

GIURISPRUDENZA

Data udienza 28 febbraio 2022

Integrale

**Rapporto di locazione - Recesso anticipato del conduttore - Gravi motivi - Avvenimenti estranei ed imprevedibili - Circostanze oggettive che rendono oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto di locazione**

TRIBUNALE DI COSENZA

SECONDA SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Cosenza, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Giusi Ianni, ha pronunciato e pubblicato, dando lettura del dispositivo e delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, ex art. 429, comma 1, c.p.c., all'esito di discussione orale delle parti, la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 828 del Ruolo Generale Affari Contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

(...) S.r.l. (c.f. (...)) in persona del legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliata in Cosenza via (...), presso lo studio dell'avv. Gi.Ca., da cui è rappresentata e difesa, unitamente all'avv. El.So., in forza di mandato congiunto all'atto introduttivo

- RICORRENTE -

E

AZIENDA OSPEDALIERA DI COSENZA (pi. (...)), in persona del Commissario Straordinario p.t. dott.ssa Is.Ma., elettivamente domiciliata in Roma, Via (...), presso lo studio dell'avv. Gu.De. da cui è rappresentata e difesa in forza di mandato in calce alla comparsa di costituzione

- RESISTENTE -

OGGETTO: inadempimento contrattuale.

FATTO E DIRITTO

1. Con atto di citazione notificato alla controparte in forma telematica, la (...) srl, in persona del legale rappresentante pro-tempore, premesso di aver concesso in locazione all'Unità Sanitaria Locale n. 9 di Cosenza i locali di sua proprietà siti nel comune di Dipignano in località Molino Irto in forza di contratto del 27.10.1982, registrato a Cosenza il 10.11.1982 e tacitamente rinnovato più volte fino all'ultima scadenza del 22.10.2018 e premesso, altresì, che i locali oggetto di locazione erano stato rilasciati e consegnati alla società locatrice in data 26.09.2013, in seguito a offerta reale per intimazione ex art. 1216 c.c., chiedeva accertarsi l'illegittimità del recesso della conduttrice, non essendo la facoltà di recesso prevista in contratto e non ricorrendo i "gravi motivi" di cui all'ultimo comma dell'art. 27 della legge 392/1978 per il recesso anticipato del conduttore. Chiedeva, altresì, condannarsi la convenuta al risarcimento del danno in suo favore, in misura pari ai canoni dovuti fino alla naturale scadenza del contratto, vale a dire Euro 525.050,00, oltre interessi e rivalutazione. Si costituiva in giudizio l'Azienda Ospedaliera di Cosenza, eccependo, in via preliminare, la prescrizione del diritto al pagamento dei canoni per il periodo antecedente al marzo 2016 alla luce del disposto dell'art. 2948 c.c., che prevede al n. 3 che "le pigioni delle case, i fitti dei beni rustici e ogni altro corrispettivo di locazioni" si prescrivono in cinque anni e del successivo n. 4, secondo cui si prescrivono nel medesimo termine "tutto ciò che deve pagarsi periodicamente ad anno o in termini più brevi". Nel merito, la convenuta difendeva la correttezza del proprio operato, avendo comunicato alla locatrice in data 26/04/2013 l'intenzione di esercitare il diritto di recesso ed avendo esplicitato nelle successive comunicazioni del 25/06/2013 e del 29/07/2013 il motivo della propria determinazione, legata alla normativa di cui alla L. 135/2012 (c.d. spending review) che aveva imposto agli enti del SSR la necessità di contenere la spesa pubblica con la riorganizzazione e l'accorpamento delle strutture aziendali. Ricorrevano, quindi, a detta della convenuta, i gravi motivi di cui all'art. 27 L. 392/78. A sostegno della legittimità del recesso, la convenuta menzionava altresì l'articolo 2 bis del D.L. 20/2013, convertito dalla L. 137/2013 (come sostituito dall'art. 24 comma 2 bis della L. 89/2014 di conversione del D.L. 66/2014), il quale, sotto la rubrica "Facoltà di recesso delle pubbliche amministrazioni da contratti di locazione" aveva previsto che "le amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196 (tra le quali rientrano le Aziende Ospedaliere), e gli organi costituzionali nell'ambito della propria autonomia, possono comunicare, entro il 31 luglio 2014, il preavviso di recesso dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Il recesso è perfezionato decorsi centottanta giorni dal preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole che lo limitino o lo escludano".

In via del tutto subordinata, in caso di accoglimento della domanda attorea, la convenuta chiedeva ridursi l'ammontare dei canoni dovuti dall'attrice, in quanto la normativa sulla c.d. spending review prevedeva la riduzione del 15% dei canoni dovuti in relazione a contratti di locazione aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale. All'udienza del 14.6.2021 il Tribunale, rilevato che la controversia verteva in materia di locazione, disponeva il mutamento del rito ai sensi degli artt. 426 e 447 bis c.p.c., assegnando alle parti termine perentorio per l'integrazione dei rispettivi scritti difensivi. Insistendo le parti nelle rispettive conclusioni e non avanzando istanze di prova orale, era fissata udienza per la discussione.

2. Tanto premesso, deve osservarsi che in giudizio è incontestato e documentalmente provato:

a) che tra le parti sia intervenuto contratto di locazione tacitamente rinnovato più volte e destinato a scadere, in forza dell'ultimo tacito rinnovo, al 27.10.2018;

b) che con raccomandata del 26.4.2013 l'Azienda Ospedaliera di Cosenza manifestava la volontà di recedere dal contratto con decorrenza dal 1° maggio 2013, ritenendosi a ciò legittimata in forza del d.l. 95/2012, conv. in L. 135/2012, art. 3 commi 3 e 4;

c) che con successiva nota del 29.7.2013 la medesima Azienda Ospedaliera di Cosenza chiariva che il recesso era motivato dall'entrata in vigore della normativa in materia di spending review, "in considerazione dell'eccezionalità della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa", che imponevano alla conduttrice una riorganizzazione ed un accorpamento delle strutture aziendali;

c) che a fronte della ritenuta inerzia della società locatrice nella presa in consegna dell'immobile locato, l'Azienda Ospedaliera di Cosenza notificava formale intimazione, a cui faceva seguito la consegna dell'immobile tramite ufficiale giudiziario in data 26.9.2013.

Altrettanto incontestato (oltre che documentalmente riscontrabile) è che il contratto tra le parti non prevedesse la facoltà di recesso anticipato del conduttore, con conseguente operatività della disposizione di cui all'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/1978, ai sensi del quale "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".

I gravi motivi legittimanti il recesso anticipato, in particolare, per come chiarito dalla Suprema Corte, devono consistere in avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione, in una prospettiva rigorosamente oggettiva, non potendo risolversi simili motivi nella unilaterale valutazione effettuata dal medesimo conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo (Cass. 23639/2019). Si è chiarito, in particolare, che anche in presenza di un contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo concluso "iure privatorum" dalla pubblica amministrazione in qualità di conduttore il recesso anticipato di tale parte è possibile solo in presenza di avvenimenti imprevedibili, sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendere oltremodo gravosa la prosecuzione di esso, non potendosi apprezzare la legittimità del recesso in base all'esclusivo rilievo della natura pubblicistica delle determinazioni assunte dal soggetto conduttore (Cass. 9704/2021).

Nel caso di specie le motivazioni dedotte dalla conduttrice, a prescindere dalla tempestività dell'esplicitazione e dal rispetto del preavviso di sei mesi prescritto dall'ultimo comma dell'art. 27 L. 392/1978, non si prestano ad essere inquadrate nei "gravi motivi" di cui alla norma da ultimo menzionata, essendo espressione di una valutazione soggettiva della stessa conduttrice, che nelle comunicazioni prodotte mai esplicitava, ad esempio, perché nell'ambito della razionalizzazione imposta dalla normativa in materia di spending review dovesse venire meno proprio la locazione in essere con (...) srl.

Non appare pertinente il richiamo all'art. 2 bis del d.l. 120/2013, convertito nella legge 137/2013 (come sostituito dall'art. 24 comma 2 bis della legge 89/2014), invocandosi una formulazione della norma entrata in vigore successivamente alla condotta di recesso della conduttrice e di cui lo stesso legislatore non ha previsto effetto retroattivo. A fronte, tuttavia, dell'illegittimità del recesso della conduttrice e del pagamento del canone dovuto da quest'ultima fino al momento del rilascio, va delimitato il danno effettivamente subito dalla locatrice, di cui quest'ultima può invocare il risarcimento. Premesso, infatti, che la locatrice non ha inteso richiedere i canoni di locazione dovuti fino alla naturale scadenza del contratto, bensì il risarcimento del danno per l'illegittimo recesso anticipato dalla conduttrice, assumendo i canoni di locazione dovuti unicamente quale parametro per la quantificazione del pregiudizio sofferto, deve osservarsi che ai sensi dell'art. 1223 c.c. in presenza di un illecito contrattuale il creditore ha diritto al risarcimento del lucro cessante, sub specie di mancato guadagno, se e in quanto costituisca conseguenza immediata e diretta della condotta di controparte. E' da ritenere, quindi, che una volta intervenuto lo scioglimento di fatto del rapporto e cessata, altresì, l'occupazione dell'immobile, rientrato nella disponibilità del locatore, il danno patito da quest'ultimo sia rappresentato dalla mancata percezione di un introito mensile per il tempo presumibilmente necessario per poterlo nuovamente locare. Ai fini di una simile valutazione, un parametro di riferimento obiettivo, per come chiarito anche dalla Suprema Corte (Cfr. Cass. 530/2014) può essere utilmente individuato nel periodo di preavviso normativamente previsto per il recesso del conduttore (sei mesi), salvo che il conduttore provi che l'immobile rilasciato anticipatamente sia stato comunque usato dal locatore anche nell'ambito del periodo normativamente previsto quale preavviso (prova certamente non offerta nel caso di specie).

La ricorrente, invero, ha versato in atti della documentazione volta a dimostrare dei tentativi di locazione fino alla naturale scadenza del contratto (e anche oltre), ma non essendo stata articolata prova testimoniale volta a consentire al Tribunale la verifica dei motivi della mancata locazione ai soggetti interessati da parte dell'Agenzia inizialmente incaricata (solo genericamente dedotti nella nota inviata da quest'ultima) e non essendovi prova di tentativi di locazione tra dicembre 2015 (data di cessazione dell'incarico dell'agenzia) e il 2017, non può giustificarsi un maggior danno quale quello preteso dalla parte.

Non ignora, invero, questo giudice l'esistenza di differenti orientamenti, in seno alla giurisprudenza di legittimità e a quella di merito, per la quantificazione del danno da illegittimo recesso del conduttore, ma quello recepito con la presente sentenza appare quello più aderente ai principi dettati dall'art. 1223 c.c. e alla necessità che la statuizione risarcitoria sia volta a ristorare un pregiudizio direttamente connesso alla condotta della controparte, nonché al più generale principio di vicinanza della prova in punto di dimostrazione del danno.

Considerandosi, pertanto, che l'ultimo pagamento effettuato dall'Azienda Ospedaliera di Cosenza in relazione al contratto tra le parti è relativo al 2 e 3 trimestre 2013, il danno può quantificarsi nella misura di Euro 43.036,82 oltre IVA al 22%, per un totale di Euro 52.504,92. Trattandosi di

credito di valore, sulla relativa somma decorreranno tanto la rivalutazione monetaria dalla data dell'illecito (2013) quanto gli interessi sulla somma annualmente rivalutata fino alla presente decisione (oltre interessi successivi fino al soddisfo).

Vertendosi in materia di responsabilità contrattuale, il diritto al risarcimento è soggetto all'ordinaria prescrizione decennale, non decorsa alla data di notifica dell'atto introduttivo.

Discorrendosi non di canone di locazione dovuto dalla resistente, bensì di danno sofferto dalla locatrice ed essendosi, in ogni caso, parametrato il danno al canone dovuto per il semestre successivo all'ultimo pagamento effettuato, inconferente appare il richiamo della medesima resistente alla decurtazione del 15% prevista dalla normativa in materia di spending review, peraltro dichiaratamente efficace dal 1 luglio 2014.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo, sulla base dei medi tabellari in relazione al "decisum" (inferiore al disputatum) e con esclusione della fase istruttoria, non concretamente svoltasi in giudizio. Viene pronunciata distrazione in favore dei difensori costituiti di parte ricorrente, dichiaratisi antistatari.

P.Q.M.

Il Tribunale di Cosenza in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Giusi Ianni, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da (...) S.r.l. nei confronti dell'Azienda Ospedaliera di Cosenza, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattese, così provvede:

1. Accerta l'illegittimità del recesso anticipato dell'Azienda Ospedaliera di Cosenza dal contratto di locazione in essere tra le parti e, per l'effetto, condanna l'Azienda Ospedaliera di Cosenza, in persona del legale rappresentante pro-tempore, al risarcimento del danno in favore di (...) srl, che quantifica in Euro 52.504,92, oltre rivalutazione monetaria e interessi come indicato in parte motiva;
2. Condanna parte resistente alla rifusione delle spese e competenze di lite in favore della ricorrente, che quantifica in Euro 1.713,00 per esborsi ed Euro 8.030,00 per onorario, oltre rimborso forf. spese generali, IVA e CPA come per legge sulle voci imponibili, da distrarsi in favore dei difensori costituiti dichiaratisi antistatari;
3. Manda alla cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Cosenza il 28 febbraio 2022.

Depositata in Cancelleria il 28 febbraio 2022.

**Rapporto di locazione - Recesso anticipato del conduttore - Gravi motivi - Avvenimenti estranei ed imprevedibili - Circostanze oggettive che rendono oltremodo gravosa la prosecuzione del rapporto di locazione**

---

In tema di recesso anticipato del conduttore nell'ambito di un rapporto di locazione, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della L. n. 392/1978, 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. I gravi motivi legittimanti il recesso anticipato, in particolare, devono consistere in avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione, in una prospettiva rigorosamente oggettiva, non potendo risolversi simili motivi nella unilaterale valutazione effettuata dal medesimo conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo.