

GIURISPRUDENZA

Tribunale | Pavia | Sezione 2 | Civile | Sentenza | 12 novembre 2020 | n. 535

Data udienza 21 maggio 2020

Integrale

Locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - Diritto di recesso del conduttore - Necessità di specificare il motivo di recesso

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI PAVIA

SEZIONE SECONDA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott.ssa Michela Fenucci ha pronunciato la seguente

SENTENZA ex art. 429 c.p.c.

nella causa civile di I Grado iscritta al n. 7127/2018 R.G. promossa da:

SE. S.r.l. (C.F. (...)) con il patrocinio degli avv. BR.CL. e, con elezione di domicilio in Indirizzo Telematico presso avv. BR.CL.;

RICORRENTE

contro:

AR. S.p.A., (C.F. (...)) con il patrocinio degli avv. GI.DA. e DE.BR. (...) VIA (...) 20100 MILANO, con elezione di domicilio in VIA (...) 22 20129 MILANO, presso e nello studio dell'avv. GI.DA.;

CONVENUTO

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ritualmente e tempestivamente notificato ad Ar. S.p.A. Se. S.r.l. premesso di avere concesso in locazione con contratto in data 02.01.2002 alla Ar. S.p.A. l'immobile sito in Gaggiano, Frazione Vigano Via (...) n. 68/70 costituito da tre grandi capannoni adiacenti, contratto originariamente stipulato con l'allora proprietaria degli immobili Ra. snc società successivamente incorporata dalla Se. srl, nonché con contratto in data 01.07.2010 altro immobile sito in Gaggiano Frazione Vigano Via (...) n. 62/64/66 costituito da un grande capannone industriale indipendente ad uso industriale, che i locali di cui al primo contratto di locazione erano destinati ad uso industria e costituivano di fatto lo stabilimento di produzione delle vernici, con un reparto di riempimento bombolette della Ar. S.p.A. mentre i locali di cui al secondo contratto per lo svolgimento esclusivo di attività di magazzino; che i contratti di locazione per cui è causa, insieme ad altri sei contratti intercorrenti tra Se. S.r.l. ed Ar. S.p.A. furono successivamente modificati con scrittura privata in data 15.09.2011, considerato che Ar. S.p.A. doveva iniziare investimenti a lungo termine e voleva utilizzare gli immobili per un tempo sufficiente per ammortizzare le spese, ragione per la quale Se. S.r.l. acconsentiva a rinnovare per dodici anni i contratti di locazione sino alla fine dell'anno 2023; che i rapporti locativi proseguivano senza soluzione di continuità sino al marzo 2018 quando Ar. S.p.A. comunicava recesso anticipato per gravi motivi ex art. 27 ultimo comma legge 392/78 preannunciando la riconsegna delle chiavi per il giorno 01.02.2019 in ordine al magazzino (civici 62/64/66) e per il giorno 01.03.2019 in ordine allo stabilimento (civici 68/70). Quanto ai gravi motivi - così specificati "la sopravvenuta ed imprevedibile congiuntura economica favorevole ad Ar. S.p.A. il cui fatturato da Euro 19.350 nel 2012 è salito ad Euro 27.000 nel 2017 obbliga la soc. Ar. S.p.A. ad ampliare la propria struttura aziendale. Ma le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione non consentono tale ampliamento, atteso che in tal caso verrebbero meno le distanze minime per il rilascio del certificato antincendio n. (...) valido sino al 01.08.2018 (CPI), per cui la soc. Ar. S.p.A. ha in fase di ultimazione la realizzazione di un nuovo complesso aziendale di proprietà in Comune di Abbiategrasso, Via (...). Da ciò deriva che le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione sono divenute inadeguate rispetto all'accresciuta dimensione aziendale di Ar. S.p.A. così da rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo in questione" - ne contestava la legittimità ritenendoli insussistenti.

