

N. 17314/05 R.G.

SENT. N° 8670/06
REP. N° 6289/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

 e per essa  in qualità di procuratrice speciale
Rappr. e dif. dagli Avv. Chiara Gusmitta e Alessandro Pallante
elettivamente domiciliata in Milano via Plinio 59 presso i suddetti difensori

- RICORRENTI -

CONTRO

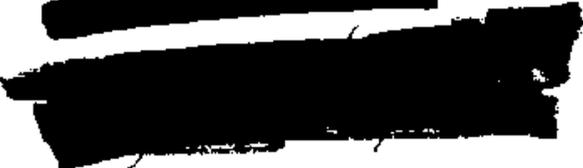
 in persona del legale rappresentante pro tempore 
rappresentato e difeso dagli Avv. Livia Del Gaizo del Foro di Roma e Luca Mattace Raso del Foro
di Milano
elettivamente domiciliata in Milano, via del Carroccio 7 presso lo studio dell'Avv. Luca Mattace
Raso

- RESISTENTE -

CONCLUSIONI

Il procuratore dell'opponente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A;
il procuratore dell'opposto chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);









1

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

[redacted] e per essa [redacted] sua procuratrice, premesso che era stato stipulato un contratto di locazione con [redacted] a uso commerciale relativamente a un immobile in Milano via Bianca di Savoia 4, chiedevano dichiararsi l'illegittimità del recesso esercitato dalla predetta società, non sussistendo i gravi motivi richiesti dall'art. 27 ultimo comma L. 392/78 e chiedevano condannarsi la stessa al pagamento del canone nel frattempo maturato.

Con la propria comparsa [redacted] evidenziava come il recesso fosse stato legittimamente esercitato in considerazione della recessione che aveva colpito l'intera economia mondiale e conseguentemente anche la nuova filiale aperta in Milano, oggetto del presente procedimento. Rappresentava inoltre di avere compiutamente informato con varie missive la locatrice dei motivi sottesi alla chiusura della propria filiale, Chiedeva quindi accertarsi la legittimità del recesso e conseguentemente l'intervenuta risoluzione del contratto alla data del 16.3.2006, data di riconsegna dell'immobile.

Inutilmente esperito il tentativo di conciliazione all'udienza del 15.5.2006, ritenute superflue le prove richieste alla luce delle produzioni documentali già in atti, il Giudice rinviava all'udienza del 7.7.2006.

In tale occasione le parti hanno dato atto dell'intervenuta corresponsione, da parte della società conduttrice, della somma di Euro 10.000,00 a saldo dei canoni maturati fino al 16.3.2006. Si è poi proceduto alla discussione, all'esito della quale il Giudice ha dato lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il ricorso è fondato.

Si osserva in primo luogo che si è costituita in giudizio [redacted] l. che, come risulta dalla relazione prodotta dalla stessa, opera nel settore della mediazione creditizia con numerosi uffici operativi in varie zone d'Italia; nella sola Milano conta altre due unità locali. La sede di via Bianca di Savoia 4 è stata soppressa - come risulta dalla predetta relazione - nell'ottica della strategia aziendale della società, quindi a seguito delle necessarie valutazioni nell'interesse generale della società. Ciò premesso, non ricorrono i gravi motivi richiesti dall'art. 27 L. 392/78. La

Q

giurisprudenza ha più volte chiarito che i gravi motivi devono derivare da fatti estranei alla volontà del conduttore; ciò significa che il comportamento deve essere consequenziale a fattori obiettivi e che, se conduttore è un imprenditore, egli non può operare una scelta di adeguamento strutturale dell'azienda, ampliandola o riducendola, per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività (Cass. Civ. Sez. III 12.11.2003, n. 17042). Nel caso di specie la società ha ritenuto che, sia pure sulla base di una congiuntura economica sfavorevole, fosse più conveniente mantenere le altre sedi operanti nella città di Milano, chiudendo quella di via Bianca di Savoia. Si tratta quindi di un calcolo legato a valutazioni della società in merito alla propria strategia generale più che alla capacità autonoma di sopravvivenza della singola unità locale; tali valutazioni sono pienamente legittime, ma ineriscono al complessivo rischio d'impresa più che alla sopravvivenza del singolo contratto di locazione. È lo stesso consulente del resistente che osserva come l'operazione sia stata condotta anche al fine di dirottare le risorse aziendali verso operazioni più soddisfacenti e rileva che l'unità locale di via Bianca di Savoia 4 non ha mai conseguito ricavi consistenti, restando assolutamente inferiori a quelli delle altre sedi.

