

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile

Sentenza 20 marzo 2006, n. 6090

Integrale

Immobili non adibiti ad abitazione - Durata della locazione - Recesso anticipato dal contratto - Da parte del conduttore - Giusti motivi oggettivi - Condizioni - Fatti successivi alla costituzione del rapporto

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. Gaetano NICASTRO - Presidente

Dott. Bruno DURANTE - Consigliere

Dott. Giovanni FEDERICO - Consigliere

Dott. Alberto TALEVI - Rel. Consigliere

Dott. Giulio LEVI - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso proposto da:

Li S.R.L. e Immobiliare Ca.Sa.Ma. S.R.L., sia l'una che l'altra in persona del legale rappresentante p.t., amministratore unico prof. Fr.Ni., entrambe elettivamente domiciliate in Ro. viale Br.Bu. (...), presso lo studio dell'avvocato An.D'Al., che le difende, giusta delega in atti; ricorrenti

contro

SOCIETA' It. per Co.D'Ac. S.P.A., in persona dell'amministratore delegato e legale rappresentante, ing. Mi.De.Ca., elettivamente domiciliata in Ro. Via Ar. (...), presso lo studio dell'avvocato Le. Dè.Me., che la difende, giusta delega in atti;

controricorrente

avverso la sentenza n. 2006/01 della Corte d'Appello di Roma, quarta sezione civile, emessa il 6/06/01, depositata il 27/06/01, R.G. 6061/00;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 13/01/06 dal Consigliere Dott. Alberto TALEVI;

udito l'Avvocato An.D'Al;

udito l'Avvocato Em.St. (per delega Avv. Le.De'.Me.);

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. Federico SORRENTINO, che ha concluso per il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nell'impugnata decisione lo svolgimento del processo è esposto come segue.

"Con ricorso depositato in data 08-07-98 la Srl Li. e la Srl Immobiliare Ca.Sa.Ma., premesso che con contratto del 14-06-94 avevano locato alla Spa Società It. per Co.D'Ac. i locali siti in Largo Me. n. (...) -Ro., che con lettera in data 05-07-96 quest'ultima recedeva dal contratto adducendo gravi motivi, che era stata contestata dalle parti istanti la genericità di tali motivi inidonei a giustificare il recesso dal contratto, che l'immobile era stato restituito nel febbraio 1997 mentre il pagamento dei canoni era avvenuto sino al dicembre 1996, che l'immobile era rimasto inutilizzato sino al 01-01-98 quando veniva concesso in locazione ad un canone inferiore a quello concordato con la società convenuta, tutto ciò premesso chiedevano la condanna di quest'ultima al risarcimento del danno quantificato in L. 322.500.000. La Spa Società It. per Co.D'Ac. si costituiva in giudizio contestando la domanda attrice, di cui chiedeva il rigetto, e riconoscendosi debitrice solo dei canoni relativi ai mesi di gennaio e febbraio 1997.

Con ricorsi depositati in data 24-12-98 la Srl Li. e la Srl Immobiliare Ca.Sa.Ma. proponevano opposizione ai decreti ingiuntivi emessi il 29-10-98 ad istanza della Spa Società It. per Co.D'Ac., con i quali veniva intimato alla prima il pagamento della somma di L. 22.500.000, e alla seconda il pagamento della somma di L. 26.250.000, importi versati a titolo di deposito cauzionale per il contratto di locazione sopra indicato, assumendo entrambe che era stato contestato il recesso dal contratto e pendeva tra le parti altro giudizio con il quale era stata richiesta alla società locataria un risarcimento dei danni per un importo superiore alle somme indicate nei decreti ingiuntivi. In entrambi i giudizi si costituiva la Spa Società It. per Co.D'Ac. contestando che si potesse procedere ad una compensazione stante la non liquidità ed esigibilità dei crediti vantati dalle società locatoci e chiedendo il rigetto delle opposizioni. Disposta la riunione dei tre procedimenti ed espletata istruttoria con la produzione di documenti, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 20379/2000, condannava la Spa Società It. Co. D'Ac. al pagamento della somma di L. 32.500.000 nei confronti delle società locatoci per i canoni di locazione dovuti prima del rilascio dell'immobile, condannava la Srl Immobiliare Ca.Sa.Ma. e la Srl Li. al pagamento, nei confronti della Spa Società It.Co. D'Ac., rispettivamente della somma di L. 24.279.272 e della somma di L. 20.881.490, quale restituzione del deposito cauzionale per il contratto di locazione, respingeva le altre domande e compensava tra le parti le spese di lite. Avverso tale sentenza proponevano appello per tre motivi la Srl Li. e la Srl Immobiliare Ca.Sa.Ma. con ricorso depositato il 02-12-2000, chiedendo l'accoglimento della domanda di risarcimento danni, avanzata in primo grado, in conseguenza del recesso dal contratto di locazione ritenuto non giustificato. Fissata l'udienza di discussione, si costituiva in giudizio la Spa Società It.Co. D'Ac. contestando le asserzioni delle appellanti e chiedendo il rigetto della impugnazione. La causa veniva infine decisa dalla Corte alla udienza del 06-06-2001 dando lettura del dispositivo".

Con sentenza 6 - 27.6.01 la Corte d'Appello di Roma decideva come segue.

"La Corte rigetta l'appello presentato dalla Srl Li. e dalla Srl Immobiliare Ca.Sa.Ma. avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 20379/2000 e condanna gli appellanti in solido alla rifusione delle spese di lite del presente giudizio nei confronti della Spa Società It. per Co.D'Ac. che si liquidano in complessive L. 3.900.000, di cui L. 200.000 per spese, L. 1.200.000 per diritti e L. 2.500.000 per onorari, oltre accessori come per legge".

Contro questa decisione hanno proposto ricorso la Li. s.r.l. e l'IMMOBILIARE Ca. Sa.Ma. s.r.l.

Ha resistito con controricorso la SOCIETA' It. per Co.D'Ac. s.p.a..

La Li. s.r.l. e l'Immobiliare Ca.Sa.Ma. s.r.l. hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le ricorrenti Li. s.r.l. ed Immobiliare Ca. Sa. Ma. s.r.l. con l'unico articolato motivo di ricorso denunciano "Violazione e falsa applicazione dei principi

LE PROFFERE DEL SINE CA IMMOBILIARE CASARSA S.R.L., CON L'AMBITO DI RICORSO MOTIVO DI RECESSO CONTRATTUALE - VALUTAZIONE E RASA APPLICAZIONE DEI PRINCIPI VIGENTI IN TEME DI RECESSO ANTICIPATO DAL CONTRATTO DI LOCAZIONE EX ART. 27 LEGGE N. 392/1978 IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 3 C.P.C. - NULLITÀ DELLA SENTENZA E DEL PROCEDIMENTO IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 4 C.P.C. - OMESSA, INSUFFICIENTE E CONTRADDITTORIA MOTIVAZIONE SU UN PUNTO DECISIVO DELLA CONTRAVVENZIONE IN RELAZIONE ALL'ART. 360 N. 5 C.C. " esponendo doglianze che possono essere sintetizzate come segue.

I due profili che la Corte di merito ha richiamato per giungere alla decisione impugnata sono così espressi nella sentenza:

a) la circostanza che nella iniziale lettera di recesso non fossero adeguatamente esplicitati i gravi motivi di cui all'art. 27 legge 392/178 non sarebbe rilevante "in quanto nelle successive missive tali motivi sono chiaramente indicati";

b) dalle copie dei bilanci della spa Società It. Co. d'Ac. risulterebbero le seguenti perdite: anno 1994: 24 miliardi; anno 1995: 71 miliardi, anno 1996: 21 miliardi, anno 1997: 78 miliardi.

Occorre comprendere appieno non solo la oggettiva congruità e modestia (sul piano economico) per la S. p. A. Condotte di Ac. del contratto (in rapporto, ovviamente, alle potenzialità economiche della Soc. Co.D'Ac.), ma soprattutto valutare e collocare correttamente l'incidenza (pari pressoché a zero) di siffatto onere economico nel quadro delle voci dei bilanci e del fatturato annuo complessivo della stessa Società e con riferimento - in particolare - alla configurabilità dei gravi motivi di cui all'art. 27 legge 592/78.

Con lettera del 5 luglio 1996 la S. p. A. Co. d'Ac. aveva comunicato alle società ricorrenti la volontà di recedere dal contratto, ai sensi dell'art. 2 del contratto di locazione e dell'art 27 della legge 27 luglio 1987 n. 392, adducendo, in maniera del tutto generica e senza alcun concreto riscontro come motivi di cui alla normativa citata esclusivamente i seguenti elementi così letteralmente formulati:

"a) che la congiuntura economica in generale, ed in particolare, nel settore delle OO. PP. in cui opera la Società Condotte, ha determinato, per la stessa, l'adozione di un piano di riorganizzazione e ristrutturazione volto ad un drastico contenimento dei costi di struttura;

b) che in tale ambito Co. ha dovuto procedere agli adempimenti societari previsti dagli artt. 2446 e 2447, ogni qualvolta se ne siano verificati i presupposti;"

Orbene, nell'atto in questione debbono essere indicati, in modo espresso e chiaro, i motivi del recesso, poiché, altrimenti il locatore, non potendo verificarne la sussistenza e la gravità, sarebbe costretto ad una mera resistenza a fini esplorativi; volta cioè, a costringere alla lite il conduttore al solo scopo di poter saggiare in giudizio la effettiva gravità dei motivi non adottati e rimasti sottesi al negozio di recesso (Cass. n. 10980/96; le ricorrenti citano anche Cass. n. 954/96). È evidente, allora, che il tentativo dei giudici di appello di richiamare ad integrazione di quanto non era stato esposto nell'atto di recesso la successiva corrispondenza inviata dalla società resistente, al di là della sua irrilevanza, contrasta con le ragioni suindicate. Non sembra neppure necessario sottolineare la lampante pretestuosità di siffatte ragioni, dal momento che la congiuntura economica, nel settore delle opere pubbliche non aveva avuto tra il 94 ed il 96 alcun segnale sfavorevole, mostrando segni di netta ripresa e non essendo stata comunque articolata alcuna seria prova al riguardo "ex adverso". In ordine, poi, all'ambiguo riferimento da parte della società resistente al compimento degli adempimenti societari previsti dagli artt. 2446 e 2447 cod. civ., al di là di qualsiasi specifica indicazione sulla loro effettiva adozione, rimane il dato di fatto che occorre non solo stabilire la causa effettiva di tali misure, ma soprattutto il nesso di causalità con le vicende del contratto di locazione di cui è causa. Per quanto attiene alla effettiva situazione della Società Condotte, società che, come è notorio, ha sempre rappresentato e tuttora rappresenta urta tra le società italiane più importanti, anche sul piano internazionale, tra le aziende operanti nel settore edilizio e dei grandi appalti di opere pubbliche, è sufficiente porre a raffronto i bilanci di gestione dell'anno 1994 (anno di stipula del contratto) con un risultato negativo di midì 23,9 e quello relativo all'anno 1996 (anno del recesso) con perdite inferiori ammontanti a. midì 21,0 per rendersi conto della palese illegittimità della decisione impugnata. Invero, anche a voler prendere in considerazione il dato relativo alle perdite di bilancio dell'anno 1995, occorre sottolineare che la Corte di merito ha totalmente ommesso di considerare in primo luogo il rapporto esistente tra l'importo del canone di locazione e l'ammontare globale delle voci in attivo ed in passivo della società, rapporto che non poteva in alcun modo rendere "oltremodo gravoso" la continuazione del rapporto. In ogni caso, le vicende genericamente e senza alcun effettivo supporto probatorio dedotte da controparte e supinamente recepite dalla Corte di merito non potevano in alcun modo farsi rientrare nell'ambito degli stessi criteri richiamati dalla sentenza: imprevedibilità ed estraneità alla volontà della stessa società. Nulla di imprevedibile o di eccezionale, dunque, ma soprattutto l'evolversi di una situazione che era ben nota, visto il termine brevissimo trascorso tra la data di stipula del contratto e la lettera di recesso.