Ricostruiva quindi i rapporti sottostanti alla vicenda per cui è causa evidenziando essere Ar. S.p.A. proprietaria di una azienda industriale fondata nell'anno 1979 da Se.Ra., le cui quote furono trasferite ai di lui tre figli con atto di donazione nell'anno 2006, dava atto essere l'attuale socio di maggioranza di Ar. S.p.A. pa.Ra., essere Se. S.r.l. una società immobiliare pura, proprietaria degli stabili ove l'azienda Ar. svolge la propria attività da moltissimi anni, le cui quote sociali sono rimaste in capo ai genitori di Pa.Ra. che secondo quanto dedotto avrebbe iniziato una disputa

personale e legale con il padre. Evidenziava quindi condurre Ar. S.p.A. in locazione una vasta area industriale in Vigano di Gaggiano di proprietà di Se., costituita da numerosi capannoni, uffici, terreni, oggetto di diversi contratti di locazione per i quali Ar. S.p.A. aveva esercitato diritto di recesso ex art. 27 legge 392/78 adducendo la medesima motivazione.

Quanto ai gravi motivi contestava poi la sussistenza di alcun nesso di causalità tra il fatturato, la capacità produttiva e le dimensioni dei locali in locazione evidenziando avere Ar. S.p.A. effettuato degli investimenti costosi a lungo termine necessitando quindi di avere la disponibilità degli immobili per un tempo sufficientemente lungo per ammortizzare i predetti investimenti. Contestava quindi l'imprevedibilità dell'aumento del fatturato, considerata l'analisi dello stesso negli anni, come documentata nel conto economico dei bilanci depositati, dai quali ritiene potersi desumere essersi l'incremento del fatturato consolidato nell'anno 2016. Richiamava quindi l'attenzione sull'essere l'aumento del fatturato aziendale collegato anche ad altri fattori, quali l'aumento dei costi delle materie prime e l'incremento dei prezzi. Rilevava quindi avere Ar. S.p.A. nella primavera dell'anno 2018, a ridosso della comunicazione delle lettere di recesso, più volte fatto ricorso alla Cassa Integrazione indicando quale ragione dell'allontanamento dai lavori dei dipendenti la "contrazione delle commesse", nonché avere provveduto a rinnovare nell'anno 2017 la locazione di un terreno adiacente agli stabilimenti sempre di proprietà di Se. S.r.l. per installarvi impianti tecnologici necessari per la sicurezza e lo sviluppo della propria attività. Rilevava doversi ricercare la reale ragione dell'intervenuto recesso nell'acquisto nell'anno 2017 da parte di Ar. S.p.A. del terreno di Via (...) ad Abbiategrasso indirizzo della nuova sede, dalla On. S.r.l. in liquidazione, oltre che in dedotti rancori personali di éa.Ra. nei confronti del padre.

Quanto al secondo motivo di recesso relativo al certificato antincendio lo contestava evidenziando non essere indicato da cosa si dovrebbero calcolare le distanze minime, non essere specificato se il rinnovo del certificato fosse stato richiesto o negato, non essere indicato un collegamento tra l'ipotetico ampliamento, i locali interessati e la loro incidenza con il rinnovo del certificato antincendio. Per tali ragioni formulava le conclusioni meglio specificate in ricorso. Costituendosi in giudizio Ar. S.p.A. contestava tutto quanto dedotto allegato eccepito da controparte, comprese le riferite dispute personali assertivamente iniziate da Pa.Ra. nei confronti del di lui padre.

Riteneva legittimo il recesso operato, evidenziando il trend di crescita del fatturato, da Euro 19.330.000 nel 2012 ad Euro 27.000.000 nel 2017, ciò che ha determinato la decisione di abbandonare il complesso di Vigano di Gaggiano per trasferire in una struttura più adeguata le proprie attività, essendo divenuta insufficiente quella concessale in locazione e non essendo possibile ampliarla per ragioni di sicurezza antincendio. Richiamava sul punto la relazione dell'ing. Giovanni Co. per il quale " le attuali esigenze produttive di Ar. (per le quantità di GPL stoccate nei serbatoi e quantità giornaliera di bombolette spray) sono significativamente maggiori rispetto alle quantità consentite dal CPI dello Stabilimento di Vigano di Gaggiano", evidenziando l'impossibilità ad adeguare tale stabilimento ai quantitativi corrispondenti alle odierne esigenze produttive. Inoltre rilevava come l'ing. Co. avesse evidenziato che il CPI afferente lo stabilimento di Vigano di Gaggiano autorizzando bombolette spray - prodotto finito - ko.10.000 consente la produzione e l'imbottigliamento di un massimo di 32.000 bombolette mentre il nuovo stabilimento di Abbiategrasso fa fronte all'aumento della domanda del mercato con la produzione di 110.000 bombolette al giorno con conseguente capacità produttiva di oltre 30.000.000 di pezzi l'anno, ciò che ha comportato l'allocazione di 3 distinti serbatoi di GPL di cui due da 22.5mc /cad. e uno da 12,5 mc, contro il serbatoio di mc 25 consentito da CPI di Vigano di Gaggiano. Rilevava come proprio le aumentate esigenze di produzione avessero imposto il reperimento di altro luogo prescrivendo le cogenti misure di prevenzione incendi precise distanze di sicurezza e di protezione dei c.d. "centri di pericolo", escludendo la possibilità di ovviare alle problematiche rilevate attraverso misure compensative. Deduceva contenere la consulenza dell'ing. Co. tutti gli elementi ritenuti non specificati da parte ricorrente. Ritenuta quindi necessitata la comunicazione del recesso chiedeva il rigetto delle avverse domande formulando istanze istruttorie. All'esito della prima udienza parte ricorrente avanzava ulteriori istanze istruttorie a fronte delle allegazioni, deduzioni di parte convenuta. Ritenuta la causa sufficientemente istruita con le produzioni documentali, rigettate le istanze istruttorie, come da ordinanza in data 23.12.2019 la causa è stata rinviata alla udienza del 21 maggio 2020 per la precisazione delle conclusioni formulate dalle parti come trascritte in epigrafe e per la discussione orale della causa, decisa conformemente al dispositivo sulla base delle qui di seguito esposte ragioni in fatto e in diritto.

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO

Preliminarmente si impone una analisi in diritto dell'istituto oggetto del contendere: il recesso per gravi motivi di cui all'art. 27 legge 392/1978 da inquadrare nell'ambito della più ampia categoria del c.d. " rischio contrattuale". L'esplicazione di ogni dinamica contrattuale comporta un profilo di rischio. Infatti l'ordinamento - ed una simile assunzione altro non è che il precipitato di uno sconfessabile dato di realtà, ovvero sia la legge inesorabile del divenire - considera il rischio, entro certi limiti, connaturale alla contrattazione. L'assetto di interessi definito dalle parti, eccettuata la predisposizione di clausole e meccanismi di adeguamento, è la cristallizzazione, la fissazione di una situazione di equilibrio. Il rischio può essere descritto come la (possibilità di) variazione, trasformazione dei dati e degli elementi in base ai quali si è raggiunto un determinato equilibrio e conseguenza del divenire, del mutamento delle cose. Il risultato è una deformazione, una perturbazione dell'equilibrio stabilito. Entro una certa soglia di variazione, l'ordinamento si mostra indifferente alla circostanza, ma quando la variazione trascende nell'anormalità e nell'anomalia, appresta specifici congegni come la risoluzione per eccessiva onerosità sopravvenuta. Può dunque constatarsi una fondamentale differenza qualitativa in tema di rischio, esplicitata peraltro nel secondo comma dell'art. 1467 ("alea normale del contratto"), rischio normale e rischio non normale.

Il rischio non ordinario si incardina in una determinata situazione fattuale non suscettibile di previsione, che sfugge ad una rappresentabilità ex ante e implica una significativa alterazione dell'equilibrio. Deve essere chiarito il parametro alla stregua del quale formulare un simile giudizio di non prevedibilità, tale criterio di valutazione è rappresentato dalle leggi di copertura che governano il settore o l'ambito di realtà al quale inerisce la situazione considerata. Dunque occorre inizialmente selezionare la porzione di realtà in cui si iscrive il fatto considerato, il che equivale a qualificarne la categoria di appartenenza e poi si deve attingere alle leggi di funzionamento di quella realtà; se il fatto si pone come accadimento extra-ordinario o eccezionale all'insegna dell'operatività di quelle leggi, l'evento deve ritenersi imprevedibile.

Nel suddetto ambito concettuale si situa l'art. 27 ultimo comma della legge 392 del 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") nel significato definito dall'interpretazione giurisprudenziale.

Il referente normativo citato rappresenta il dato giuridico alla stregua del quale saggiare ed analizzare la presente controversia, nella quale parte resistente a fronte delle richieste di parte ricorrente eccipe l'estinzione del rapporto contrattuale per effetto dell'esercizio del diritto potestativo disciplinato dal citato articolo. La disposizione citata attribuisce dunque al conduttore, in presenza di specifiche ragioni, il diritto di incidere unilateralmente sulla relazione negoziale realizzandone l'obliterazione anticipata.

Risulta quindi logicamente preliminare e di precipuo rilievo una ricognizione dell'orientamento giurisprudenziale in ordine ai presupposti costitutivi del recesso di cui all'art. 27 ult. comma della L. 392 del 1978. La formula linguistica 'gravi motivi' (posti dalla disposizione alla base del diritto potestativo) è stata chiarita mediante il riferimento ai concetti di imprevedibilità, sopravvenienza, ed eccessiva onerosità, asserendo che i gravi motivi corrispondono ad una situazione fattuale imprevedibile e sopravvenuta che renda eccessivamente onerosa la prosecuzione del rapporto contrattuale. Gli elementi della imprevedibilità e sopravvenienza consentono di recuperare le osservazioni iniziali, realizzandosi una situazione di disequilibrio (dato assorbito nell'eccessiva onerosità della prosecuzione) per effetto di una dinamica, di una variazione imprevedibile dei dati iniziali. Ex multis si richiama Sez.3. Sentenza n. 23639 del 24/09/2019 "In tema di recesso del conduttore di immobile adibito ad uso non abitativo, le ragioni che consentono al locatario di liberarsi in anticipo del vincolo contrattuale, ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, L. n. 392 del 1978, devono essere determinate da avvenimenti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, che ne rendano oltremodo gravosa la prosecuzione. La gravosità di tale prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non potendo risolversi nella unilaterale valutazione effettuata dal medesimo conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, deve non solo eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma consistere, altresì, ove venga in rilievo l'attività di un'azienda, in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie idoneo ad incidere significativamente sull'andamento dell'azienda stessa globalmente considerata..".

Si profila necessaria per quanto di interesse una ulteriore considerazione in diritto relativa al momento rispetto al quale deve valutarsi la sussistenza dei gravi motivi, ciò che invero discende dallo stesso concetto di sopravvenienza del grave motivo, da riferirsi al momento in cui è stato stipulato il contratto di locazione. Sul punto ex multis si richiama Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 17416 del 08/08/2007:" In tema di locazione ad uso diverso dall'abitazione, ai fini della configurabilità dei giusti motivi oggettivi, in presenza dei quali l'art. 27, ultimo comma, della legge 27 luglio 1978, n. 392 consente al conduttore, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, di recedere anticipatamente dal contratto, è necessario che, successivamente alla costituzione del rapporto e imprevedibilmente rispetto a tale momento, si verifichino fatti, indipendenti dalla volontà del conduttore, che rendano particolarmente gravosa, anche soltanto per ragioni di ordine economico che impongano l'ampliamento o la riduzione della struttura aziendale, la prosecuzione della locazione. (Nella specie, la S. C. ha affermato che, correttamente, i giudici del merito avevano ritenuto che costituisse grave motivo la sopravvenuta entrata in vigore, dopo la conclusione dell'originario contratto di locazione, della nuova normativa nel settore della telefonia che aveva reso non economico, per la società telefonica conduttrice, la continuazione dell'utilizzo dell'immobile locato)".

Nel caso di specie la valutazione deve compiersi avendo come riferimento la stipulazione della scrittura privata in data 15.09.2011.

Si profila dunque come centrale e decisiva l'analisi della situazione fattuale addotta dal resistente in relazione ai requisiti dell'imprevedibilità e della sopravvenienza che connotano di gravità i motivi addotti, la cui esistenza deve essere provata da Ar. S.p.A. giacché fatto costitutivo della pretesa azionata.

Secondo la prospettazione del resistente i gravi motivi legittimanti il recesso sono sostanzialmente costituiti dall'aumento della produzione collegato alla dedotta impossibilità di ampliare la struttura, come ben si desume dal tenore della lettera con cui Ar. S.p.A. ha comunicato a Se. S.r.l. di volersi avvalere del diritto di recesso: "la sopravvenuta ed imprevedibile congiuntura economica favorevole ad Ar. S.p.A. il cui fatturato da Euro 19.350 nel 2012 è salito ad Euro 27.000 nel 2017 obbliga la soc. Ar. S.p.A. ad ampliare la propria struttura aziendale. Ma le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione non consentono tale ampliamento, atteso che in tal caso verrebbero meno le distanze minime per il rilascio del certificato antincendio n. (...) valido sino al 01.08.2018 (CPI), per cui la soc. Ar. S.p.A. ha in fase di ultimazione la realizzazione di un nuovo complesso aziendale di proprietà in Comune di Abbiategrasso, Via (...). Da ciò deriva che le caratteristiche dell'immobile oggetto della locazione sono divenute inadeguate rispetto all'accresciuta dimensione aziendale di Ar. S.p.A. così da rendere eccessivamente gravosa la prosecuzione del rapporto locativo in questione".

Il grave motivo è quindi costituito dall'aumento del fatturato - da Euro 19.350 nel 2012 ad Euro 27.000 nel 2017 - che viene causalmente collegato alla sopravvenuta ed imprevedibile congiuntura economica.

Si deve quindi verificare se sia provato l'aumento di fatturato.

Premesso che oggetto della società Ar. S.p.A. è la produzione di vernici, inflaconamento e confezionamento delle stesse in bombolette spray di metallo e che la società opera in via esclusiva per conto terzi per committenti sia nazionali che internazionali, è incontestato in atti che Ar. S.p.A. abbia nel corso degli anni aumentato i ricavi e specificatamente: anno 2013 Euro 21.589,347; anno 2014 Euro 21.903.339, anno 2015 Euro 23.627.162, anno 2016 Euro 27.08.948, 2017 Euro 27.257.606. Dalla analisi della consulenza tecnica depositata nell'interesse di parte convenuta si ricava avere il consulente tecnico An.Ia. ritenuto l'incremento dei ricavi collegato ad un simmetrico incremento della produzione e

commercializzazione delle bombolette spray, essendo registrato nel periodo 2013 - 2017 un incremento del 32,5% e specificatamente: Anno 2013 19.322.771; Anno 2014 20.538.804; Anno 2015 22.615.167; Anno 2016 26.014.103; Anno 2017 25.607.439. I numeri indicati sono riferiti ai "beni prodotti e commercializzati dalla società (iebombolette spray)" nell'anno (cfr. pag. 2 consulenza tecnica di parte convenuta).

Nella lettera con cui Ar. S.p.A. esercita il diritto di recesso collega causalmente l'aumento del fatturato ad una "sopravvenuta congiuntura economica". La definizione di congiuntura economica secondo la Enciclopedia on line Treccani è: " la fase del ciclo economico che l'attività economica attraversa in un dato periodo di breve durata". Nella comunicazione in esame null'altro è specificato, così che non è dato conoscere quale sia la ragione per la quale si è avuto l'aumento di produzione. Eppure questo è l'elemento determinante che deve essere indagato dovendosi verificare se fosse prevedibile da un punto di vista conoscitivo detto aumento.

L'assoluta genericità del motivo posto a fondamento del diritto di recesso non vale ad escluderne di per sé solo la legittimità del recesso operato secondo quanto osservato dalla Suprema Corte di Cassazione con Sez. 3, Sentenza n. 549 del 17/01/2012:"In tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, 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 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. Trattandosi di recesso "titolato", la comunicazione del conduttore non può, tuttavia, 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. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto inidonea a legittimare il recesso, per mancata specificazione dei motivi, la comunicazione della conduttrice in cui si faceva generico riferimento all'andamento del mercato, in una con le sopravvenienze di segno negativo avveratesi nel periodo)".

Si deve pertanto verificare se la generica affermazione "sopravvenuta congiuntura economica" sia stata da parte convenuta riempita di contenuto e se questo integri gli estremi dei gravi motivi come interpretati dalla giurisprudenza, dovendo Ar. S.p.A. provare il fatto costitutivo della pretesa azionata: aumento della produzione, tale da non potersi più utilizzare gli immobili locati, per una causa imprevedibile, sopravvenuta e indipendente dalla volontà di Ar. spa.

Ar. S.p.A. affida tale compito ad An.Ia., nominato consulente tecnico di parte al quale chiede di valutare se l'aumento dei ricavi sia diretta conseguenza di precise e preordinate azioni gestorie poste in essere dagli organi amministrativi della società ovvero se all'opposto sia ascrivibile a fattori di terzi come tali non influenzabili dal management della stessa società. An.Ia. esclude che l'aumento della produzione sia dipeso da azioni gestorie degli organi amministrativi per i seguenti motivi:

- assenza di attività di natura promozionale o di marketing e quindi di investimenti tesi alla ricerca di nuova clientela, ciò che desume dalla analisi dei bilanci da cui è emersa la sostanziale irrilevanza, sia in termini assoluti che relativi, dei costi sostenuti per la pubblicità e rappresentanza. Quanto accertato non è dirimente considerato che Ar. S.p.A. opera in via esclusiva per conto terzi per committenti sia nazionali che internazionali, così che non vendendo direttamente al consumatore finale è molto probabile che anche l'attività di marketing sia demandata ai terzi committenti.

- mancanza di una rete di agenti incaricati a promuovere i prodotti dalla stessa commercializzati, di una struttura interna preposta allo sviluppo della quota di mercato, di consulenti esterni incaricati di individuare strategie per la promozione delle vendite. L'assenza di tali figure non è dirimente ben potendo essere tale attività svolta da altri soggetti operanti nella società, non essendo necessaria l'esistenza di siffatti ruoli per lo svolgimento dell'attività di promozione di prodotti.

- da un punto di vista strategico ha riscontrato infine la mancanza di precise e puntuali linee di azione finalizzate ad accrescere il business. Anche per quanto riguarda questa voce ben può essere che tali linee di azione vi siano state senza essere evidenziate.

Anche a volere considerare accertato quanto evidenziato dal consulente tecnico di parte, parte convenuta non ha ancora provato quale sia stata la causa sopravvenuta, imprevedibile, indipendente dalla sua volontà che ha determinato l'aumento della produzione, ben potendosi decidere di provvedere all'aumento della produzione senza necessariamente avviare un'attività di marketing, di strategie aziendali, di strategie di supporto alle vendite.

Ar. S.p.A. individua l'elemento sopravvenuto ed imprevedibile che avrebbe determinato l'aumento della produzione nel generale incremento del mercato in cui opera la società quale dimostrato dallo studio "In.". Al di là di ogni considerazione sull'essere stato detto documento prodotto in lingua inglese, quando il processo è in lingua italiana, così che era onere di parte convenuta produrlo anche tradotto in lingua italiana, si osserva quanto segue. Secondo quanto allegato da Ar. S.p.A. le crescite del mercato di vernici in Italia e in Europa sono state nel periodo di riferimento rispettivamente dell'8% e del 13%. Pur essendo tali percentuali indice di un andamento positivo del mercato, essendo stata la crescita di Ar. S.p.A. nel medesimo periodo del 26%, ovvero da due a tre volte la crescita del mercato di riferimento, si esclude che il mercato di riferimento abbia trascinato la crescita di parte convenuta.

Quanto alla fuoriuscita dal mercato delle vernici di due diretti concorrenti di Ar. Spa, dalla documentazione presentata gli ultimi dati disponibili della te. risalgono al 2009 e quindi epoca antecedente alla stipulazione del contratto. Il dato di fatturato quale risulta dalla documentazione allegata alla perizia è per detto anno pari a 2.969 Keuro, molto inferiore a quello rappresentato nella perizia di parte pari a 6165 Keuro. Con riferimento a Sp. il dato contabile che risulta dalla documentazione allegata alla perizia relativamente all'anno 2013 è pari a 66 Keuro rispetto ai 1.417 Keuro rappresentati dal consulente tecnico di parte.

Ne deriva che la fuoriuscita dei due concorrenti indicati ha inciso in misura nettamente inferiore sull'andamento del mercato rispetto a quanto rappresentato.

