ORIGINALE

5803--2019

Oggetto

LOCAZIONE
USO DIVERSO

R.G.N. 10452/2016

Cron. 5803

Rep. 2.1.

Ud. 19/04/2018

PU

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO - Presidente -

Dott. CHIARA GRAZIOSI - Consigliere -

Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO - Consigliere -

Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -

Dott. ANNA MOSCARINI - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 10452-2016 proposto da:

SOCIETA' (omissis) SRL (già (omissis) SRL in LIQUIDAZIONE), in persona del legale rappresentante pro tempore (omissis), elettivamente domiciliata in (omissis), presso lo studio dell'avvocato (omissis), che la rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis) giusta procura in calce al ricorso;

2018

1263

- ricorrente -

contro

(omissis) SPA, in persona del suo Amministratore Delegatom

Presidente e legale rappresentante, (omissis) (omissis), elettivamente domiciliata in (omissis) (omissis) , presso lo studio dell'avvocato (omissis) , che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati (omissis) (omissis) giusta procura a margine del controricorso;

- *controricorrente* -

avverso la sentenza n. 2277/2015 della CORTE D'APPELLO di VENEZIA, depositata il 21/10/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/04/2018 dal Consigliere Dott. ANNA MOSCARINI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALESSANDRO PEPE che ha concluso per l'accoglimento del motivo 2°, assorbito il 3°;

udito l'Avvocato (omissis) per delega;

udito l'Avvocato (omissis) ;

FATTI DI CAUSA

La società (omissis) s.r.l. convenne in giudizio la proprietaria locatrice società (omissis) S.p.A., per opporsi al decreto emesso dal Tribunale di Padova in favore della medesima, che le aveva ingiunto il pagamento di somma a titolo di canoni (relativi alle mensilità da gennaio a settembre del 2010) di locazione, giusta contratto avente ad oggetto l'immobile -adibito ad ufficio- sito in via (omissis) (omissis) tra di esse intercorrente.

Oltre alla revoca del decreto ingiuntivo opposto domandò, in via riconvenzionale, l'accertamento della legittimità del recesso anticipato dal contratto di locazione, comunicato con raccomandata AR del 9/6/2009, stante la ricorrenza dei *gravi motivi* ex art. 27 L. 392/78.

Il Tribunale di Padova rigettò l'opposizione, ritenendo il recesso illegittimo ed inefficace.

Successivamente, nel dare atto dell'esistenza di altra causa pendente tra le stesse parti relativa al capannone industriale vicino all'ufficio, decisa dai giudici di merito nel senso della sussistenza dei *gravi motivi* per l'esercizio del recesso, con sentenza n. 2277 del 21/10/2016 la Corte d'Appello di Venezia ha rigettato il gravame interposto dalla società (omissis) s.r.l.

Ha al riguardo in particolare osservato che, avendo le parti già prima del 2008 rinegoziato le condizioni economiche del contratto di locazione, all'atto dell'ulteriore rinegoziazione nel 2008 la predetta non potesse essere all'oscuro dell'avversa congiuntura economica, e ciononostante, anziché sciogliersi dal vincolo contrattuale esercitando il diritto di recesso *ad nutum* (previsto a partire dal 1° maggio 2008), preferì modificare i termini contrattuali, ottenendo un'ulteriore riduzione del canone. E che a tale stregua pertanto non fosse pertanto dalla medesima invocabile la sussistenza dei *gravi motivi* legittimanti il recesso anticipato dal contratto di locazione *de quo*.

Avverso quest'ultima sentenza la società (omissis) s.r.l. ((omissis) (omissis) s.r.l.) propone ricorso per cassazione, affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso la società (omissis) S.p.A. (già (omissis) S.p.A.), che ha presentato anche memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 132, comma 2, n. 4) c.p.c. Lamenta che la corte di merito ha omesso di esporre un'adeguata motivazione in ordine all'assenza dei gravi motivi per il legittimo esercizio del diritto di recesso anticipato dal contratto di locazione.

