

N. R.G. 4380/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Luisa Vigone
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4380/2021 promossa da:

██████████ SRL , C.F. ██████████ con l'Avv. ██████████ ██████████

ATTORE/I

contro

██████████ SPA , C.F. ██████████ con l'Avv. ██████████ ██████████

CONVENUTO/I

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO

-Con contratto del 22.03.2016, ██████████ S.r.l. concedeva in locazione, ad uso ufficio, in favore di ██████████ S.p.A. l'unità immobiliare di sua proprietà sita in Beinasco (TO), ██████████ piano 2, censita al NCEU del Comune di Beinasco, foglio ██████████ particella ██████████ subalterno ██████████ avente durata di sei anni a decorrere dal 01.04.2016 e sino al 31.03.2022, rinnovabile ai sensi dell'art. 27 L. 392/1978;

- il contratto di locazione (art. 3 contratto) prevedeva come unica ipotesi di recesso anticipato, quella per **gravi motivi**, esplicitandoli in "*crisi finanziaria o trasferimento attività in altra località*", con l'obbligo di un preavviso di almeno sei mesi da inviarsi con lettera raccomandata;

- con missiva del 15.07.2019 ██████████ S.p.A. comunicava a ██████████ S.r.l. il recesso dal contratto di locazione a far parte dal 15.07.2019 senza specificarne i motivi;

██████████ S.r.l. respingeva il suddetto recesso per assenza totale dei presupposti legittimanti;

-con missiva del 22.07.2019, ██████████ S.p.A. comunicava a ██████████ S.r.l. un nuovo recesso dal contratto di locazione, assumendo la sussistenza di gravi motivi per asserita "*sopravvenuta e oggettivamente imprevedibile necessità di ampliare la struttura aziendale al fine di migliorare le esigenze di economicità e produttività della stessa*";

-la locatrice contestava le ragioni addotte da parte conduttrice con diverse missive prodotte in causa, ritenendo non sussistente i presupposti dei "gravi motivi di recesso" previsti dall'art. 27 L. 392/1978 e dallo stesso contratto di locazione (art. 3 del contratto sottoscritto tra le parti);



- nonostante le contestazioni della locatrice, in data **02.03.2020**, la [REDACTED] (previa notifica dello 05/02/2020 dell'offerta reale di intimazione per riconsegna) **riconsegnava a [REDACTED] Srl l'immobile oggetto di locazione.** [REDACTED] si riservava di agire e di non rinunciare ai diritti scaturenti a qualsiasi titolo dal contratto di locazione.

Quindi, con ricorso **ex art. 447 bis c.p.c.** depositato in data 03.03.2021, la società [REDACTED] S.r.l ha evocato in giudizio [REDACTED] Spa, chiedendo, previo accertamento e declaratoria della **illegittimità del recesso** esercitato dalla conduttrice, di condannare [REDACTED] al **risarcimento del danno patito per non aver potuto beneficiare dei canoni di locazione dalla consegna (febbraio 2020) dell'immobile (sino alla naturale scadenza del contratto (prevista per il 31.03.2022))** quantificato in € 37.700,00 al netto dell'i.v.a. (€ 1.450,00 da febbraio 2020 a marzo 2022) oltre rivalutazione Istat; e **spese condominiali** per un totale di € 54.300,87.

- Nel frattempo, in corso di causa, la società locatrice, locava una porzione dei locali affittati riducendo così la domanda nella misura di € 32.300,00 al netto di i.v.a. (€ 1.450,00 da febbraio 2020 giugno 2021 compreso, ed € 850,00 da luglio 2021 a marzo 2022 compreso) oltre rivalutazione Istat, nonché delle spese condominiali relative al periodo di vigenza del contratto quantificabili in € 7.150,62 per l'anno 2020 (dal mese di febbraio fino a dicembre); € 6.411,04 per l'anno 2021; € 1.753,74 per il primo trimestre 2022, e così per **un totale di € 47.615,40.**

La [REDACTED] Spa si costituiva in giudizio chiedendo il rigetto della domanda attorea ritenendo la validità nonché la legittimità formale e sostanziale del recesso anticipato esercitato con comunicazione del 22/07/2019, ritenendo che vi fossero "i gravi motivi".