Il motivo sopra riassunto non può essere accolto in quanto l'impugnata decisione appare fondata su una motivazione sufficiente, logica, non contraddittoria e rispettosa della normativa in questione.

In particolare da detta motivazione emerge (con argomentazioni in ogni caso corrette) che» motivi suddetti avevano tutte le caratteristiche richieste dalla norma (art. 27 cit.) in questione. La correttezza giuridica della motivazione appare chiara alla luce, tra l'altro, del seguente principio

di diritto: "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 ed 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." (Cass. n. 09023 del 30/04/2005).

Va precisato che i requisiti di detti giusti motivi sono solo quelli emergenti dal principio di diritto ora indicato; in particolare deve ritenersi di per sé irrilevante l'eventualità che il canone di locazione rappresenti una voce al passivo di importo minimo rispetto al bilancio complessivo della parte conduttrice; è infatti evidente che se le cattive condizioni economiche di quest'ultima comportano, per essere superate, una incisiva modifica della struttura e dell'attività aziendale, detta modifica deve poi trovare applicazione in tutti gli opportuni settori (tra cui quello concernente gli immobili presi in locazione); e l'eventuale modesto peso economico del singolo rapporto locativo oggetto delle contestazioni del locatore è ovviamente di per sé irrilevante in quanto i gravi motivi attengono alla situazione economica complessiva della parte conduttrice.

In altri termini, una volta assodata la necessità di una strategia aziendale di contenimento dei costi, è ovvia l'insostenibilità della tesi secondo cui tale necessità verrebbe meno in taluno dei settori oggetto di tale strategia se detto settore ha un modesto peso economico rispetto alla complessiva struttura ed attività economica dell'impresa conduttrice. È palese infatti che detto contenimento può essere raggiunto solo se viene effettuato in tutti i settori suscettibili di modificazione in tal senso; poiché il risultato complessivo perseguito è il frutto di tutte le economie (anche quelle singolarmente minime) possibili.

Diversamente opinando, nell'ipotesi che un conduttore intenda far valere il fatto che il peggioramento delle sue condizioni economiche è dovuto proprio al peso complessivo di numerosi canoni di locazione dovuti (divenuto eccessivo in relazione a mutate situazioni indipendenti dalla volontà del conduttore medesimo), l'eventuale modesto peso economico di ciascuno di essi rispetto al complessivo bilancio aziendale dovrebbe escludere la possibilità di recesso in questione con riferimento a ognuno dei singoli rapporti locativi, nonostante la prova che detto peso complessivo è, nella fattispecie ipotizzata, indubbiamente la causa del peggioramento predetto; il che è palesemente insostenibile.

Va dunque affermato il seguente principio di diritto: "In tema di recesso ex art. 27 L. 392/78, la gravosità della prosecuzione della locazione va valutata in relazione alla situazione economica complessiva del conduttore, ed alla eventuale necessità per quest'ultimo di modificare (proprio a causa di detta situazione) la propria struttura (e/o organizzazione) aziendale e ridimensionare propria attività, cambiando quindi, tra l'altro, anche le proprie precedenti decisioni concernenti la specifica locazione oggetto della causa; detta situazione economica complessiva ben può dunque essere considerata un fatto che rende particolarmente gravosa la prosecuzione della locazione, e quindi costituire (se successivo alla costituzione del rapporto, imprevedibile rispetto a tale momento, ed indipendente dalla volontà del conduttore) un giusto motivo di recesso ex art. 27 cit. pur se il canone della specifica locazione oggetto della causa, di per sé considerato, non contribuisce in modo particolarmente consistente ad aumentare il passivo".

Quindi le doglianze in questione, nei limiti in cui affermano la sussistenza di requisiti ulteriori, oltre a quelli emergenti dai principi di diritto sopra indicati, debbono ritenersi errate in diritto.