1.2 Il motivo é infondato.

Nell'impugnata sentenza la corte di merito dà atto di aver preso in considerazione le negoziazioni intervenute tra le parti prima del 2008, pervenendo alla conclusione che sin dalla stipulazione del contratto del 2008 la società (omissis) S.p.A. fosse a conoscenza della situazione economica di crisi in cui versava l'azienda, e, anziché recedere dal contratto secondo le previsioni contrattuali, preferì rinegoziare il canone di locazione.

Siffatta motivazione soddisfa, invero, i requisiti motivazionali ritenuti sufficienti dalla giurisprudenza di legittimità (v. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053. E, conformemente, Cass., 5/7/2017, n. 16501; Cass., 12/10/2017, n. 23940).

2. Con il secondo motivo la ricorrente denunzia violazione e falsa applicazione della norma di cui all'art. 27 u.c. L. 392/1978.

Censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha negato la ricorrenza nella specie dei gravi motivi per l'esercizio del recesso anticipato.

Si duole che la corte di merito abbia al riguardo disatteso l'orientamento consolidato nella giurisprudenza di legittimità in base al quale i comportamenti determinati da fatti estranei alla volontà dell'impresa, imprevedibili alla costituzione del rapporto e sopravvenuti

ad esso, pur essendo volontari in quanto volti a perseguire un adeguamento strutturale dell'azienda, possono integrare i gravi motivi posti a base del recesso anticipato.

Lamenta la sussistenza di un contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili, deponente per una motivazione perplessa o apparente, sia nella parte in cui, pur dando atto delle non contestate circostanze addotte da (omissis) a supporto della dichiarazione di recesso (contrazione del fatturato, perdite consistenti, esuberi di personale, contratti di solidarietà), ha poi concluso per l'illegittimità del recesso, sia nella parte in cui ha attribuito rilevanza all'essere la (omissis) parte di un complesso industriale molto ampio e molto solido, disconoscendo l'evidente autonomia patrimoniale e finanziaria dell'impresa.

2.1 Il motivo è fondato e va accolto nei termini di seguito indicati.

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare in tema di recesso del conduttore dal contratto di locazione, i gravi motivi di cui all'art. 27, 8° co., L. n. 392 del 1978 devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del medesimo, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto e tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione (cfr. Cass., 3, n. 17042 del 12/11/2003).

A tale stregua, il comportamento deve essere conseguenziale a fattori obiettivi, ma ciò non comporta che se il conduttore sia un imprenditore commerciale non possa operare una scelta di adeguamento strutturale dell'azienda, ampliandola o riducendola per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività (v. Cass., 13/12/2011, n. 26711 ; Cass., 21/4/2010, n. 9443; Cass., 8/3/2007, n. 5328; Cass., 19/7/2005, n. 15215).

Nella specie, dopo aver diffusamente esaminato la sussistenza di elementi oggettivi di crisi aziendale, estranei alla volontà dell'imprenditore ed aventi caratteristiche obiettive, nell'impugnata sentenza la corte di merito è pervenuta ad affermare l'illegittimità del

recesso dal contratto di locazione in argomento nel caso esercitato dall'odierna ricorrente.

Orbene, dopo aver dato atto della sussistenza dello stato di crisi aziendale, della riduzione delle commesse, della riduzione di alcune unità di personale impiegatizio nel corso dell'anno 2009, siffatta raggiunta conclusione si appalesa intrinsecamente illogica e contraddittoria.

Intrinseca illogicità contraddittorietà del *dictum* della sentenza rispetto agli indicati presupposti argomentativi che, da un lato rendono apparente la motivazione, dall'altro danno luogo alla violazione della norma indicata in epigrafe.

Del pari contrastante con la *ratio* dell'art. 27 u.c. l. n. 392 del 1978 é la statuizione secondo la quale la decisione dell'impresa di trasferire il centro direzionale in altro luogo, che avesse costi più contenuti, sia ascritto "a soggettive scelte imprenditoriali, in cui possono entrare in gioco le più disparate valutazioni non di per sé imposte dalla necessità di "salvaguardare" la realtà aziendale".

