

Affitti. La penale per recesso anticipato è dovuta anche in caso di un nuovo contratto

di Matteo Rezzonico (Presidente FNA - Federamministratori)

Q

D

C

Nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 392 del 1978, **il recesso del conduttore** - salvo diversa intesa contenuta nel contratto - è ammesso soltanto per gravi motivi sopravvenuti, imprevisi ed imprevedibili. Le parti possono tuttavia **convenzionalmente stabilire** che il recesso prescindendo dai gravi motivi, pattuendo una **penale** per l'ipotesi in cui l'inquilino receda anticipatamente.

D'altra parte, l'accordo su una penale in un contratto di **locazione commerciale** può essere lecito quando abbia lo scopo di "risarcire" (o più correttamente "indennizzare") l'investimento sostenuto dal locatore **per opere eseguite sull'immobile** finalizzate allo svolgimento dell'attività dell'inquilino che abbia esercitato il recesso. Questo in estrema sintesi **il contenuto** della [pronuncia del Tribunale di Milano numero 542 depositata il 21 gennaio scorso](#).

Il fatto

Nel caso esaminato dal Tribunale milanese, **una società immobiliare** (locatore) ed una nota **società di logistica** (conduttore) avevano stabilito una penale in caso di recesso anticipato del conduttore dal contratto. Quest'ultimo aveva esercitato il recesso, salvo poi stipulare con lo stesso locatore **un altro contratto relativo allo stesso immobile**, avendo ritenuto più conveniente proseguire nella locazione (con un canone ridotto, con nuove scadenze e condizioni).

Il Tribunale – nella **causa avviata** dal locatore per il pagamento della penale – era dunque chiamato a decidere se in caso di recesso e **successiva stipula** di un nuovo contratto di locazione con canone, durata e condizioni diverse, il proprietario **avesse o meno** diritto al pagamento della penale.

Il contenuto della clausola penale

Il locatore fonda la propria pretesa creditoria sull'articolo 3.4 lett. c) del contratto di locazione in data 1 luglio 2014 che prevede - **in caso di recesso anticipato** della conduttrice – il pagamento di un indennizzo di ammontare predeterminato. Per il richiamato patto contrattuale, infatti, la conduttrice ha facoltà di **recedere liberamente** (cioè senza necessità di gravi motivi) a partire dal 1 luglio del **secondo anno** contrattuale, qualora [il fatturato annuo](#)

complessivo verso una società ben individuata (per cui forniva i suoi servizi logistici), fosse divenuto inferiore ad 1 milione di euro .

Il recesso era consentito anche nel corso del **terzo anno** (e così per i successivi anni contrattuali sino alla scadenza del sesto anno) se il fatturato complessivo fosse diminuito al di sotto di **importi prestabiliti**. In caso di recesso dell'inquilino – come anticipato - la richiamata pattuizione prevedeva il **versamento di una penale** in favore del locatore di ammontare rilevante (oltre centomila euro + iva) finalizzata a riconoscere alla società proprietaria **un indennizzo forfettario** per le opere realizzate sull'immobile nell'interesse dell'inquilino (non ancora ammortizzate).

La decisione

Il Giudice risolve la questione **accogliendo la domanda del locatore** e chiarendo che il fatto che ci fosse un precedente contratto tra le stesse parti **non fa venir meno** l'obbligo di versamento dell'**indennizzo** fissato per la cessazione anticipata del “primo” contratto di locazione (cioè quello del 2014).

Tanto più che dal tenore letterale del secondo contratto sottoscritto dalle parti in data 3 agosto 2018, **non emerge** che questo accordo costituisca una semplice modifica di quello precedente. Il contratto del 2018, infatti, **non contiene** alcun riferimento al rapporto locatizio del 2014, configurandosi come rapporto contrattuale autonomo, contenente **modifiche oggettive**.

A favore di questa tesi il fatto che il secondo contratto preveda **una nuova decorrenza** ed un canone diverso (inferiore rispetto a quello concordato tra le parti nel precedente contratto). Anzi, **non può escludersi** – aggiunge il Tribunale nella sentenza 542/2020 - che il locatore abbia accettato di concludere **il secondo contratto** a canone notevolmente inferiore, proprio confidando nel versamento dell'indennizzo.

Né rileva il fatto che, nel corso delle **trattative per la stipula del secondo** contratto, il locatore non abbia fatto alcun riferimento al pagamento dell'indennizzo.

D'altra parte, in tema di interpretazione del contratto, l'articolo 1362 del Codice civile prevede l'**accertamento su quale** sia stata la comune intenzione delle parti, senza limitarsi al senso letterale delle parole, solo se sia «**incoerente** con indici esterni rivelatori di una diversa volontà dei contraenti» (Cassazione, sentenza 16181 del 28/06/2017).