Con riferimento alla lettera 5 luglio 1996 sopra citata va rilevato che, sia pur in modo parzialmente implicito, la Corte di Appello l'ha ritenuta idonea (già da sola) a soddisfare i requisiti di cui all'art. 27 cit. (anche se i gravi motivi furono più adeguatamente specificati "... nelle successive missive ..."). Tale interpretazione deve ritenersi la più esatta sulla base delle seguenti considerazioni: - A) a pag. 6 della sentenza la Corte ha scritto: "... La Società appellata, rispettando la procedura sopra menzionata, con lettera in data 05-07-96 comunicava di voler esercitare il diritto di recesso, adducendo ..."; se il Giudice ha considerato detta lettera rispettosa della procedura in questione (e cioè conforme a quanto prescritto dall'art. 27 cit) a prescindere dalle lettere successive è evidente che ha ritenuto già sufficienti (ex art. 27) le enunciazioni di motivi contenute nella medesima; B) a pag. 8 della sentenza viene messo in rilievo che le circostanze esposte "... nelle successive missive ..." integrano (temine significativo nel senso predetto) "... con dati obiettivi ..." i motivi già esposti nella lettera 5.7.96; - C) il contesto della motivazione non appare consentire diverse interpretazioni; di conseguenza le parole "... La circostanza, evidenziata dalle società appellanti, che nella iniziale lettera di recesso non fossero adeguatamente esplicitati i giusti motivi ..." vanno interpretate (insieme al contesto) come volte ad esporre una ulteriore argomentazione (oltre quella predetta consistente nell'affermazione della ritualità della prima lettera); trattasi di argomentazione ad abundantiam; il che comporta l'inammissibilità delle censure che la riguardano (Cass. n. 00317 del 11/01/2002: "Le argomentazioni "ad abundantiam" non sono suscettibili di impugnazione in sede di legittimità indipendentemente dalla loro esattezza o meno, se il dispositivo sia fondato su corretta argomentazione avente carattere principale ed assorbente").

La motivazione in questione, così rettammente interpretata, si sottrae al sindacato di legittimità in quanto immune dai vizi denunciati; e ciò anche sotto il profilo della sufficienza (ai fini suddetti) di quanto esposto già nella lettera 5.6.96 (proprio sulla base dei brani della medesima riportati nel ricorso per cassazione; v. sopra).

Con particolare riferimento agli asseriti vizi logici (anche relativi alla oggettiva sussistenza dei gravi motivi in questione), va ricordato che "Il vizio di omessa o insufficiente motivazione, deducibile in sede di legittimità ex art. 360 n. 5 cod. proc. civ. sussiste solo se nel ragionamento del giudice di merito, quale risulta dalla sentenza, sia riscontrabile il mancato o deficiente esame di punti decisivi della controversia, e non può invece consistere in un apprezzamento dei fatti e delle prove in senso difforme da quello preteso dalla parte perché la citata norma non conferisce alla Corte di Cassazione il potere di riesaminare e valutare il merito della causa, ma solo quello di controllare, sotto il profilo logico - formale e della correttezza giuridica, l'esame e la valutazione fatta dal giudice del merito al quale soltanto spetta individuare le fonti del proprio convincimento, e, all'uopo, valutarne le prove, controllarne l'attendibilità e la concludenza, e scegliere, tra le risultanze probatorie, quelle ritenute idonee a dimostrare i fatti in discussione" (Cass. S.U. n. 05802 dell'11/06/1998; v. inoltre, tra le successive: Cass. 10406 del 29/05/2004, Cass. n. 08523 del 05/05/2004; e Cass. n. 01025 del 22/01/2004); e va notato che nella specie le parti ricorrenti non sono riuscite ad evidenziare alcun mancato o viziato esame di punti decisivi della controversia (anche con riferimento alla perdita della società conduttrice nei vari anni sopra citati; e tra l'altro al rilievo della Corte secondo cui è alla perdita di circa 71 miliardi dell'anno 1995 che "... va riferita la lettera di recesso del luglio 1996 ..."; v., a pag. 7 della sentenza).

Non rimane dunque che respingere il ricorso.

Le spese seguono la soccombenza (le società ricorrenti vanno condannate in solido ex art. 97, primo comma, c.p.c. avendo interesse comune) e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna le parti ricorrenti in solido a rifondere alla parte controricorrente le spese del giudizio di cassazione liquidate in euro 5.000 (cinquemila euro) per onorario oltre euro 100 (cento euro) per spese vive ed oltre spese generali ed accessori come per legge.