Va ulteriormente posto in rilievo come l'osservazione secondo la quale, ai fini della valutazione dello stato di crisi aziendale, deve aversi riguardo non già alla sola autonomia patrimoniale e gestionale di (omissis) (omissis) bensì alla valutazione e valorizzazione della complessiva situazione e potenzialità economico-finanziarie del gruppo (omissis) s.r.l., che ne detiene il 100 % del capitale sociale, si pone invero in contrasto con l'orientamento di questa Corte secondo cui in tema di recesso del conduttore di immobili ad uso non abitativo, ove il locatario svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato, di cui alla L. 27/07/1978 n. 392, art. 27 u.co. devono essere accertati in relazione all'attività svolta nei locali per cui viene effettuato il recesso, senza possibilità per il locatore di negare rilevanza alle difficoltà riscontrate per tale attività in considerazione dei risultati positivi

registrati in altri rami aziendali (v. Cass. n. 7217 del 2014; Cass. n. 6820 del 2015).

Non può, in definitiva, negarsi che, dall'analitica descrizione degli elementi costitutivi della crisi economica operata nell'impugnata sentenza, e che appare preludere ad una decisione di riconoscimento della sussistenza dei *gravi motivi* legittimanti ex art. 27 L. n. 392 del 1978 l'esercizio del recesso, non viene dalla corte di merito tratto siffatto corollario, ma si perviene invero all'opposta soluzione.

Emerge evidente, a tale stregua, l'intrinseco salto logico che affetta la motivazione, al punto da renderla meramente apparente, e al di sotto del c.d. "minimo costituzionale" (cfr. Cass., Sez. Un., 7/4/2014, n. 8053).

3. Con il terzo motivo la società ricorrente lamenta la violazione e falsa applicazione degli artt. 2 e 5 del D.lgs. n. 231/2002, attuativo della Direttiva 2000/35/CE relativa alle misure di contrasto contro i ritardi di pagamento nelle transazioni commerciali.

Deduce che la corte di merito ha errato nel ritenere applicabile ai contratti di locazione nel caso di mancato o ritardato pagamento da parte del conduttore dei canoni di locazione, gli interessi moratori al saggio previsto dall'art. 5 di tale decreto.

3.1 Il motivo è infondato.

Il d.lgs. 9 ottobre 2002 n. 231 ha introdotto, per il caso di mancato rispetto dei termini di pagamento delle fatture nelle transazioni commerciali, una particolare forma di interessi, i c.d. "interessi moratori".

Si tratta di una disciplina che prevede un termine di pagamento più breve ed un interesse più elevato del saggio di interesse legale in modo che sia satisfattivo per il creditore.

Ai sensi dell'art. 2, 1° co., d.lgs. n. 231 del 2002, per "transazioni commerciali" si intendono i contratti, comunque denominati, tra imprese ovvero tra imprese e pubbliche amministrazioni comportanti -

in via esclusiva o prevalente- la consegna di merci o la prestazioni di servizi, verso il pagamento di un prezzo.

La detta nozione di "transazione commerciale", di ispirazione comunitaria, in assenza di limitazioni deve essere intesa in senso lato, come ricomprendente tutte le *prestazioni di servizio*, e pertanto anche i contratti di utilizzazione di beni collegati o connessi ad un rapporto commerciale, ivi ricompresi i contratti di locazione (e di affitto).

Orbene, trattandosi di contratto di locazione ad "uso ufficio" stipulato tra due imprese, correttamente la corte di merito (che al riguardo richiama il precedente costituito da Cons. Stato, 11/2/2014, n. 657) ha in tal senso inteso la suindicata norma, pervenendo a conseguentemente applicare il tasso di interesse al saggio previsto all'art. 5 d.lgs. 231 del 2002.

4. L'accoglimento -nei suesposti termini- del secondo motivo di ricorso comporta, rigettati gli altri motivi, la cassazione in relazione dell'impugnata sentenza, con rinvio alla Corte d'Appello di Venezia, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo del suindicato disatteso principio applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il secondo motivo di ricorso, rigettati gli altri. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Venezia, in diversa composizione.

Roma, 19/4/2018

Il Consigliere estensore

Il Presidente

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 28 FEB. 2019
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA