



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 420 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 37591/2016 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] ([REDACTED]) VIA [REDACTED], [REDACTED]; , elettivamente domiciliato in VIA [REDACTED], [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED] MILANO presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I





Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso depositato il 24.6.2016 e notificato all'opposta il 27.7.2016, [redacted] ha proposto opposizione al decreto ingiuntivo n. 9125/16 e notificato il 18.5.2016, con il quale il Tribunale la condannava al pagamento in favore dell'opposta di € 450.948,16 a titolo di canone e oneri di locazione da ottobre 2014 a marzo 2016, relativo all'immobile di proprietà dell'opposta condotto in locazione ad uso ufficio sito in via [redacted]. [redacted] assumeva di aver comunicato il recesso giustificato con lettera del 18.9.2013 e chiedeva, conseguentemente, la revoca del decreto ingiuntivo sul presupposto di nulla dovere per canoni e spese oltre la data del marzo 2014 (sei mesi dopo il recesso).

La causa veniva assegnata al dott. Rota.

L'opposta si costituiva regolarmente con memoria difensiva contestando le domande avversarie in relazione al legittimo recesso, chiedendo quindi la conferma del decreto ingiuntivo opposto.

A seguito dello scioglimento della riserva resa all'udienza del 22.11.2016 il Giudice, con ordinanza del 28.11.2016, senza concessione della provvisoria esecuzione, poiché ritenuta di pronta soluzione e matura per la decisione, rinviava la causa per la discussione.

All'udienza del 9.3.2017, il Giudice dott.ssa [redacted], a cui nelle more veniva assegnato il fascicolo ha autorizzato le parti al deposito di note conclusionali entro il 28.4.2017 e ha fissato l'udienza di discussione per il 9.5.2017.

All'udienza del 9.5.2017 a seguito della discussione orale viene data lettura della presente sentenza.

E' pacifico che:

- in data 22.4.2010 è stato stipulato tra le parti contratto di locazione ad uso diverso dell'immobile della resistente sito in Milano - [redacted], con decorrenza dal 1.7.2010 al 30.6.2016 (doc. 1 fasc. mon.; Art. 3).
- [redacted] ha comunicato alla locatrice in data 18.9.2013 la volontà di recedere dal contratto adducendo quali gravi motivi lo sfavorevole andamento della congiuntura economica (doc. 13 opponente).
- la opposta ha contestato in data 28.10.2013 la validità del recesso [redacted] (doc. 14 opponente).

Sentenza n. 5170/2017 pubbl. il 09/05/20

RG n. 37591/20

Repert. n. 4119/2017 del 09/05/20



- in data 30.3.2014 l'opponente ha riconsegnato le chiavi dei locali all'opposta che ha preso in consegna l'immobile "... a titolo di custodia nell'interesse del conduttore ed a sue spese, mantenendolo a sua disposizione per l'uso previsto dal vigente Contratto" (doc. 19 opponente).

- [REDACTED] ha omesso il pagamento di canoni, spese e imposte tra cui quelli per i quali la locatrice ha ottenuto il decreto ingiuntivo per il pagamento di € 450.948,16 relativo ai mesi da ottobre 2014 a marzo 2016 oggi opposto.

Ciò posto va rilevato che l'opponente deduce gravi motivi che giustificerebbero il recesso anticipato dalla locazione, ai sensi dell'art.27 L.392/78 e quindi la non debenza delle somme ingiunte.

L'eccezione non è fondata posto che i gravi motivi dedotti non sono provati.

L'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978 prevede che "Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata": tale norma disciplina l'istituto del recesso legale per gravi motivi a favore del conduttore nel caso in cui sopraggiungano dei fattori estranei alla volontà di quest'ultimo tali da sovvertire l'originario assetto di interessi dedotto in contratto.

I principi che devono orientare l'interprete circa la legittimità dell'esercizio del recesso per gravi motivi ad opera del conduttore fanno leva da una parte sulla considerazione secondo cui il conduttore imprenditore non può addossare alla controparte locatrice il rischio della sua impresa, ad esempio accampando quale scusa ai fini dello scioglimento anticipato dal rapporto cali di commesse o riduzione del volume d'affari in seno alla propria attività, e dall'altra sulla irrilevanza, ai fini dell'esercizio del recesso in esame, delle soggettive valutazioni del conduttore circa la convenienza o meno di continuare a svolgere l'attività di impresa: con riguardo a quest'ultima asserzione occorre evidenziare come l'art. 27, ultimo comma, in commento consente al locatore la verifica della fondatezza delle ragioni addotte dal conduttore a sostegno della sua intenzione di recedere anticipatamente dal contratto.

Va poi rilevato che è onere per il conduttore di specificare i gravi motivi contestualmente alla dichiarazione di recesso a norma dell'art. 27 ultimo comma della legge n. 392 del 1978, ancorché non espressamente previsto dalla norma, e tale onere deve ritenersi insito nella previsione della facoltà di recesso, la cui comunicazione, in quanto trattasi di recesso titolato, non può prescindere dalla specificazione dei motivi che valgono a dare al



recesso la precisa collocazione nell'ambito della fattispecie normativa in esame: la necessità della specificazione dei motivi inerisce, quindi, al perfezionamento della dichiarazione di recesso e al contempo risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei motivi di recesso adottati sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo.

Chiarito che il conduttore debba indicare a pena di nullità i motivi a fondamento del recesso, è altresì suo onere in caso di contestazione da parte del locatore, come nel caso de quo, fornire le ragioni di fatto, di diritto ed economiche su cui i motivi sono fondati, o che debba darne la relativa prova.

Va infine evidenziato che è ormai pacifico in giurisprudenza l'obbligo in capo al conduttore - che abbia rilasciato l'immobile con illegittimo recesso - del risarcimento del danno che il locatore provi di aver subito per l'anticipata restituzione dell'immobile, a meno che dimostri che l'immobile è stato egualmente utilizzato dal locatore direttamente od indirettamente .

Se si applicano i principi sopra riportati alla fattispecie al vaglio del presente giudizio, al fine di giustificare l'anticipato recesso dal contratto di locazione la difesa di parte conduttrice ha richiamato quali gravi motivi a fondamento di esso l'intervenuto la sfavorevole congiuntura economica per poi precisare il calo del fatturato del 20% (doc 13 e 15 fascicolo opponente) ma non ha fornito alcun elemento di fatto a fondamento della invocata legittimità del recesso anticipato.

Ritiene infatti questo Giudice che, a fronte della contestazione di parte locatrice, non possa bastare al conduttore, al fine di esercitare il recesso anticipato per gravi motivi di cui all'art. 27, ultimo comma, della legge n. 392 del 1978, il semplice richiamo ai motivi economici e la generica affermazione della necessità e del contenimento dei costi, posto che la chiusura o il ridimensionamento di un'attività può scaturire da un mero capriccio piuttosto che da precise strategie aziendali di parte conduttrice - che comunque non possono andare a detrimento degli interessi di parte locatrice che fanno legittimo affidamento sulla prosecuzione del rapporto sino alla sua naturale scadenza: la parte conduttrice al contrario avrebbe dovuto dare prova che concrete ed effettive esigenze di bilancio volte al contenimento dei costi, pena il reale rischio di disgregazione aziendale, avevano richiesto l'immediata chiusura di quella unità immobiliare locatale dalla odierna ricorrente, ovvero che l'attività svolta nei locali de quo non si sarebbe più potuta espletare con altrettanta efficacia come in altri locali più piccoli non potendo l'intento della convenuta volto a contenere i costi e a corrispondere un canone di locazione inferiore



rispetto a quanto versato alla locatrice bastare per far cessare anzitempo gli effetti del contratto di locazione in essere con la locatrice, contratto che, lo si ricorda, ha forza di legge tra le parti e che può essere sciolto soltanto per mutuo consenso o per cause ammesse dalla legge (art. 1372 c.c.).

A ciò si aggiunga che come già rilevato da questo Tribunale con sentenza n.12013\2016 del 30.11.2016 :

- dal bilancio chiuso al 31.12.13 –posto a fondamento del legittimo recesso - si desume che il conto economico si è chiuso in attivo per € 631.015,00 (doc.9 dell'opponente relazione del CdA);

-I documenti che l'opponente ha prodotto, sia pure evidenziando una contrazione del fatturato nel periodo successivo, confermano il risultato operativo in attivo ancora nel 2014;

-*“il contratto risulta concluso nel 2010, quando, come è noto, la generale crisi economica era già in pieno corso;*

-*in effetti, con la raccomandata del 13.9.13 l'opponente comunicava la dedotta difficoltà, richiamando laconicamente la sfavorevole “congiuntura economica”; per contro, da un lato, il grave motivo risulta dedotto in modo assolutamente generico, dall'altro, comunque, la circostanza invocata (la congiuntura economica “particolarmente sfavorevole”) non è stata minimamente provata con specifico riferimento all'attività esercitata dall'opponente; ove, poi, la parte intendesse riferirsi alla generale crisi economica in atto dall'anno 2007/2008, non si tratterebbe di fatto sopravvenuto alla conclusione del contratto in oggetto (stipulato nel 2010), come sopra ricordato;*

-*la riduzione del personale della società opponente non è, di per sé, sintomo di gravi difficoltà economiche, atteso che può essere ricondotta a una ristrutturazione volta alla riduzione di costi e all'incremento degli utili; ciò, soprattutto in considerazione del risultato del conto economico sopra evidenziato; tra l'altro, è necessario in proposito ricordare che proprio il 2013 (anno in cui l'opposta ha comunicato il recesso in questione) la società conduttrice ha realizzato l'attivo più sopra indicato (per € 631.015,00), onde il recesso non aveva alcun fondamento (cfr Tribunale Milano, n. 12013\2016 del 30.11.2016);*

-né può ritenersi giustificato il recesso dal contratto per la revoca della rimborsabilità di un farmaco prodotto dalla conduttrice posto che tale revoca costituisce normale alea per una azienda farmaceutica e comunque sebbene possa aver influito negativamente sul bilancio di esercizio non ha determinato la totale perdita di attivo, come sopra rilevato.



Sentenza n. 5170/2017 pubbl. il 09/05/2

RG n. 37591/2

Repert. n. 4119/2017 del 09/05/2



- infine è pacifico che i gravi motivi "devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto ed essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore medesimo, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo. Pertanto, essi non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato" (Cass. sent. n.15215/05) .

In definitiva non sono emersi elementi concreti tali da giustificare l'anticipato recesso per gravi motivi ex art.27, ultimo comma, della legge n.392 del 1978, posto in essere dalla conduttrice, con la conseguenza che va dichiarato il rigetto dell'opposizione.

La suddetta statuizione è assorbente di ogni decisione in relazione alla domanda riconvenzionale svolta dall'opponente in danno all'opposta di condanna ex art 96 comma 1 cpc .

Le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo

Sentenza esecutiva

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Rigetta l'opposizione avverso il D.I.n. 9125\2015 RG n.12921\2016 e conferma il decreto stesso.

2. Rigetta la domanda riconvenzionale dell'opponente.

3. Condanna, la parte opponente a rimborsare alla parte opposta le spese di lite, che si liquidano in € 13.000,00 per compensi, oltre rimborso spese generali 15% ed oneri di legge.

4. sentenza esecutiva

Così deciso in Milano il 9 maggio 2017 .

Il Giud

Dott.ssa Sabrina Bocconc