

## CESSIONE CONTRATTO DA CONDUTTORE A CONDUTTORE

Nel caso in vi siano più conduttori è consentito a ciascuno di essi recedere dal contratto, nel rispetto delle norme o delle pattuizioni che regolano il recesso, anche senza che gli altri facciano lo stesso. Si configurerà così un **recesso parziale** e il contratto manterrà efficacia nei confronti dei conduttori restanti, obbligati in solido al pagamento dell'intero canone.

A supportare l'esistenza in capo a ciascun conduttore di un autonomo diritto di recesso esercitabile individualmente, a fronte di un rapporto contrattuale a sé stante con il locatore, facciamo riferimento a una sentenza della Cassazione (la n. 1011 del 27/02/78) secondo la quale "la coesistenza nello stesso rapporto locatizio di più conduttori non esclude che ciascuno di questi sia tenuto per la medesima prestazione (nella specie, pagamento del canone) con distinta e autonoma obbligazione. In tal caso si deve ritenere che essi siano obbligati in solido a norma degli articoli 1292 e 1294, Codice civile, poiché si versa in ipotesi di obbligazioni solidali, nelle quali si ha in realtà, non un'obbligazione unica con pluralità di soggetti, ma tante singole obbligazioni quanti sono i debitori, connesse fra loro e aventi, ciascuna, per oggetto l'identica prestazione".

Definita in tal modo la possibilità di un recesso individuale, in che modo un conduttore potrà svincolarsi? Seppur si tratti di recesso parziale seguirà le regole previste per il recesso, quindi il conduttore "uscente" dovrà inviare una lettera di recesso col dovuto preavviso (6 mesi indicando i gravi motivi, di norma) o risolvere consensualmente il suo rapporto col locatore. In mancanza non potrà ritenersi libero dalle obbligazioni contrattuali. Non sarà invece necessario né il consenso dell'altro conduttore (che eventualmente valuterà la sostenibilità di un canone interamente a suo carico e, in caso negativo, eserciterà il suo recesso), né quello del locatore che, se da un lato potrebbe veder diminuite le garanzie originarie fornite dai conduttori per il pagamento del canone, dall'altra sarà tenuto a rispettare il diritto del conduttore recedente.

Passando agli aspetti fiscali, fermo restando quanto pattuito circa le modalità e i termini del recesso di norma, nei contratti con pluralità di conduttori, la disdetta da parte di uno di essi non fa cessare l'obbligo per gli altri di continuare a versare per intero il canone di locazione. In tale ipotesi, infatti, questi ultimi sono obbligati in modo solidale e unitario all'adempimento delle norme previste dal contratto stesso. Il recesso parziale di uno dei conduttori dovrà in ogni caso essere debitamente registrato (verificandosi in tal caso una cessione senza corrispettivo). Dal punto di vista formale sarà quindi necessario versare l'imposta di registro di € 67 con codice tributo 1502, attraverso modello F24 Elide e presentarlo all'Ufficio della competente Agenzia delle Entrate presso il quale il contratto è stato registrato, unitamente al modello RLI correttamente compilato.