L'altro aspetto rilevante è quello relativo alla forma della disdetta trasmessa.

La giurisprudenza ha più volte evidenziato che la facoltà di recesso prevista dall'art. 27 L. 392/78 deve necessariamente accompagnarsi alla precisione e completezza con cui la relativa comunicazione viene formulata. Trattandosi di recesso che richiede gravi motivi per poter essere attuato, tali gravi motivi devono essere espressamente e chiaramente specificati nella comunicazione trasmessa al locatore, in modo tale da consentirgli l'eventuale precisa e tempestiva contestazione (Cass. Civ. Sez. III 26.11.2002, n. 16676). Deve esserci cioè un concreto riferimento alla causa del recesso (Corte App. Civ. Sez. II Bologna 7.2.2000, n. 115).

Le comunicazioni trasmesse al locatore non rivestono assolutamente questi requisiti: in quella di data 20.7.2005 si fa infatti riferimento genericamente alla inidoneità dei locali a sopperire alle attuali esigenze, senza precisare di quali esigenze si parli e in cosa si concretizzi l'inidoneità. Nella successiva lettera del 9.9.2005, nonostante fosse nel frattempo intervenuta una espressa richiesta di chiarimenti da parte del locatore con missiva di data 1.9.2005, si ribadisce genericamente l'inidoneità dei locali e si fa riferimento a imprecisate ragioni economiche e organizzative. È evidente che una disdetta così laconica non può mettere in condizione il locatore di interloquire, non

raggiunge il suo scopo e non è idonea a fondare il recesso del conduttore. Nulla aggiungono le comunicazioni successive.

Non è contestata la circostanza che non siano stati corrisposti il canone e gli oneri accessori per il periodo dal 17.10.2005 al 17.1.2006; non è contestata nemmeno la quantificazione operata dal locatore nella misura di Euro 6041,01. Il riconoscimento del diritto del locatore alla corresponsione di tale canone discenderebbe come logica conseguenza dell'illegittimità del recesso. Peraltro all'udienza del 7.7.2006 le parti hanno dato atto dell'intervenuta corresponsione, da parte della società conduttrice, della somma di Euro 10.000,00 a saldo dei canoni maturati fino al 16.3.2006, con conseguente cessazione della materia del contendere sul punto.

Dalle considerazioni sopra esposte deriva necessariamente l'accoglimento della residua richiesta del ricorrente.

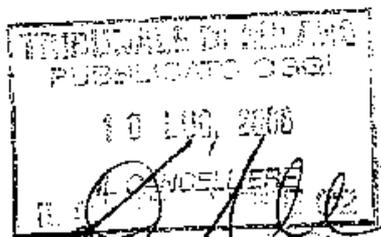
La condotta processuale collaborativa del soccombente, che ha comunque versato la cifra sopra indicata, consente di dichiarare la compensazione delle spese del giudizio.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Accerta e dichiara l'illegittimità del recesso esercitato da [REDACTED] al contratto di locazione stipulato il 17.7.2002 con [REDACTED] in qualità di procuratrice di [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Milano via Bianca di Savoia 4 piano I;
- 2) Dichiara la cessazione della materia del contendere con riferimento alla domanda della ricorrente di pagamento dei canoni e oneri accessori;
- 3) Dichiara la compensazione delle spese di causa.

Così deciso in Milano il 7.7.2006.



Il Giudice
Dot. Nicola Di Plotti