-Nello specifico la [REDACTED] S.p.a. dichiarava di recedere dal contratto di locazione per **necessità di ampliare la propria struttura aziendale al fine di migliorare le esigenze di economicità e produttività della stessa.** Deduceva la convenuta di trovarsi nel pieno delle proprie capacità economiche, di avere avuto la possibilità di divenire proprietaria di altri locali, nonché di quelli adiacenti in modo da rendere detti spazi un unico ufficio con conseguente inevitabile miglioramento delle esigenze di economicità e produttività. La [REDACTED] asseriva di avere avuto la possibilità inaspettata e sopravvenuta di acquisire i locali da [REDACTED] prima e da [REDACTED] poi, e di realizzare una modifica strutturale tale da consentire la dislocazione di tutto il personale operativo all'interno di un unico locale.

Parte convenuta chiede inoltre di valutare l'impatto che la sopraggiunta crisi pandemica per Covid- 19 ha avuto sui contratti di locazione di immobili ad uso non abitativo, ritenendo che, pur in assenza di recesso anticipato della [REDACTED], il contratto di locazione oggetto di causa avrebbe comunque subito un'evidente alterazione del sinallagma contrattuale con pieno diritto della parte "debole", conduttore, di rinegoziare lo stesso in punto canoni dovuti.

Esperita la mediazione infruttuosamente il Giudice fissava udienza di discussione, essendo la causa documentale.

La causa veniva discussa all'udienza odierna il Giudice pronunciava il dispositivo.

La domanda della ricorrente è fondata e va accolta.

Il contratto di locazione oggetto di causa del 22.3.2016 non prevede una clausola contrattuale che consenta al conduttore la libera facoltà di recesso con un preavviso di almeno sei mesi dalla data in cui il recesso debba avere esecuzione. Pertanto, ai sensi dell'art. **27 comma 8 L. 27.1.1978 n. 392** in assenza di un'apposita



previsione contrattuale, il conduttore ha la **facoltà di recedere, solo per gravi motivi** ed è tenuto a comunicare gli stessi per iscritto al locatore con lettera raccomandata con un preavviso di almeno sei mesi.

Lo stesso contratto di locazione sottoscritto tra le parti **ammette quale unica ipotesi di recesso anticipato, quella per gravi motivi, e li esplicita "in crisi finanziaria o trasferimento attività in altra località"**.

Secondo consolidato orientamento giurisprudenziale i **gravi motivi** che consentono il **recesso anticipato dal contratto di locazione** innanzitutto devono **essere specificati** unitamente alla comunicazione di recesso fatta al locatore (Tribunale di Milano Sez. XIII, 01.10.2021 n. 7906; Tribunale di Sulmona Sez. I 23.03.2021 n. 190; Cass. civ. Sez. III 03.11.2020 n. 24266), per consentire al locatore di verificarli e contestarli.

E soprattutto, la giurisprudenza è costante (Cass. civ. del 5/04/2016 n- 6553; Tribunale Venezia Sez. I 25.10.2018 n. 2563; Cass. 28/02/2019, n. 5803; Cass. civ. Sez. III, 24.09.2019 n. 23639; Corte d'Appello Genova Sez. I 29.04.2021 n. 451; Tribunale Milano Sez. XIII 01.10.2021 n. 7906) nel ritenere che i **gravi motivi devono essere:**

- **estranei alla volontà del conduttore,**
- **imprevedibili**
- **e sopravvenuti rispetto a quando è stato firmato il contratto,**
- **tali da rendere impossibile o oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto**

In primo luogo, i motivi non devono dipendere dalla volontà del conduttore.

La motivazione del recesso **non può risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo.**

Nella fattispecie oggetto di causa, la [REDACTED] con il primo recesso comunicato senza preavviso, con missiva del 15.07.2019, non specificava alcuna motivazione, pertanto il recesso è da ritenersi illegittimo.

Con la seconda missiva del 22.07.2019, [REDACTED] S.p.A. comunicava a [REDACTED] S.r.l. un nuovo recesso dal contratto di locazione, assumendo la sussistenza di gravi motivi per asserita *"sopravvenuta e oggettivamente imprevedibile necessità di ampliare la struttura aziendale al fine di migliorare le esigenze di economicità e produttività della stessa"*.

[REDACTED] compieva una **scelta imprenditoriale volontaria, una valutazione soggettiva di convenienza economica**. Infatti, in costanza del contratto di locazione oggetto di causa, aveva avuto l'opportunità di acquistare *a prezzi vantaggiosi* nuovi immobili nelle vicinanze di quelli locati da [REDACTED] S.r.l. sostituendoli ad essi, in modo tale da non dover continuare a pagare un canone di locazione, quindi compieva una scelta economica del tutto libera e consapevole che **esula da qualsivoglia presupposto di involontarietà** richiesto ai fini dei "gravi motivi".

I motivi devono poi essere "imprevedibili e sopravvenuti" rispetto al periodo in cui è stato firmato il contratto.

Le **esigenze di maggiore spazio conseguenti alla normale espansione dell'attività imprenditoriale costituiscono un fatto fisiologico** e, quindi, certamente prevedibile (oltre che auspicato) dal conduttore fin dall'inizio del rapporto di locazione. (Trib. di Milano Sentenza del 18.11.1996).

La convenuta, come è emerso dagli atti di causa, è sempre stata nel corso degli anni in continua crescita, già nel periodo (dal 2006 al 2016) antecedente alla sottoscrizione del contratto di locazione stipulato con [REDACTED] in data 01.04.2016, procedendo con la sua evoluzione sino a raggiungere il suo massimo apice aziendale nel 2017. Quindi era fisiologico, auspicabile, ma soprattutto prevedibile e noto ad [REDACTED] sin dal principio del rapporto di locazione, che vi sarebbe stata una ulteriore crescita e un ulteriore ampliamento dell'attività imprenditoriale poiché la crescita imprenditoriale era già avviata. Pertanto, la *necessità di ampliare la struttura aziendale*



addotta dalla conduttrice non può considerarsi una ragione oggettivamente "sopravvenuta" e "imprevedibile" tale da giustificare il recesso dal rapporto locatizio.

Inoltre, la necessità di ampliamento della struttura aziendale non esclude il fatto che [REDACTED] avesse potuto continuare a usare i locali [REDACTED] in aggiunta a quelli acquistati ex novo. È vero che avrebbe continuato ad essere "gravata" da un canone di locazione, ma per costante giurisprudenza la **gravosità della prosecuzione del rapporto locatizio deve avere connotazione oggettiva**, non può essere una valutazione di convenienza soggettiva del conduttore.

Pertanto non vi sono i presupposti richiesti dalla legge locatizia (art. 27 comma 8 L. 27.1.1978 n. 392) per giustificare il recesso anticipato.

Inoltre, i motivi addotti da [REDACTED] non corrispondono neppure ai gravi motivi individuati **espressamente** dalle parti nel contratto di locazione del 22/03/2016 (art. 3 contratto) che prevedeva come unica ipotesi di recesso anticipato, quella per **gravi motivi**, esplicitandoli in "**crisi finanziaria o trasferimento attività in altra località**".

Nessuna incidenza può attribuirsi al Covid.

Assist comunicava il suo recesso anticipato con la seconda missiva del 22/07/2019, quindi in un periodo del tutto antecedente al lockdown (iniziato a marzo 2020), consegnando poi l'immobile il 02.03.2020, quando ancora gli effetti economici della pandemia dovevano verificarsi. Tant'è che la conduttrice tra i motivi di recesso indica, non la propria crisi aziendale ed economica, bensì al contrario "l'effetto positivo" della sua crescita economica vale a dire: la "*sopravvenuta e oggettivamente imprevedibile necessità di ampliare la struttura aziendale al fine di migliorare le esigenze di economicità e produttività della stessa*".

La convenuta deduce che dal mese di marzo 2020 ad oggi è rimasta "inattiva", causa Covid, e che quindi il contratto oggetto di causa, anche in mancanza di recesso, avrebbe comunque subito un'alterazione delle prestazioni sinallagmatiche tra le parti, quindi la conduttrice avrebbe avuto diritto a rinegoziare il canone di locazione.

Ebbene, su questo punto la recente giurisprudenza si è pronunciata affermando che il legislatore con l'emergenza della pandemia Covid 19, ha voluto introdurre la **possibilità (e comunque non l'obbligo) di rinegoziare le condizioni economiche di un contratto** ovvero ridurre definitivamente a determinate categorie di imprenditori i canoni di locazione per un certo numero di mensilità. **Nel nostro ordinamento non esiste un obbligo di rinegoziazione dei contratti divenuti svantaggiosi per una delle parti, ancorché in conseguenza di eventi eccezionali e imprevedibili, e neanche un potere del giudice di modificare i regolamenti contrattuali liberamente concordati dalle parti nell'esercizio della loro autonomia contrattuale**, al di là delle ipotesi espressamente previste dalla legge (Tribunale di Roma n. 3114/2021). La conduttrice non può vantare un diritto di rinegoziazione del canone.

Alla luce di tutti i motivi esposti, **il recesso della [REDACTED] è privo di giusta causa, quindi illegittimo**. Il contratto è da intendersi risolto per inadempimento contrattuale del conduttore, e il locatore **ha diritto al risarcimento del danno patito dall'evento risolutivo**.

I danni risarcibili sono il **lucro cessante**, rappresentato dalla mancata percezione del canone mensile per il periodo intercorso tra la risoluzione prematura (02/03/2020) e il termine convenzionale del rapporto locatizio (31/03/2022), sempreché il locatore si sia attivato e abbia effettivamente rimesso l'immobile sul mercato, non essendovi automatismo risarcitorio come affermato dalla giurisprudenza (Cass. Civ. 530 del 14 gennaio 2014;



Cass. 8482 dello 05/05/2020), **nonché il danno emergente** ex art. 1223 c.c (in questo caso le spese di gestione sino alla scadenza contrattuale).

Nel caso di specie, la locatrice [REDACTED] dopo aver ricevuto la consegna dell'immobile in data 02/03/2020, si è attivata concretamente e immediatamente, per rimettere sul mercato locatizio l'immobile di sua proprietà, tant'è che conferiva, in data 12/05/2020 (terminato il periodo di lockdown), mandato ad un'agenzia immobiliare e, difatti, in corso di causa (in data 01.07.2021) è riuscita a locare una porzione di immobile di cui al subalternato 54 come da documenti prodotti. Pertanto, il danno si calcola al netto di quanto percepito in forza del contratto di locazione successivamente sottoscritto da [REDACTED] per la porzione di immobile di cui al subalternato 54, così come quantificato dalla ricorrente in conclusionale:

€ 32.300,00 al netto di i.v.a. (€ 1.450,00 da febbraio 2020 giugno 2021 compreso, ed € 850,00 da luglio 2021 a marzo 2022 compreso) oltre rivalutazione Istat, nonché delle spese condominiali relative al periodo di vigenza del contratto quantificabili in € 7.150,62 per l'anno 2020 (dal mese di febbraio fino a dicembre); € 6.411,04 per l'anno 2021; € 1.753,74 per il primo trimestre 2022, e così per un totale di **€ 47.615,40**.

Cio' premesso, si dichiara l'illegittimità del recesso esercitato da [REDACTED] S.p.a. e per l'effetto :

- si condanna [REDACTED] S.p.a. al risarcimento dei danni causati a [REDACTED] S.r.l. e quindi al pagamento di tutti i canoni di locazione residui sino alla naturale scadenza del contratto, pari a € 32.300,00 al netto di i.v.a. (€ 1.450,00 da febbraio 2020 giugno 2021 compreso, ed € 850,00 da luglio 2021 a marzo 2022 compreso) nonché delle spese condominiali relative al periodo di vigenza del contratto quantificate in € 7.150,62 per l'anno 2020 (dal mese di febbraio fino a dicembre); € 6.411,04 per l'anno 2021; € 1.753,74 per il primo trimestre 2022, e così per un totale di **€ 47.615,40**;

Le spese seguono la soccombenza come da dispositivo

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara l'illegittimità del recesso esercitato da [REDACTED] S.p.a. e per l'effetto :
- condanna [REDACTED] S.p.a. al risarcimento dei danni causati a [REDACTED] S.r.l. e quindi al pagamento di tutti i canoni di locazione residui sino alla naturale scadenza del contratto, pari a € 32.300,00 al netto di i.v.a. (€ 1.450,00 da febbraio 2020 giugno 2021 compreso, ed € 850,00 da luglio 2021 a marzo 2022 compreso) nonché delle spese condominiali relative al periodo di vigenza del contratto quantificate in € 7.150,62 per l'anno 2020 (dal mese di febbraio fino a dicembre); € 6.411,04 per l'anno 2021; € 1.753,74 per il primo trimestre 2022, e così per un totale di **€ 47.615,40**;

Condanna altresì la parte conduttrice a rimborsare alla locatrice le spese di lite, che si liquidano in € 9500,00 oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Torino 24.2.2022

Il Giudice
dott. Luisa Vigone