Questi elementi sono di per sé soli sufficienti per escludere la sussistenza dei gravi motivi, non avendo parte convenuta provato che l'aumento della produzione sia dipeso da un fattore imprevedibile da un punto di vista conoscitivo e sopravvenuto. Ed anzi risulta provato in atti che l'aumento della produzione sia dipeso da una precisa strategia aziendale di Ar. S.p.A. quale risulta dalla già richiamata scrittura privata stipulata in data 15.09.2011 da cui si evince che la stessa doveva dare inizio ad una serie di programmazioni e di costosi investimenti a lungo termine, ragione per la quale aveva necessità di avere la disponibilità degli immobili indicati nella richiamata scrittura, tra cui quelli per cui è causa, ragione per la quale tutti i contratti di locazione elencati al punto a) della scrittura erano rinnovati, in occasione delle rispettive scadenze, sino alla data del 31.12.2023. Si richiama in particolare quanto si legge alla lettera b) della scrittura privata "Ar. S.p.A. deve dare inizio ad una serie di programmazioni e di costosi investimenti e, pertanto, necessita di avere la disponibilità degli immobili sopra indicati". Alla data di stipulazione della scrittura privata, termine di riferimento per valutare se l'aumento della produzione verificatosi negli anni successivi fosse o meno prevedibile da un punto di vista conoscitivo, Ar. S.p.A. aveva programmato un investimento considerevole nell'ambito della attività produttiva dalla stessa svolta, così che le era certamente noto che la sua produzione sarebbe cresciuta, essendo evidentemente a tal fine destinato l'investimento. Ad Ar. S.p.A. era parimenti noto che stava operando in regime di deroga sin dall'anno 1998 e che tale regime sarebbe scaduto proprio nell'anno 2018 (prot. n. DE/3318/94 Prefettura Milano).

Ad ulteriore fondamento di quanto sin qui sostenuto, si impone una osservazione facendo derivare parte convenuta dalla aumentata produzione l'impossibilità di proseguire l'attività negli immobili locati, allegando la necessità di trasferirsi in una struttura più adeguata, essendo divenuta insufficiente quella in uso, consentendo una produzione di sole 32.000 bombolette al giorno, quando il nuovo sito garantirebbe la produzione di 110.000 bombolette die.

Se si considera il numero di bombolette spray prodotte nell'anno 2017 quale risulta dalla consulenza tecnica di parte in atti - (cfr. a pag. 2 della consulenza Ar. - Produzione quantità di beni prodotti in un anno 2017) 25.607.439 e lo si divide per il numero di giorni lavorativi dell'anno, considerati 5 giorni lavorativi alla settimana per il numero di settimane dell'anno, 52 e quindi 260 si verifica che il numero di bombolette prodotte al giorno era ben superiore a 32.000 corrispondendo a 98.490,15 e quindi molto prossimo alle 110.000 bombolette che il nuovo sito avrebbe assicurato. Anche a volere considerare i giorni lavorativi 364 all'anno il numero di bombolette prodotte al giorno - 70.350,107 è comunque molto superiore alle allegate 32.000. Quanto evidenziato assume particolare rilievo venendo meno uno dei presupposti posti a fondamento della domanda ossia la capacità produttiva pari ad Euro 32.000 bombolette al giorno, ciò che avrebbe reso necessario il cambiamento della struttura produttiva.

Infine appare in totale contrasto con le allegazioni di parte convenuta l'avviso di Ar. S.p.A. documentato a doc. 22 parte ricorrente nel quale si legge "si comunica che a causa della contrazione delle commesse le seguenti persone dovranno stare a casa nei seguenti giorni" seguono i nominativi dei dipendenti e i giorni 02/05/2018, 03/05/2018, 04/05/2018, 7/05/2018, 08/05/2018, 09/05/2018, 10/05/2018, 11/05/2018, 14/05/2018, 15/05/2018, 16/05/2018, 17/05/2018, 18/05.2018 (i nominativi dei dipendenti pur indicati nel documento richiamato cui si rimanda, non sono qui riportati). E' inoltre incontestato in atti che Ar. S.p.A. abbia fatto ricorso alla Cassa Integrazione Guadagni nell'anno 2018. Si deve infatti ricordare che secondo quanto previsto dall'art. 115 comma 1 c.p.c. "salvi i casi previsti dalla legge, il giudice deve porre a fondamento della decisione le prove proposte dalle parti o dal pubblico ministero, nonché i fatti non specificatamente contestati dalla parte costituita". Si esclude che parte convenuta abbia specificatamente contestato tanto l'apposizione dei cartelli richiamati di cui al citato doc. 22 che l'aver fatto ricorso nell'anno 2018 alla Cassa Integrazione Guadagni, considerato che si tratta di fatti che rientrano nella sua disponibilità e che quindi ove non veri ben avrebbero potuto essere facilmente ed agevolmente contestati. Non costituisce specifica contestazione la premessa del paragrafo B della memoria ex art. 416 c.p.c. là dove si legge "Si premette che Ar. contesta tutti i fatti esposti dalla ricorrente nel suo atto introduttivo nelle parti in cui gli stessi non sono supportati da riscontri probatori, nonché nelle parti in cui sono difformi, totalmente o anche solo parzialmente, dalla narrazione che Ar. svolge nella presente memoria o che in essa non trovano riscontro. Di conseguenza non può affermarsi che vi siano fatti e/o documenti, esposti e/o dedotti e/o prodotti dalla ricorrente che siano dati per ammessi dall'odierna comparsa. Quest'ultima contesta, altresì, ogni deduzione e/o ricostruzione operata dalla ricorrente che possa far ritenere insussistente la ragione posta dalla conduttrice a base della propria comunicazione di recesso". Ed anzi è la stessa Ar. S.p.A. ad ammettere di avere fatto ricorso alla Cassa Integrazione, ritenendo ciò "totalmente fisiologico - essendo i livelli occupazionali tarati con i livelli di produzione di volta in volta raggiunti, in conseguenza della oscillazione delle commesse". Se è pur vero che la Cassa Integrazione e Guadagni ordinaria per industria e l'edilizia integra o sostituisce la retribuzione dei lavoratori a cui è stata sospesa o ridotta l'attività lavorativa per situazioni aziendali dovute a eventi transitori e non imputabili all'impresa o ai dipendenti, incluse le intemperie stagionali e per situazioni temporanee di mercato, è altrettanto vero che è la stessa Ar. S.p.A. che ha specificato essere intervenuta una riduzione delle commesse (cfr. doc. 22), così che quanto allegato a giustificazione della adozione di siffatta misura è del tutto generico, privo di qualsiasi supporto probatorio che consenta di capire in che modo oscillarono le commesse, di quanto variarono e come questo possa essere compatibile con l'allegato imprevedibile e sopravvenuto aumento della produzione. L'esito del ragionamento svolto conduce a ritenere non imprevedibile la situazione fattuale addotta dal resistente, con la conseguenza dell'insussistenza dei presupposti per l'esercizio del recesso. Decaduta la configurazione dei fatti estintivi opposti dal resistente al diritto azionato dal ricorrente, ne consegue, la piena validità ed efficacia dei contratti di locazione per cui è causa con ciò che ne consegue quanto alle obbligazioni assunte dalle parti.

Pertanto si impone l'accertamento e la dichiarazione di illegittimità dei recessi anticipati per cui è causa relativi al contratto di locazione stipulato in data 2 gennaio 2002 come modificato con scrittura privata del 15.09.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in Gaggiano Frazione Vigano Via dell'Industrie 68/70 e al contratto di locazione stipulato in data 01.07.2010, come modificato con scrittura privata del 15.09.2011 avente ad oggetto l'immobile sito in Gaggiano frazione Vigano Via Della Industria n. 62/64/66.

Si esclude di potere condannare parte convenuta al pagamento dei canoni di locazione sino alla naturale scadenza dei contratti non potendo questo giudice pronunciare una condanna in futuro, avendo il legislatore previsto tale possibilità in ipotesi eccezionali quale quella prevista dall'art.664 c.p.c..

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo sulla base dei parametri di cui al DM 55/2014 e successive modificazioni, considerato il valore della causa, la complessità della stessa, l'attività svolta dal difensore.

P.Q.M.

Il Tribunale definitivamente pronunciando ogni altra contraria diversa domanda eccezione disattesa

- Accerta e dichiara la illegittimità del recesso anticipato di Ar. S.p.A. comunicato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 27 legge 392/78 non sussistendo i gravi motivi, recesso relativo al contratto di locazione stipulato in data 2 gennaio 2002 come modificato con scrittura privata del 15.09.2011 avente ad oggetto l'immobile sito Gaggiano Frazione Vigano Via (...) e per l'effetto dichiara l'efficacia e la validità del contratto di locazione;

- Dichiara tenuta e condanna Ar. S.p.A. a rifondere a Se. S.r.l. le spese di lite liquidate in Euro 4500 a titolo di compensi oltre iva e cpa se dovuta, oltre Euro 518,00 a titolo di esborsi.

Così deciso in Pavia il 21 maggio 2020.

Depositata in Cancelleria il 12 novembre 2020.