

Tribunale di Palermo - Sezione II civile - Sentenza 22 marzo 2017 n. 1464

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PALERMO

- SEZIONE SECONDA CIVILE -

Il Tribunale di Palermo, in persona del giudice dott. Francesco Paolo Tarrasi, all'udienza del 22 marzo 2017 ha pronunciato e dato lettura della seguente

SENTENZA

(all'esito di discussione orale ex art. 429 c.p.c.)

nella causa civile in primo grado iscritta al n. 13391 del Registro Generale Affari Contenziosi dell'anno 2015, avente ad oggetto "opposizione decreto ingiuntivo n. 2796/2015, emesso dal Tribunale di Palermo in data 28 - 29.6.2015 (R.G.I. 7416/2015)", vertente

tra

EN. S.r.l. (già En. S.r.l.), in persona del legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Palermo, piazza (...), presso e nello studio dell'Avv.to Ma.Ba., che, unitamente agli Avv.ti An.Br. e El.Va., la rappresenta e difende in forza di procura apposta a margine dell'atto introduttivo

attrice

e

(...) S.R.L. in persona del suo legale rappresentante, elettivamente domiciliata in Palermo, via (...), presso e nello studio dell'Avv.to Al.Li., che, unitamente agli Avv.ti Al.Sc. e Ma.Ci., la rappresenta e difende in forza di procura apposta a margine dell'originale del ricorso per decreto ingiuntivo

convenuta

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Fatti controversi.

Con vitto di citazione ritualmente notificato, En. s.r.l. (d'ora in avanti, semplicemente En.) ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo indicato in epigrafe con cui - ad istanza della società (...) S.r.l. (d'ora in avanti, semplicemente (...)) - le era stato ingiunto il pagamento di Euro 26.396,40 (oltre interesse e spese della procedura), a titolo di omesso versamento dei canoni di locazione (e interessi) maturati dal febbraio all'aprile 2016 e dovuti in virtù di contratto di locazione (ad uso non abitativo) del 1.7.2004 (e relativo accordo quadro).

A fondamento dell'opposizione, deduceva:

- di avere comunicato alla locatrice, in data 10.7.2014, la propria volontà di recedere (ex art. 27, ult. co., l. 392/1978) dal contratto di locazione Inter partes stipulato relativamente all'immobile sito in Palermo, piazza (...), rinviando, tra i motivi del recesso, alla (...) necessità di attuare una riorganizzazione della rete territoriale, che tenga conto delle trasformazioni di cui sopra e delle più specifiche esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica, oggetto in questi anni di profondo rinnovamento tecnologico e funzionale, anche per effetto della crescente diffusione della "generazione distribuita" costituita dalle migliaia di piccoli "produttori di elettricità", spesso a carattere domestico, che En. è obbligata per legge ad allacciare e gestire (...);

- di avere, dunque, sufficientemente descritto le ragioni addotte a sostegno dell'esercitato recesso (cioè, i gravi motivi), finanche specificando che "(...) Per le mutate esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica, la Società Condittrice si vede costretta, per rispettare il mandato affidatole dallo Stato, e in chiave di efficientamento tra le sedi cittadine ad accentrare quanto prima le residue risorse (peraltro nettamente diminuite all'esito delle politiche governative di esodo incentivato) nella sede di Palermo, Piazza (...) Pace nell'ambito della Zona di Palermo, composta da 96 risorse. Solo l'unità così rinforzata ed ubicata in una località meglio posizionata rispetto a quella in rilascio, è in grado di assicurare il livello di servizio imposto dall'Autorità nell'area geografica di competenza, composta dal Comune di Palermo;

- che la clausola del solve et repete, consensualmente dedotta in contratto, doveva ritenersi inapplicabile al caso di specie, ove la risoluzione del rapporto si era verificata in forza dell'intervenuto esercizio da parte del conduttore di una facoltà potestativa concessa dalla legge, con conseguente impossibilità, per la locatrice, di servirsi di soluzioni postulanti la persistenza del sinallagma.

Ciò premettendo, l'opponente chiedeva che, in accoglimento della sua opposizione, venisse revocato l'opposto decreto ingiuntivo e dichiarato che nulla fosse "(...) dovuto alla (...) " titolo di canoni di locazione per essere stato il contratto di locazione stesso risolto per "gravi motivi". Il tutto col favore delle spese di lite.

Si costituiva in giudizio la società locatrice, la quale, molto sinteticamente,

- contestava le premesse avversarie;

- eccepiva l'inammissibilità dell'opposizione per espressa pattuizione tra le parti della clausola del solve et repete;

- deduceva l'inefficacia del recesso operato dalla conduttrice per assenza, inattualità e mancata indicazione dei gravi motivi che avrebbero dovuto supportarlo, e comunque ne affermava l'illegittimità per violazione degli obblighi espressamente assunti dalla controparte nell'accordo transattivo del 14.1.2009.

Per tali ragioni, chiedeva il rigetto dell'opposizione e delle domande avversarie, con condanna dell'opponente al pagamento di "(...) tutti i canoni scaduti e non pagati nella misura che verrà accertata e quantificata in corso di causa, incluso ogni onere ed interesse nella misura

convenzionale già indicata nel ricorso monitorio e salvo maturandi"; in via subordinata, chiedeva di "(...) condannare la società conduttrice al risarcimento di tutti i danni subiti dalla società opposta nella misura non inferiore ai canoni ed oneri accessori non corrisposti a decorrere dall'intervenuta comunicazione di recesso fino alla scadenza naturale del contratto di locazione per Euro 976.666,80 (...)" . Il tutto col favore delle spese di lite.

Tali, in breve, i fatti del contendere, la causa veniva istruita in via puramente documentale; indi, perveniva all'odierna udienza di discussione, ove veniva assunta in decisione sulle conclusioni delle parti come da verbale in atti.

2. Profili preliminari/pregiudiziali.

La difesa della (...), appellandosi alla clausola solve et repete contenuta nell'art. 9 del contratto di locazione stipulato in data 1.7.2004, ha eccepito l'inammissibilità (e/o improcedibilità) dell'opposizione svolta da En. (cfr. il motivo VII esposto in comparsa): a suo giudizio, a di là dell'aspetto legato alla configurabilità dei gravi motivi, la conduttrice avrebbe dovuto, dapprima, eseguire la prestazione dedotta in contratto e poi, eventualmente, esercitare il diritto di recesso concessole dall'art. 27, ult. co., l. 392/1978; ciò affermando, ha concluso che l'operatività della clausola in questione non potesse essere paralizzata neppure nell'ipotesi di recesso del conduttore.

Ad avviso del Tribunale - conformemente alle indicazioni date dalla migliore dottrina e dalla giurisprudenza nomofilattica formatasi sulla questione - "la disciplina del "solve et repete" (art. 1462 cod. civ.), se ha indubbe conseguenze nel campo del processo ha, però, un contenuto fondamentale di diritto sostanziate, come è reso manifesto non solo dalla collocazione della norma nel codice civile, ma soprattutto dagli interessi che essa tutela (assicurare al creditore il soddisfacimento della sua pretesa, senza il ritardo imposto dall'esame delle eccezioni del debitore). Il preventivo adempimento non può essere perciò considerato come un presupposto processuale, la cui mancanza impedisca l'instaurazione di un regolare rapporto processuale e non possa essere rimossa nel corso del processo stesso. La clausola limitata di cui all'art. 1462 cod. civ., pertanto, è destinata ad operare solo sul piano dell'adempimento. cosicché non può rinvenirsi alcun ostacolo all'esame dell'eccezione o della domanda riconvenzionale, quando, sia pure in corso di giudizio (nella specie nel corso dell'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dal debitore), sia avvenuto il soddisfacimento della prestazione" (in questi termini Cass. n. 2227.1995); in altre parole, "la clausola solve et repete, di cui all'art. 1462 cod. civ., volta soprattutto a garantire da eccezioni dilatorie il contraente tenuto per primo ad adempiere, non ha un'efficacia tale da paralizzare in tota l'exceptio inadimpleti contractus, bensì resta correlata all'ambito di operatività della exceptio non rite adimpleti contractus, sicché essa non incide sulla possibilità di far valere la mancata esecuzione, totale o parziale, della controprestazione, ma impedisce di opporre solo l'inesatto adempimento, con la conseguente riserva di ogni questione relativa ad una fase successiva alla solutio, salva la ricorrenza di gravi motivi idonei a determinare la sospensione della condanna, ai sensi del secondo

comma dell'art. 1462 citato" (Cass. n. 6406.1981).

Trasponendo al caso di specie i principi sopra esposti, consegue che non può disporsi la "inammissibilità/improcedibilità dell'opposizione per mancato pagamento del canone ex art. 1462 c.c.", come richiesto dalla difesa Ex., dal momento che la clausola solve et repete non opera sul piano processuale, bensì consiste in un negozio abdicativo, di natura sostanziale, di preventiva rinuncia all'eccezione "non rite adimplenti contractus", concluso dal debitore e tale da precludere al giudice di esaminare il merito delle sue eccezioni, fintantoché non si è avuto, anche in corso di causa, l'adempimento (spontaneo o coattivo) della sua prestazione.

Ciò significa, in breve, che la clausola solve et repete può paralizzare tutte (e soltanto) quelle eccezioni riconvenzionali originantesi dal sinallagma, quelle, cioè, che traggono motivo dal comportamento dell'attore sul terreno dell'adempimento (che dall'eccipiente si assume mancato o inesatto), e quindi anche quella di intervenuta risoluzione del contratto per aver già operato in danno dell'attore la diffida ad adempiere, la clausola risolutiva espressa o il termine essenziale; in nessun caso, però, può comportare per il debitore la rinuncia a servirsi di facoltà legali non postulanti l'inadempimento altrui (quale, appunto, il recesso del conduttore per gravi motivi), né gli può impedire di promuovere eccezioni presupponenti l'inesistenza e la non persistenza del rapporto contrattuale (e quindi del credito) per fatti indipendenti dal contegno della controparte.

Dunque, può e deve essere esaminata l'opposizione svolta da En., avendo costei dedotto, per il suo tramite, l'inesistenza del credito di Ex. a causa della sopraggiunta perdita di efficacia del contratto per intervenuto recesso da parte del conduttore.

3. Merito della lite.

3.1 11 contendere si incentra, da un lato, sulla idoneità formale e sostanziale della missiva di Enel, datata 10.7.2014 (ali. 1 al fascicolo della ricorrente), a produrre, ex art. 27, ultimo comma, L. n. 392/1978, la cessazione del rapporto locativo inter partes (originato dal contratto ali. 1 al ricorso monitorio, quale integrato dall'accordo quadro in data 1.7.2004, ali. 2 ivi) alla data del 31.1.2015; dall'altro, sulla effettiva sussistenza dei gravi motivi che avrebbero potuto legittimare il conduttore al recesso anticipato dal contratto, ex art. 27 ultimo comma cit.

Infatti, la resistente, oltre ad evidenziare la genericità delle ragioni addotte dalla odierna convenuta nel comunicare la propria volontà di recedere dal contratto di locazione (cfr. motivo VI della comparsa), ha inoltre negato che tali ragioni avrebbero potuto di per sé costituire allora, e che possano essere considerate oggi dal Tribunale, dei "gravi motivi" di cui all'art. 27 testé citato, esprimendo solamente (a suo dire) l'esito di una scelta organizzativo-gestionale della parte conduttrice, i cui effetti non avrebbero potuto ricadere sul contratto in essere tra le odierne parti.

Per contro, la ricorrente ha sostenuto in giudizio che la chiusura della sede operativa di piazza (...) fosse stata imposta dal drastico mutamento di rotta del settore elettrico, soprattutto dal punto di vista normativo, che avrebbe reso ineludibile l'esigenza di contenere i costi di gestione e di riorganizzare la rete territoriale e l'articolazione aziendale, anche a seguito della crisi economico-finanziaria che aveva investito il mercato globale.

3.2. Ciò posto, ad avviso del Tribunale, l'opposizione della ricorrente è infondata e va respinta per i motivi di seguito indicati.

Nella missiva all. 1, costituente motivo del contendere si legge:

"(...) Il suddetto recesso è conseguente alla ineludibile necessità della Società Condittrice di adeguare a livello territoriale l'organizzazione delle proprie attività all'attuale assetto del mercato delle uti, in ossequio alle inderogabili disposizioni dell'Autorità e, più in generale, al vigente, ed altrettanto inderogabile, quadro regolatorio del settore elettrico, così come normativamente ed economicamente modificatosi successivamente alla sottoscrizione del citato contratto di locazione. Più in dettaglio, il settore elettrico italiano ha subito negli ultimi tempi una significativa trasformazione caratterizzata (I) da una riduzione dei margini di generazione connessa alla persistente contrazione della domanda; (II) dalle sempre più stringenti problematiche normativo/ambientali con prospettive di chiusura e/o mancato decollo di impianti; (III) dall'utilizzo intensivo di fonti rinnovabili (sulla base di specifiche disposizioni normative), con problematiche di scarso utilizzo degli impianti d'olio e con il diffondersi della gestione della produzione distribuita e l'incremento della domanda di connessione alle reti di distribuzione.

Nel caso specifico dell'immobile sopra indicato, la motivazione del recesso si basa sulla necessità di attuare una riorganizzazione della rete territoriale, che tenga conto delle trasformazioni di cui sopra e delle più specifiche esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica, oggetto in questi anni di profondo rinnovamento tecnologico e funzionale, anche per effetto della crescente diffusione della "generazione distribuita" costituita dalle migliaia di piccoli "produttori di elettricità", spesso a carattere domestico, che En. Distribuzione è obbligata per legge ad allacciare e gestire. Anche la stessa rete elettrica si trasforma, con una progressiva riconversione verso una "smart grid" in grado di gestire nuove funzionalità e i flussi diversificati derivanti dalla citata generazione distribuita.

In particolare, la sede di Palermo, piazza (...) ospita l'unità denominata "Unità Operativa di Palermo Ovest", addetta alla gestione della rete elettrica nel Comune di Palermo.

Per le mutate esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica, la Società Condittrice si vede costretta, per rispettare il mandato affidatole dallo Stato, e in chiave di efficientamento tra le sedi cittadine ad accentrare quanto prima le residue risorse (peraltro nettamente diminuite all'esito delle politiche governative di esodo incentivato) nella sede di Palermo, Piazza (...) nell'ambito della Zona di Palermo, composta da 96 risorse. Solo l'unità così rinforzata ed ubicata in una località meglio posizionata rispetto a quella in rilascio, è in grado di assicurare il livello di servizio imposto dall'Autorità nell'area geografica di competenza, composta dal Comune di Palermo (...).

Ora, la comunicazione sopra riportata menziona, in definitiva, un solo ordine di ragioni: essa fa, invero, riferimento alla profonda trasformazione normativa ed economica che ha colpito negli ultimi tempi il settore elettrico ("(...) anche per effetto della crescente diffusione della "generazione distribuita" costituita dalle migliaia di piccoli "produttori di elettricità", spesso a carattere domestico, che En. è obbligata per legge ad allacciare e gestire (...)), in conseguenza

della quale sarebbero "mutate le esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica", al punto da imporre alla ricorrente l'avvio di una profonda riorganizzazione aziendale, comportante l'accorpamento delle risorse presso la sede di Palermo, piazza (...) Pace.

Orbene, a giudizio del Tribunale, ancorché non tutti i riferimenti contenuti nella lettera appaiano tali da apportare un reale contenuto informativo (è il caso, ad esempio, dei provvedimenti normativi o delle inderogabili disposizioni dell'Autorità che avrebbero interessato il settore ma di cui si omettono gli estremi), è difficile non ritenere soddisfatto l'onere - di comunicazione del recesso "titolato" - che l'art. 27 della L. n. 392/1978 impone al conduttore ai fini del valido esercizio della sua facoltà di sciogliersi anticipatamente dal contratto di locazione.

Si afferma, infatti, che "trattandosi di recesso "titolato", la comunicazione del conduttore non può...prescindere dalla specificazione dei motivi, con la conseguenza che tale requisito inerisce al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo" (così per tutte Cass. n. 549.2012; che esprime un principio assolutamente pacifico; v. anche Cass. n. 15058.2008; Cass. n. 22392.2011; Cass. n. 7241.2006; inutili altri riferimenti).

Piuttosto, se pure il documento in esame sembri astrattamente soddisfare l'onere di titolazione incombente sul conduttore, la ricorrente non ha, ad ogni modo, soddisfatto l'onere probatorio che le spettava, quale quello di dimostrare il fatto (contestato dalla resistente) che le cause delle scelte gestionali specificamente indicate a grave motivo di recesso non siano state il frutto di pure e semplici vellutazioni di opportunità economica, ma imposte dalle trasformazioni abnormi subite dal settore.

In altri termini, En. non è riuscita a provare che la ristrutturazione aziendale che l'avrebbe portata a chiudere la sede di piazza (...) e a ridurre l'attività di distribuzione (pag. 12), sia conseguita, quale effetto necessario, imprevedibile e inevitabile, alla modifica della normativa di settore e al mutamento delle esigenze di gestione e manutenzione della rete elettrica; infatti:

- per prima cosa, il decreto legge n. 73/2007, che la ricorrente menziona più volte quale intervento normativo scatenante la trasformazione del settore elettrico, ha recepito (in ritardo) la direttiva 2003/54/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2003, relativa all'apertura del mercato libero a decorrere dal 1 luglio 2007, ossia ha adattato l'ordinamento interno indirizzandolo verso un sistema connotato da caratteristiche preannunciate da tempo dal legislatore comunitario, e ch'erano (o che dovevano essere) conosciute da un operatore professionale quale En.;

- per di più, risulta ex actis che En. in data 14.10.2009, intendendo comporre talune controversie insorte tra loro, pattuirono la risoluzione consensuale di trentatré contratti di locazione in essere tra le stesse, afferenti a trentadue immobili condotti in locazione da En. (tra i quali non figurò l'immobile di piazza (...) dietro il pagamento da parte della conduttrice ("a soddisfazione di ogni azione, eccezione, diritto, riserva, richiesta, pretesa di parte Ex.") di

una determinata somma che, in considerazione "della volontà, da parte En., di continuare a condurre regolarmente in locazione gli immobili di cui agli Allegati E e F sino alla scadenza naturale dei contratti di locazione", fu concordemente ridotta a un importo inferiore (cfr. art. 4.2 dell'accordo transattivo di cui all'alleg. 21 memoria di costituzione);

- se, dunque, in occasione del richiamato accordo transattivo del 2009 - ossia di un accordo in seno al quale furono regolati (inter multa alia) i contrasti discendenti dal fatto che, con lettera di recesso del 7.2.2008, En. aveva esercitato il recesso (per gravi motivi) da taluni dei contratti di locazione (ed. a lungo termine) stipulati con la controparte, giustificandone l'esercizio proprio alla luce dei mutamenti del quadro normativo di settore (cfr. alleg. 17 fasc. resistente) - il contratto di locazione afferente l'unità in oggetto non venne consensualmente risolto, non si vede come possa oggi En. addurre, a motivo del suo recesso, l'imprevedibilità dell'intervento normativo in tema di liberalizzazione dei mercati dell'energia.

Ancor prima, la società opponente non ha dato dimostrazione, ma neanche sufficiente deduzione, di come e perché la trasformazione del settore dell'energia e la crisi economica che ha colpito il sistema globale (e che l'opponente richiama a pag. 9, penultimo capoverso, del ricorso) si fossero manifestate anche nell'ambito territoriale di cui si discute, ed al suo interno, sul piano economico finanziario - se in forma di minore redditività, ovvero di incremento dei costi operativi ecc. -, né ha offerto dimostrazione del fatto che la crisi le avesse imposto quel profondo procedimento di riorganizzazione aziendale di cui si parla nella comunicazione di recesso.

Non si spiega, ad esempio, né si dà prova sufficiente (del), perché solo un accentramento delle residue risorse nella sede di piazza (...) Pace consentirebbe di "...di Assicurare il livello di servizio imposto dall'Autorità nell'area geografica di competenza, composta dal Comune di Palermo" (così al penultimo capoverso della lettera di recesso in oggetto), né, più in generale, quel richiamato rapporto tra esigenze di manutenzione e gestione della rete elettrica, da un lato, e accorpamento delle sedi, dall'altro, viene calibrato sul territorio palermitano.

In più, nulla si è dedotto in giudizio in merito alla struttura, al patrimonio, al bilancio di En., negli anni compresi tra la stipulazione del contratto (2004), il fatto normativo costituente oggetto del contendere (2007) e il periodo successivo; non è noto se e in quale misura, a causa della diffusione della generazione distribuita, si fosse ridotto il margine operativo di En., non si è detto in quale misura la sua concreta attività di distribuzione sia stata drasticamente ridotta per effetto delle novità imposte dalla normativa (visto che, come intuibile, si tratta di En., la quale stipula contratti di vettoriamento con le società venditrici di energia), né in che percentuale i costi fissi di gestione avrebbero maggiormente inciso sulla redditività dell'azienda, né perché il costo inerente al contratto di locazione tra le parti fosse divenuto economicamente o funzionalmente non più sostenibile; essendo rimasti del tutto indeterminati tali elementi di scrutinio (che certamente non sono inferibili dai documenti acclusi al fascicolo dell'opponente), deve negarsi la sussistenza dei gravi motivi che avrebbero legittimato, ex art. 27 L. n. 392/1978, il conduttore a sciogliersi anticipatamente dal rapporto.

In breve: non avendo l'opponente dimostrato il nesso di causalità (esplicitamente messo in dubbio dall'opposta) tra l'insorgenza della crisi economica e del mutamento del settore

elettrico, da una parte, e l'impossibilità di proseguire il rapporto locativo costituente oggetto del giudizio, dall'altra, deve escludersi che la missiva ali. 1 al fascicolo della ricorrente abbia potuto produrre lo scioglimento del contratto a partire dal 31 gennaio 2015.

Ciò va detto facendo applicazione dei principi espressi dalla Corte nomofilattica in materia di riparto dell'onere della prova in controversie quale quella oggi in decisione.

Afferma, infatti, la Suprema Corte che, nel caso di contestazione della effettiva ricorrenza del grave motivo addotto a giustificazione del recesso, incombe al conduttore di fornire la prova positiva della sua sussistenza: si vedano, in tal senso, tra le tante Cass. n. 549.2012 (nella cui massima si legge, tra l'altro: "ai fini del valido ed efficace esercizio del diritto potestativo di recesso del conduttore, a norma dell'art. 27, ottavo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392, è sufficiente che egli manifesti al locatore, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, il grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova, perché queste attività devono esser svolte in caso di contestazione da parte del locatore"); a questa sono conformi Cass. n. 6095.2006, Cass. n. 17042.2003.

E d'altronde, è anche pacifico che "in base al disposto di cui all'art. 27, ultimo comma, L. 27 luglio 1978 n. 392, le ragioni che consentono al locatario di liberarsi del vincolo contrattuale devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla sua volontà ed imprevedibili. tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore la sua prosecuzione" (per tutte Cass. n. 26711.2011); ancora, si afferma che "i gravi motivi in presenza dei quali la L. 27 luglio 1978, n. 392, art. 27, u.c., indipendentemente dalle previsioni contrattuali, consente il recesso del conduttore dal contratto di locazione, non possono attenere alla soggettiva ed unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine all'opportunità o meno di continuare ad occupare l'immobile locato, poiché, in tal caso, si ipotizzerebbe la sussistenza di un recesso ad nutum, contrario all'interpretazione letterale, oltre che allo spirito della menzionata disposizione di legge. Al contrario, i gravi motivi, che consentono il recesso del conduttore da una locazione non abitativa, devono sostanziarsi in fatti involontari, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto; non solo, ma essi devono essere tali da rendere oltremodo gravosa per il conduttore, sotto il profilo economico, la prosecuzione del rapporto locativo" (così Cass. n. 5328.2007; conf. Cass. n. 9443.2010).

Tali principi vengono, del resto, predicati anche laddove si affermi l'impossibilità di proseguire il rapporto di locazione per via dello sfavorevole andamento della congiuntura economica.

Sul tema, il giudice nomofilattico (così tra le tante Cass. n. 9443.2010) enuncia che "...può integrare grave motivo di recesso un andamento della congiuntura economica (sia favorevole che sfavorevole all'attività dell'impresa), sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, che, imponendo l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, sia tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo. (Nel formulare tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza di appello che aveva escluso che il conduttore avesse fornito la prova dei gravi motivi legittimanti il suo recesso dal contratto)", ma è evidente che laddove il

nesso di derivazione tra l'andamento della congiuntura economica e la riduzione della struttura aziendale sia contestato, come nel presente giudizio, incombe al conduttore di fornirne la correlativa prova.

In altri termini, se è ben vero che l'andamento sfavorevole della congiuntura economica (o la crisi di un settore derivante dal mutamento dell'assetto normativo) possono, in linea di principio, integrare un grave motivo di recesso del conduttore, essi devono essere valutati in concreto e con riferimento all'azienda gestita dal conduttore ed allo specifico contratto costituente titolo del contendere; non solo, ma devono trovare origine da fatti estranei alla volontà del conduttore, essere imprevedibili (o comunque ignorati dal conduttore) al momento della stipulazione del contratto, e sopravvenuti rispetto alla data di stipulazione del contratto: da un lato, devono, dunque, eccedere la normale alea contrattuale (da valutare in relazione al fatto che si tratta, nel caso di specie, di locazione commerciale) ed il rischio d'impresa (v. Cass. n. 7460.1997 e Cass. n. 26711.2011); dall'altro devono comportare la necessità obbiettiva di ridurre o modificare la struttura aziendale dell'impresa gestita nell'immobile locato, essendo eccessivamente gravosa la prestazione di pagamento imposta al conduttore rispetto all'utilità ritraibile dal perdurare del rapporto.

Solo entro tali limiti la giurisprudenza ha dato rilievo all'andamento della congiuntura economica ai fini dell'applicazione dell'art. 27 L. n. 392/1978, ed innanzitutto ai fini della completezza e regolarità della comunicazione di recesso inoltrata, dal conduttore, al locatore.

Ne consegue, una volta esclusa, nel caso in esame, la possibilità di ravvisare, quale fatto sopravvenuto e imprevedibile al tempo della stipula del contratto, l'introduzione per legge (l. n. 125/2007) degli obblighi di separazione societaria, che non è lecito neppure all'opponente far leva sulla necessità (asseritamente ricondotta a quel mutamento di disciplina) di operare una riduzione del personale, fermo restando che rimangono ignote le ragioni per le quali la conduttrice si trova nell'impossibilità di destinare nell'immobile di piazza (...) personale proveniente da altre sedi.

Atteso, dunque, che la missiva in discorso non poteva allora, né può dirsi oggi idonea a produrre la cessazione del rapporto al 31 gennaio 2015, consegue che il recesso in questione, non essendo giustificato da gravi motivi, non ha avuto conseguenze liberatorie per la conduttrice, che è rimasta (e rimane) obbligata al pagamento del canone.

3.3. A ogni modo, il decreto ingiuntivo opposto va revocato.

Esso è stato, infatti, emesso fuori delle condizioni stabilite dalla legge, in parte per motivazioni già anticipate (cfr. paragrafo 2.1.), in parte perché, come affermato in giurisprudenza, il recesso ex art. 27, ult. co., l. 392/1978, "(...) In quanto finalizzato a rimediare ad un vizio sopravvenuto del sinallagma contrattuale, (...) ha effetto immediato e provoca lo scioglimento del contratto alla scadenza del semestre di legge: al pari, ad esempio, della scadenza del termine essenziale, dell'avverarsi della clausola risolutiva espressa o dell'inutile spirare del termine fissato con la diffida ad adempiere. L'efficacia del recesso non richiede dunque alcuna pronuncia giudiziale costitutiva, ne sia o meno contestata la legittimità da parte del locatore. Il contratto di locazione dunque si scioglierà ope legis una volta decorso il semestre previsto

dalla legge, per il solo fatto che la dichiarazione di recesso sia pervenuta al domicilio del locatore, secondo la regola generale di cui all'art. 1334 c.c. L'eventuale contestazione del locatore circa l'esistenza o la rilevanza dei "giusti motivi" invocati dal conduttore a fondamento del diritto di recesso non introduce una azione costitutiva finalizzata ad una sentenza che dichiari sciolto il recedente dal contratto, ma introduce una mera azione di accertamento, il cui scopo è stabilire se esistessero al momento del recesso i giusti motivi invocati dal conduttore (così, in motivazione, Cass. n. 6895.2015).

Producendo, cioè, il recesso, quale suo effetto immediato, lo scioglimento del vincolo contrattuale, la locatrice ben avrebbe dovuto introdurre un'ordinaria azione di accertamento tesa a sollecitare la giudiziale verifica delle condizioni legittimanti il recesso del conduttore (e non limitarsi a ricorrere allo strumento monitorio).

Conseguentemente, tenuto conto che "L'opposizione al decreto ingiuntivo dà luogo ad un ordinario, autonomo giudizio di cognizione, che sovrapponendosi allo speciale e sommario procedimento monitorio (art. 633,644 ss. cod. proc. civ.) si svolge nel contraddittorio delle parti secondo le norme del procedimento ordinario (art. 645 cod. proc. civ.). Ne consegue che il giudice dell'opposizione, anche quando si tratti di giudice di pace, è investito del potere - dovere di pronunciare sulla pretesa fatta valere con la domanda di ingiunzione e sulle eccezioni proposte "ex adverso" ancorché il decreto ingiuntivo sia stato emesso fuori delle condizioni stabilite dalla legge per il procedimento monitorio e non può limitarsi ad accertare e dichiarare la nullità del decreto emesso all'esito dello stesso" (Cass. n. 7188.2003); che, nell'opposizione a decreto ingiuntivo, "(...) il giudice deve, non già stabilire se l'ingiunzione fu emessa legittimamente in relazione alle condizioni previste dalla legge per l'emanazione del procedimento monitorio, ma accertare il fondamento della pretesa fatta valere con il ricorso per ingiunzione e, se il credito risulti fondato, deve accogliere la domanda indipendentemente dalla circostanza della regolarità, sufficienza e validità degli elementi probatori alla stregua dei quali l'ingiunzione fu emessa, rimanendo irrilevanti, ai fini di tale accertamento, eventuali vizi della procedura monitoria che non importino l'insussistenza del diritto fatto valere con tale procedura. Invece, l'insussistenza delle condizioni che legittimano l'emanazione del procedimento monitorio può spiegare rilevanza soltanto sul regolamento delle spese della fase monitoria" (Cass. n. 419.2006; cfr. Cass. n. 20613.2011: "(...) a tal fine, non è necessario che la parte che chieda l'ingiunzione formuli una specifica ed espressa domanda diretta ad ottenere una pronuncia sul merito della propria pretesa creditoria, essendo, invece, sufficiente che resista alla proposta opposizione e chieda conferma del decreto opposto. Ne consegue che il giudice che dichiari nullo il decreto per nullità della procura ed emetta una sentenza di condanna non incorre in alcuno dei vizi di cui all'art. 112 cod. proc. civ., non configurando l'opposizione un'impugnazione del decreto"); che, dunque, "Non sussiste il vizio di "extra petita" (art. 112 cod. proc. civ.) se il giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo - ingiuntivo - giudizio di cognizione non solo per accertare l'esistenza delle condizioni per l'emissione dell'ingiunzione, ma anche per esaminare la fondatezza della domanda del creditore in base a tutti gli elementi, offerti dal medesimo e contrastati dall'ingiunto - revoca il provvedimento monitorio ed emette una sentenza di condanna di questi per somma anche minore rispetto a quella ingiunta, perché mentre l'opponente chiede di accertare l'inesistenza dell'obbligazione ingiuntagli, il creditore, sia con ricorso per ottenere in breve tempo - con

forme speciali - un titolo esecutivo per il pagamento del suo credito sia con la domanda di rigetto dell'opposizione, esercita invece un'azione di condanna" (Cass. n. 24021.2004), ne deriva che il decreto ingiuntivo oggi opposto va revocato.

Inoltre, poiché l'opposta ha svolto, in via principale, domanda di adempimento, parte opponente, che non ha contestato l'ammontare dei canoni ingiunti in monitorio (afferenti al trimestre febbraio - aprile 2015), va condannata al pagamento di Euro 26.396,40, oltre al pagamento dei canoni in mora alla data della presente sentenza e degli interessi nella misura richiesta in monitorio.

Conclusivamente, va, quindi, provveduto come in dispositivo; la soccombenza della parte opponente regola le spese di lite (liquidate ex DM 55/2014; scaglione di valore sino a Euro 52.000,00; parametri medi per attività di studio, introduttiva e decisionale); esse vanno, tuttavia, ridotte della somma di Euro 1.305,00 (per un importo pari alle spese di lite liquidate nel decreto ingiuntivo opposto) in considerazione della rilevata insussistenza delle condizioni che legittimarono l'emanazione del provvedimento monitorio (insussistenza che, come detto, può spiegare rilevanza sul regolamento delle spese della fase monitoria).

PER QUESTI MOTIVI

Il Tribunale di Palermo, definitivamente pronunciando nella causa civile di primo grado indicata in epigrafe, ogni diversa istanza, deduzione, eccezione disattesa e respinta, così provvede:

- revoca il decreto ingiuntivo n. 2796/2015, emesso dal Tribunale di Palermo in data 28 - 29.6.2015 (R.G.I. 7416/2015);

- condanna En. S.p.A. (già En. S.r.l.), in proprio e nella qualità di mandataria e procuratrice di En. S.p.A. al pagamento, in favore di (...) a titolo di canoni di locazione insoluti (afferenti al trimestre febbraio - aprile 2015) derivanti dal contratto di locazione inter partes stipulato il 1.7.2004, della somma di Euro 26.396,40, oltre al pagamento dei canoni scaduti sino alla data della presente sentenza e degli interessi (nel saggio convenzionale) da ciascuna scadenza al soddisfo;

- condanna la parte opponente alla rifusione, in favore della controparte, delle spese di lite che liquida in Lire 4.229,00 per compensi di procuratore (quantificati ex DM n. 55/2014), oltre iva, cpa e rimborso pari al 15% sul compenso totale.

Così deciso in Palermo il 22 marzo 2017.

Depositata in Cancelleria il 22 marzo 2017.