltatore decidono insieme di porre fine al rapporto contrattuale, attraverso un contratto di risoluzione. Ciò può avvenire anche se nulla era stato previsto nel contratto. E' opportuno regolare espressamente e in forma scritta mediante un accordo di risoluzione le questioni ancora pendenti tra le parti, prevedendo anche eventuali rinunce a rivalse successive.

Di seguito, invece, si procede con l'illustrazione delle fattispecie di risoluzione riconosciute a livello legale che operano salvo una espressa deroga.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER INADEMPIMENTO ART. 1662 C.C.

L'art. 1662 c.c. attribuisce al committente il diritto di controllare lo svolgimento dei lavori e di verificarne lo stato. Se, in corso d'opera, si accerta che l'esecuzione non procede secondo le condizioni stabilite nel contratto di appalto o secondo le regole dell'arte, il committente può diffidare l'appaltatore, fissando un termine entro il quale questi si deve conformare alle indicazioni impartite. Una volta decorso inutilmente tale termine, il contratto si considera risolto.

Si tratta di una speciale disciplina che consente di far valere l'inadempimento dell'appaltatore prima ancora che l'opera sia ultimata, consentendo al committente di chiedere l'eliminazione delle difformità o dei vizi riscontrati all'esito delle verifiche svolte.

LA RISOLUZIONE PER DIFFORMITÀ E VIZI DELL'OPERA ART. 1668 C.C.

L'appaltatore è tenuto a garantire il committente per eventuali difformità e vizi dell'opera. Il contenuto di tale garanzia è individuato all'art. 1668 c.c.: è infatti attribuita al committente la possibilità di chiedere:

- l'eliminazione di vizi e difformità, a spese dell'appaltatore
- la riduzione proporzionale del prezzo
- la risoluzione del contratto, nel caso in cui le difformità e i vizi dell'opera siano tali da renderla del tutto inadatta alla sua destinazione.

Ai fini dell'operatività di tale garanzia, il committente è tenuto a denunciare i difetti riscontrati entro sessanta giorni dalla scoperta, tranne che nel caso in

cui l'appaltatore abbia riconosciuto i vizi o li abbia volontariamente occultati. È importante evidenziare che la garanzia non è dovuta una volta che il committente abbia accettato l'opera, se le difformità o i vizi erano da lui conosciuti o riconoscibili.

Il rimedio della risoluzione è subordinato ai casi di maggior gravità delle difformità e dei vizi, quando cioè l'opera risulta del tutto inadatta alla sua destinazione. La risoluzione del contratto per colpa dell'appaltatore non osta a che quest'ultimo abbia diritto al riconoscimento di un compenso per le opere già effettuate, e di cui il committente stesso si sia giovato. Nel caso di risoluzione dell'appalto per totale inesecuzione del contratto da parte dell'appaltatore, il risarcimento dovuto al committente, liberato dall'obbligo del pagamento del prezzo, consiste nella differenza fra l'importo pattuito con l'appaltatore inadempiente e il maggior costo sopportato per la stipulazione di un successivo contratto maggiormente oneroso (Cass. civ. Sez. III Sent., 17/06/2021, n. 17453).

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER IMPOSSIBILITÀ SOPRAVVENUTA ART. 1672 C.C.

La prestazione diventa impossibile da eseguire in conseguenza di una causa non imputabile ad alcuna delle parti.

“Il committente deve pagare la parte dell'opera già compiuta, nei limiti in cui è per lui utile, in proporzione del prezzo pattuito per l'opera intera”. Quanto ai materiali a piè d'opera, e cioè presenti in cantiere ma non ancora utilizzati, restano di proprietà dell'appaltatore che li abbia predisposti, mentre debbono essere restituiti al committente quando li abbia forniti. Le spese generali già sostenute per la parte ineseguita restano a carico dell'appaltatore.

L'impossibilità sopravvenuta per causa non imputabile alle parti deve essere assoluta ed oggettiva, rimanendo così esclusi, di regola, gli eventi di carattere personale. Può essere anche impossibilità giuridica, purché non imputabile: ad esempio il diniego della permesso di costruire.

L'articolo in esame si riferisce alla sola impossibilità parziale, essendo quella totale - e cioè quella che si verifica tra la conclusione del contratto e l'inizio dei lavori - da ricondursi all'art. 1463: in tale ultimo caso il contratto si risolve automaticamente, e per l'intero; si estinguono le obbligazioni del committente e dell'appaltatore, il prezzo va restituito, se già pagato.

Es. impossibilità di eseguire l'opera derivante dall'esistenza di un vincolo archeologico sull'area interessata dai lavori, conosciuto dal committente solo attraverso il titolo abilitativo edilizio, per effetto del quale la Soprintendenza ordina la sospensione dei lavori, disponendo, altresì, per la loro ripresa, prescrizioni tali che, se osservate, determinerebbero un rilevante aumento dei costi.

**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI APPALTO PER MORTE DELL'APPALTATORE
ART. 1674 C.C.**

il contratto d'appalto si risolve quando muore l'appaltatore ma ciò avviene solo se *"la considerazione della sua persona sia stato motivo determinante del contratto"*.

Non basta che il committente non abbia fiducia negli eredi, occorre che essi appaiano non meritevoli di fiducia per la normalità delle persone. La mancanza di affidamento va provata dal committente.

Se il contratto si risolve per tale causa, tuttavia, il committente deve corrispondere agli eredi dell'appaltatore un'indennità e un rimborso spese. La prima dev'essere pari al valore delle opere eseguite (secondo il prezzo pattuito) e il secondo riguarda *"le spese sostenute per l'esecuzione del rimanente, ma solo nei limiti in cui le opere eseguite e le spese sostenute gli sono utili"*.

La risoluzione è stata esclusa nel caso in cui non risulti la particolare importanza e l'essenzialità dell'impegno tecnico dell'appaltatore.

La morte del committente non produce scioglimento del contratto.

**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO D'APPALTO PER FALLIMENTO DI UNA DELLE
PARTI ART. 81 Legge Fall.**

Ai sensi dell'articolo 81 della legge fallimentare ***"Il contratto di appalto si scioglie per il fallimento di una delle parti, se il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori non dichiara di voler subentrare nel rapporto dandone comunicazione all'altra parte nel termine di giorni sessanta dalla dichiarazione di fallimento ed offrendo idonee garanzie"***.

Si tratta di un ipotesi di risoluzione che opera in via automatica all'emanazione della dichiarazione di fallimento. Non dà origine a diritti risarcitori delle parti ed ha efficacia non retroattiva.

7. Il recesso nel contratto di appalto di lavori privati

Come visto, ai sensi dell'art.1373 c.c., nell'ambito del contratto le parti hanno la facoltà di inserire specifiche clausole per disciplinare il recesso. Come ribadito anche dalla giurisprudenza il recesso unilaterale dal contratto presuppone "che essa sia specificamente attribuita per legge o per clausola contrattuale".

Esistono poi numerose ipotesi di **recesso "legale"**, in cui la possibilità di recedere è espressamente prevista dalla legge per tutta una serie di singoli contratti.

Di seguito quelle che riguardano l'appalto.

RECESSO DEL COMMITTENTE O APPALTATORE A SEGUITO DI VARIAZIONI

L'art. 1660 comma 2 e 3 prevede il caso in cui per l'esecuzione dell'opera è necessario apportare variazioni al progetto che comportano conseguentemente variazioni di prezzo. In tal caso:

- l'appaltatore può recedere dal contratto e può ottenere un equo indennizzo nel caso in cui la variazione di prezzo supera il sesto del prezzo complessivo convenuto;
- il committente può recedere dal contratto ed è tenuto, invece, a corrispondere un equo indennizzo all'appaltatore, nel caso in cui le variazioni di prezzo sono di notevole entità.

Tale previsione è volta a garantire l'equilibrio del rapporto negoziale evitando sia che una parte subisca le conseguenze delle variazioni del prezzo, se ciò non è giustificato, sia che, entrambe, rimangano vincolate al contratto se questo diventa eccessivamente gravoso per esse.

RECESSO DEL COMMITTENTE ART. 1671 C.C.

Il committente può, a norma dell'art.1671 c.c., recedere dal contratto, anche se è iniziata l'esecuzione dell'opera o la prestazione del servizio purché tenga indenne l'appaltatore delle spese sostenute, dei lavori eseguiti e del mancato guadagno.

La dichiarazione di recesso non deve essere preceduta da un preavviso in quanto le conseguenze pregiudizievoli per l'appaltatore sono compensate con l'indennizzo previsto.

Il pagamento da parte del committente dell'indennizzo a favore dell'appaltatore non costituisce una condizione di efficacia del recesso, che opererà dal momento della ricezione della manifestazione della volontà di esercitare il diritto di recesso.

Il recesso in esame non può essere fatto valere se i lavori oggetto di appalto siano stati ultimati, indipendentemente o meno dall'accettazione dell'opera da parte del committente. Infatti, quando i lavori sono ultimati, il contratto ha ormai esaurito i suoi effetti, essendo stato raggiunto lo scopo per il quale è stato sottoscritto.

Pertanto, il recesso comunicato dopo il compimento dell'opera sarà privo di efficacia.

8. La risoluzione nel contratto di compravendita immobiliare

Come principio generale dell'ordinamento il **contratto di compravendita è irrevocabile**, ma può essere sciolto **per cause previste dalla legge o per mutuo consenso fra le parti**.

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Per quanto riguarda il **contratto preliminare (c.d. compromesso)** esistono degli strumenti di tutela laddove una delle parti sia inadempiente rifiutandosi, ad esempio, di stipulare il contratto definitivo.

La parte "non inadempiente" può agire giudizialmente per ottenere una **sentenza** che tenga luogo del **contratto definitivo non concluso (art. 2932 c.c. esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre)**. Altrimenti può, ma solo in caso di **grave inadempimento**, chiedere la **risoluzione** del contratto (art. 1453 c.c.) e il **risarcimento del danno**.

Il termine previsto per la sottoscrizione del contratto definitivo presso il Notaio non riveste generalmente natura di "termine essenziale". La stessa giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che "in tema di preliminare di compravendita il termine stabilito per la stipula del contratto definitivo di regola non è da ritenersi essenziale (Cass. ord. n. 9226/2020), dunque inderogabile.

In sostanza, l'essenzialità (o meno) di un termine d'adempimento di un contratto è connessa non tanto all'utilizzo di determinate locuzioni verbali ma piuttosto alla causa del contratto ed alle ragioni e/o motivazioni (che dovranno risultare dal testo dell'accordo) che hanno indotto le parti a fissare quel dato termine

Ai fini della risoluzione del contratto preliminare di vendita di bene immobile per eccessiva onerosità sopravvenuta nello spazio di tempo intercorso fra la conclusione del preliminare e la sua esecuzione, secondo la giurisprudenza non costituiscono avvenimenti straordinari ed imprevedibili l'aumento progressivo di valore dell'immobile e la progressiva svalutazione della moneta, trattandosi di eventi che rientrano nella comune alea contrattuale.

RISOLUZIONE CONSENSUALE DEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

La risoluzione consensuale di un contratto di compravendita di immobili è soggetta al requisito della forma scritta non soltanto quando il contratto da

risolvere sia definitivo, ma anche quando detto contratto da risolvere sia preliminare.

Di seguito i casi di risoluzione espressamente disciplinati dal codice civile in materia di compravendita:

RISOLUZIONE PER VENDITA DI BENE CON “VINCOLI” ART. 1489 C.C.

E' possibile ottenere la risoluzione del contratto se il bene sia gravato da oneri o da diritti di godimento di terzi, di cui l'acquirente non fosse a conoscenza; in alternativa, l'acquirente può scegliere di domandare una riduzione del prezzo, oltre al risarcimento del danno.

Ciò può verificarsi, ad esempio, nel caso in cui l'immobile sia gravato da un vincolo di destinazione urbanistica.

Tuttavia, secondo la giurisprudenza i vincoli paesaggistici, inseriti nelle previsioni del piano regolatore generale avendo valore di prescrizione di ordine generale, come tale assistita da una presunzione legale di conoscenza assoluta da parte dei destinatari, possono qualificarsi come oneri non apparenti gravanti sull'immobile, ai sensi dell'art. 1489 c.c., e non sono, conseguentemente, invocabili dal compratore quale fonte di responsabilità del venditore che non li abbia eventualmente dichiarati nel contratto.

La responsabilità del venditore di un immobile affetto da irregolarità edilizia, non può però essere invocata dal compratore che conoscesse tale difformità al momento dell'acquisto.

RISOLUZIONE PER VIZI DELL'IMMOBILE ART. 1490 C.C.

L'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto nel caso in cui il bene presenti vizi tali da renderlo inidoneo all'uso cui è destinato o da diminuirne in modo apprezzabile il valore.

La garanzia non è dovuta se, al momento della conclusione del contratto, l'acquirente conosceva i vizi o se questi erano facilmente riconoscibili, visibili e percepibili, salvo, in questo caso, che il venditore abbia dichiarato che la cosa era esente da vizi. L'acquirente può accorgersi dei vizi anche laddove gli venga fornita tutta la documentazione necessaria oltre alla possibilità di effettuare sopralluoghi presso l'immobile.

I vizi devono essere preesistenti alla vendita o quantomeno devono derivare da preesistenti cause.

L'utilizzo di clausole di stile (es. “nello stato di fatto e di diritto in cui si trova”) di solito inserite negli atti di compravendita (specie se aventi ad oggetto immobili usati), anche se generiche, può essere utile a verificare l'effettiva volontà dei contraenti. In ogni caso non deve trattarsi di vizi non apparenti.

L'acquirente che, dopo l'acquisto, abbia riscontrato dei difetti costruttivi sull'immobile può adire le vie giudiziarie per:

- la risoluzione del contratto;
- la riduzione del prezzo di vendita;
- il risarcimento dei danni.

I vizi dell'immobile comprendono tutti i difetti di realizzazione con materiali non idonei e/o non a regola d'arte, anche nel caso in cui abbiano un impatto su elementi secondari come un infisso o un pavimento. In altre parole, si tratta di difetti funzionali o strutturali di una certa importanza.

RISOLUZIONE PER MANCANZA DELLE QUALITÀ PROMESSE ART. 1497 C.C.

Dall'ipotesi di risoluzione per vizi della cosa deve essere tenuta distinta quella, prevista dall'art. 1497 c.c., di risoluzione per mancanza di qualità della cosa venduta: qualora il bene non abbia le qualità promesse, o quelle essenziali per l'uso cui esso è destinato, il compratore ha diritto ad ottenere la risoluzione del contratto.

Le qualità promesse possono essere quelle particolari caratteristiche del bene che lo rendono idoneo a un determinato bisogno dell'acquirente. La promessa di una qualità può discendere implicitamente dalle previsioni contrattuali (ad esempio, dall'indicazione dello specifico uso o della destinazione che il compratore intenda dare al bene), dalle comunicazioni pubblicitarie ecc..

L'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto secondo le disposizioni generali sulla risoluzione per inadempimento (purché il difetto di qualità ecceda i limiti di tolleranza stabiliti dagli usi).

LA RISOLUZIONE PER EVIZIONE ARTT. 1483-1484 C.C.

Il venditore deve garantire all'acquirente che l'immobile non sia gravato da diritti di terzi tali da pregiudicare l'acquisto. E' prevista una particolare tutela per l'acquirente che non possa godere del bene a causa di diritti vantati dai terzi. Si parla infatti di "evizione" per indicare la perdita – totale o parziale – di un diritto trasferito, determinata dal preesistente diritto di un terzo: si pensi, ad esempio, al caso in cui il vero proprietario del bene agisca in giudizio contro l'acquirente per ottenerne la restituzione.

Trattandosi di beni immobili, l'accertamento sulla esistenza o meno di tali diritti di terzi viene compiuto di norma dal notaio.

La garanzia per evizione postula che, a seguito dell'esito vittorioso dell'azione di rivendica esercitata da un terzo, il compratore, dopo la stipula del contratto, sia stato privato, in tutto o in parte, della proprietà del bene acquistato.

L'acquirente può chiedere la risoluzione del contratto, la restituzione del prezzo e il rimborso delle spese nonché il risarcimento del danno.

9. Il recesso nel contratto di compravendita immobiliare

Innanzitutto va evidenziato che in considerazione delle caratteristiche proprie della compravendita immobiliare non è configurabile il recesso dopo il rogito. In questi casi, infatti, l'esecuzione del contratto, ossia il trasferimento del diritto di proprietà, è necessariamente contestuale alla sua conclusione, cosicché non vi è alcun momento per esercitare la rinuncia unilaterale.

Naturalmente poi esistono specifiche cause di annullamento previste dal codice civile tra cui il dolo e raggirò da parte di una delle parti; incapacità di una delle parti che stipulano il contratto.

Una forma particolare di recesso prevista dal codice civile che opera successivamente al perfezionamento della vendita (ma può applicarsi anche al preliminare di compravendita) si ha quando si sia verificata una non corretta identificazione del bene alienato.

Al riguardo sussiste questa distinzione:

vendita a misura (art. 1537 c.c.), in cui il prezzo è stabilito in proporzione delle unità di misura. In questo caso:

- se la misura effettiva dell'immobile è inferiore a quella indicata nel contratto: il compratore ha diritto ad una riduzione;
- se la misura risulta superiore a quella indicata nel contratto: il compratore deve corrispondere il supplemento del prezzo ma ha facoltà di recedere dal contratto nel caso in cui l'eccedenza superi la ventesima parte della misura dichiarata;

vendita a corpo (art. 1538 c.c.), in cui il prezzo è determinato in relazione al corpo dell'immobile (prezzo globale). In questo caso:

- si fa luogo a diminuzione o a supplemento di prezzo solo nel caso in cui la misura reale sia inferiore o superiore di un ventesimo rispetto a quella indicata nel contratto. Nel caso in cui si dovrebbe pagare un supplemento, il compratore può scegliere se pagarlo o recedere dal contratto.

RECESSO NEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Il diritto di recesso è pacificamente ammesso nel contratto preliminare di compravendita immobiliare.

All'interno del contratto può essere inserita una clausola che disciplina il recesso sia per l'una che per l'altra parte.

Qualora una delle parti si rifiutasse di stipulare il contratto definitivo, senza giustificato motivo, la parte “non inadempiente” , se nel contratto preliminare è prevista una caparra confirmatoria, può richiedere il recesso dal contratto e avvalersi della caparra, trattenendola o esigendone il doppio; se ci si avvale della caparra confirmatoria, peraltro, non si potrà agire per ottenere il risarcimento dei maggiori danni: i due rimedi non sono cumulabili. Per poter esercitare il recesso, l'inadempimento deve essere di non scarsa importanza.

Il danneggiamento dell'immobile nell'arco temporale tra la stipula del preliminare e la data prevista per il definitivo rappresenta, secondo la giurisprudenza, una condotta del promissario alienante lesiva delle regole di correttezza e buona fede, ed è tale da legittimare il recesso del promissario acquirente.

La giurisprudenza ha escluso che la morte del promittente venditore possa impedire all'altra parte di stipulare con gli eredi il contratto definitivo, e di ottenere, in mancanza del loro consenso, la pronuncia di cui all'art. 2932.



FORMULARIO



RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Clausola risolutiva espressa

“Le parti convengono che il presente contratto potrà essere risolto, ai sensi e per gli effetti dell’art. 1456 c.c., mediante comunicazione da inviarsi con lettera raccomandata A.R., in caso di inadempimento delle obbligazioni di cui agli artt. ... del presente contratto”.

Clausole risolutive espresse nel contratto di locazione

“La parte conduttrice non potrà sublocare, cedere in uso o comunque affittare a terzi l’immobile locato o parte di questo, né cedere il contratto. La violazione di detti divieti comporterà la risoluzione di diritto del contratto”.

“ Il mancato versamento di __ mensilità del canone pattuito comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.”

“ La clausola di cui all’articolo xx (Manutenzione dell’Immobile) del presente Contratto ha carattere essenziale sì che, per patto espresso, la violazione della medesima da parte del Locatore dà diritto al Conduttore di dichiarare la risoluzione del Contratto ai sensi dell’art. 1456 Codice Civile”.

Clausola risolutiva espressa nel contratto di appalto

“Il Committente ha il diritto di risolvere il Contratto, ai sensi e per gli effetti dell’articolo 1456 del codice civile, per i seguenti specifici motivi:

- i. stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo, dell’Appaltatore o pendenza nei confronti dell’Appaltatore di un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;*
- ii. frode o grave negligenza nell’esecuzione delle Opere da parte dell’Appaltatore;*
- iii. violazione delle previsioni contrattuali in materia di subappalto;*
- iv. qualora l’Appaltatore abbandoni senza giustificato motivo il Cantiere prima del completamento delle opere.”*

“Resta ferma la facoltà per il Committente, nel caso di ritardi superiori a giorni, imputabili all’Appaltatore, e comunque qualora l’applicazione delle penali abbia raggiunto il 10% dell’importo contrattuale, di procedere con la immediata risoluzione del contratto a mezzo lettera raccomandata A/R ed il risarcimento dei danni effettivamente subiti a causa dell’inadempimento.”

“ Il mancato rispetto delle previsioni stabilite nel Capitolato Tecnico costituisce causa di grave inadempimento contrattuale determinante la risoluzione del Contratto ai sensi e per gli effetti del successivo articolo _____”

Clausola risolutiva espressa nel contratto preliminare di compravendita

“Se entro la data prevista per la stipula del contratto definitivo di compravendita l'oggetto del presente contratto non dovesse risultare conforme a quanto garantito, ovvero non fosse stata fornita la documentazione relativa alla regolarità edilizia, urbanistica e catastale di quanto in oggetto, il promittente venditore sarà considerato inadempiente e il presente contratto si intenderà risolto di diritto in seguito alla semplice dichiarazione del promittente acquirente, ai sensi del secondo comma dell'art. 1456 c.c..”

Termine essenziale appalto

“.. trascorso il termine di 15 (quindici) giorni, da considerarsi termine essenziale ai sensi dell'articolo 1457 del Codice Civile, il ritardo è da considerarsi grave inadempimento e il committente si riserva la facoltà di procedere alla risoluzione del contratto, nonché a...”

Termine essenziale contratto preliminare di compravendita

“L'atto notarile di trasferimento verrà stipulato entro e non oltre la data del, termine essenziale, a semplice richiesta di una delle parti e con preavviso di giorni, presso il notaio di gradimento del promissario acquirente che sin d'ora viene designato nella persona del dr.”

Diffida ad adempiere – contratto di preliminare di compravendita

“Il sottoscritto _____ in qualità di _____ della società _____, con riferimento al contratto preliminare di compravendita dell'immobile, sottoscritto in data __/__/__, evidenzia che in base agli accordi presi (richiamare eventualmente la clausola del preliminare in cui si è definita la data per la stipula del rogito) la stipula del relativo contratto definitivo doveva avvenire entro e non oltre il __/__/__ avanti al Notaio indicato da parte promissaria/promittente (aggiungere, se possibile ulteriori circostanze utili a chiarire, meglio i termini della richiesta).

Tuttavia, ad oggi, non risulta ancora pervenuta una Sua manifestazione di disponibilità ad addvenire alla stipula dell'atto e perciò non risultano rispettati gli accordi contrattuali per Sua esclusiva colpa essendo già trascorso un congruo termine per l'adempimento, pur se già sollecitato in più occasioni

*_____ .
Tanto ciò premesso con la presente la invito a stipulare il contratto di compravendita dell'immobile suindicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1454 del codice civile, comparando il giorno __/__/__ presso lo studio del Notaio.....*

Decorso inutilmente tale termine, il contratto s'intenderà senz'altro risolto con ogni conseguenza di legge e il sottoscritto procederà alla restituzione delle somme versate eccetto la caparra confirmatoria che verrà trattenuta."

Diffida ad adempiere - contratto di appalto

Il/La sottoscritto/a _____, nella sua qualità di _____ della ditta/società _____

PREMESSO CHE

- *in data ___/___/___ è stato stipulato con _____, un contratto di appalto avente ad oggetto _____;*
- *numerosi sono stati gli inviti mossi a _____, di ottemperare a quanto previsto nel contratto (specificare quale inadempimento viene contestato es. mancata consegna del cantiere da parte del committente, mancato inizio dei lavori da parte del subappaltatore)*
- *ad oggi il/La Sig./società non ha provveduto ad adempiere alla propria obbligazione.*

Per tutto quanto sopra ampiamente premesso, il/La sottoscritto/a, ai sensi e per gli effetti della norma di cui all'art.1454 cod.civ.,

DIFFIDA

il/La Sig./Sig.ra _____, oppure (la società), ad adempiere alla propria obbligazione contrattuale entro e non oltre il termine di 15 (quindici) giorni dal ricevimento della presente, con espresso avvertimento che decorso inutilmente il suddetto termine, il contratto dovrà ritenersi risolto di diritto, fatta riserva di chiedere formale risarcimento dei danni tutti derivati o derivandi dall'inadempimento.

Risoluzione consensuale del contratto di appalto

Con la presente scrittura le seguenti parti:

- *..... (inserire le generalità del committente);*
- *..... (inserire le generalità dell'appaltatore);*

PREMESSO CHE:

- *tra le parti è stato sottoscritto in data ___/___/___ un contratto di appalto per.....(riportare descrizione sintetica dei lavori e dell'immobile);*
- *inserire ulteriori dettagli utili a motivare la risoluzione*

Convengono e stipulano quanto segue

- 1. Le parti dispongono di addivenire alla risoluzione consensuale del contratto di appalto per i seguenti motivi _____*
- 2. Le parti riconoscono che per i lavori già eseguiti dall'appaltatore _____ il credito a favore dell'Impresa è pari ad € (.....Euro) oltre IVA nei termini di legge.*

3. Il suddetto importo sarà corrisposto con le seguenti modalità e alle seguenti condizioni.....

4. Con la sottoscrizione del presente atto l'appaltatore dichiara, senza condizione alcuna, di sollevare il committente da ogni azione o pretesa, rimanendo a carico dell'appaltatore stesso

5. Con il presente atto le parti si danno reciprocamente conto che sono soddisfatti ogni altro diritto, pretesa o pendenza comunque relativi al contratto, rimossa e rinunciata ogni eccezione e riserva in proposito.

Risoluzione consensuale contratto preliminare di compravendita

Con la presente scrittura le seguenti parti:

- (inserire le generalità del promissario acquirente);
- (inserire le generalità del promissario venditore);

PREMESSO CHE:

con scrittura privata in data, registrata a il ___/___/___

n°, è stato tra le parti stipulato un contratto preliminare di compravendita avente ad oggetto l'unità immobiliare di seguito descritta..... sita in, Via n° _____

convengono

di risolvere anticipatamente e di comune accordo a decorrere dalla data del il sopradescritto contratto preliminare.

Il promittente venditore restituisce le somme pari a €(euro in lettere), ricevute a titolo di e di cui all'art. del richiamato contratto preliminare. Le parti, dichiarano espressamente, di non avere nulla a che pretendere l'una dall'altra in relazione al contratto preliminare di vendita soprarichiamato e pertanto si dichiarano reciprocamente sciolte dai rispettivi obblighi, dichiarando di non avere nulla a pretendere a nessun titolo o ragione l'una dall'altra. Letto approvato e sottoscritto in triplice originale.

Letto approvato e sottoscritto

....., lì

Il promissario venditore

Il promissario acquirente

Risoluzione consensuale contratto di locazione

Il sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. ____ (C.F.: _____) di seguito definito locatore e il sig. _____, nato a _____ il _____ e residente in _____, via _____ n. ____ (C.F.: _____) di seguito definito conduttore

Premesso

- che in data _____, hanno registrato il contratto n. ____ con cui il sig. (locatore) ha concesso in locazione al sig. (conduttore) l'unità immobiliare sita in _____ via _____;
- che il canone mensile/annuo previsto come corrispettivo per la locazione è stato fissato in euro _____;
- che la durata della locazione è stata fissata in _____ mesi/anni, con decorrenza _____;
- che è venuto meno l'interesse di entrambe le parti a proseguire il rapporto instauratosi a seguito della stipula del predetto contratto, per il seguente motivo _____

Tutto ciò premesso, il sig. (locatore) il sig. (conduttore) concordano di risolvere anticipatamente e alle seguenti condizioni il contratto di locazione stipulato in data _____ e registrato al n. _____ in data _____, avente decorrenza dal _____ e termine il _____.

Inserire eventuali accordi conclusivi

La risoluzione si ha a far tempo dalla data di sottoscrizione del presente accordo. Con riferimento alla caparra di euro _____ versata dal Sig. (conduttore), le parti concordano che _____.

Luogo, data _____

Il locatore (firma) _____ /

Il conduttore (firma) _____

COMUNICAZIONE DI RISOLUZIONE DEL CONTRATTO D'APPALTO PER ECCESSIVA ONEROSITA' SOPRAVVENUTA relativo al contratto di appalto stipulato il..... con.....avente ad oggetto l'esecuzione dei lavori di.....

La scrivente Impresa in persona del legale rappresentante pro tempore....., con riferimento al contratto di appalto in oggetto, intende comunicare quanto segue.

Premesso che

- in conseguenza della Pandemia da COVID-19 e di altre accertate situazioni congiunturali (tra cui la riduzione delle importazioni di materia prime dall'estero), dall'inizio del 2021 si è verificato un

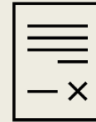
progressivo e straordinario aumento dei prezzi dei principali materiali per l'edilizia (tra cui ferro, acciaio, rame, polietilene ecc.) e secondo gli ultimi dati il trend non sembra destinato a diminuire;

- *l'offerta economica relativa al contratto di appalto in oggetto è stata formulata sulla base di... (es. Prezziario di...aggiornato al...) i cui valori risultano naturalmente non tenere conto del notevole ed eccezionale rincaro dei materiali evidenziato al punto precedente;*
- *lo straordinario rincaro dei prezzi dei materiali non era prevedibile al momento della sottoscrizione del contratto di appalto in oggetto e, in quanto tale, anche ai sensi dell'articolo 1467 codice civile rappresenta una evento che per la sua intensità e durata è tale da determinare un'oggettiva alterazione dell'equilibrio contrattuale e quindi una maggiore onerosità per la scrivente impresa che si pone oltre una normale e tollerabile alea contrattuale;*

La Scrivente Impresa, qualora non ci fosse la disponibilità a voler procedere alla revisione del corrispettivo originariamente pattuito, comunica già la sua intenzione, anche in caso di mancato riscontro a far data da __/__/__, di risolvere il contratto in oggetto per eccessiva onerosità sopravvenuta, ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 1467 del codice civile.



FORMULARIO



RECESSO DAL CONTRATTO

Caparra penitenziale

Il sig., nato a, il, residente a, via, C.F., versa al sig., nato a, il, residente a, via, C.F. la somma di €....., a titolo di caparra penitenziale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1386 c.c., quale corrispettivo per il diritto di recedere, anche immotivatamente, dal contratto concluso in data odierna ed avente ad oggetto:

Nel caso in cui tale diritto di recesso sia effettivamente esercitato, la parte che ha consegnato la caparra, la perderà definitivamente.

Qualora analogo diritto di recesso sia esercitato dalla parte percipiente la caparra questa sarà tenuta alla restituzione del doppio della somma ricevuta a titolo.

Luogo, data

Firme

Multa penitenziale

Il sig., nato a, il, residente a, via, C.F., si impegna a versare al sig., nato a, il, residente a, via, C.F. la somma di €....., a titolo di multa penitenziale, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1373 comma 3 c.c., quale corrispettivo per il diritto di recedere, anche immotivatamente, dal contratto concluso in data odierna ed avente ad oggetto:

Nel caso in cui tale diritto di recesso sia effettivamente esercitato, avrà effetto quando la somma pattuita sarà corrisposta.

Luogo, data

Firme

COMUNICAZIONE DI RECESSO LEGALE DEL CONDUTTORE

Raccomandata a.r.

Egregio Signor

Oggetto: recesso dal contratto di locazione

Le comunico con la presente che, ai sensi dell'art. 27, comma 8 della legge 392/1978, intendo recedere dal contratto di locazione con Lei stipulato in data per l'immobile sito in, trovandomi nella sopravvenuta impossibilità di proseguire nella locazione in quanto (specificare il grave motivo sopravvenuto).

Provvederò pertanto a rilasciar i locali nella Sua piena disponibilità entro la data del, liberi di persone e cose mie.

Data e firma del conduttore