

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Sentenza n. 3436/2024 del 23-09-2024

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SEZ. III CIVILE ### nella persona del Giudice dott.ssa ### a scioglimento della camera di consiglio assunta all'udienza del 23.09.2024, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I ### iscritta al n. R.G. 284/2023 promossa da: ### rapp.ta e difesa dall'avv. ### ADINOLFI e dall'avv. ### con domicilio digitale all'indirizzo ### -opponente/ricorrente in riconvenzionale nei confronti di ### s.r.l. in persona del legale rapp.te p.t., rapp.ta e difesa dall'avv. ### presso il cui studio elett.te domicilia in ### alla via ### V.lo Giglione -opposta/resistente in riconvenzionale
OGGETTO: opposizione d.i. n. 2860/2022

CONCLUSIONI

: come da note di trattazione scritta per l'udienza cartolare 23.09.2024 IN FATTO E ###ra ### con ricorso, regolarmente notificato, promuoveva opposizione avverso il d.i n. 2860/2022 del 05/12/2022, con il quale le veniva ingiunto il pagamento della somma di € 10.600,00 oltre interessi e spese di procedura, a titolo di restituzione del deposito cauzionale versato dalla ### srl, quale conduttrice dell'immobile locato dall'opponente, in seguito al recesso anticipato per gravi motivi esercitato dalla società opposta.
In particolare, la locatrice ha eccepito, in via preliminare, l'inammissibilità del decreto ingiuntivo per nullità della procura rilasciata dalla ### e, nel merito, l'infondatezza del credito per illegittimità del recesso, non ravvedendosi i "gravi motivi". ### ha agito in riconvenzionale per il risarcimento dei danni da ingiustificato recesso, per la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento per mancata consegna della polizza assicurativa di cui all'art. 15 del contratto di locazione, con conseguente condanna al risarcimento dei danni, per risarcimento danni per la situazione in cui sarebbe stato riconsegnato l'immobile, nonché per il pagamento del canone di

ottobre e della penale giornaliera.

Si costituiva l'opposta insistendo per il riconoscimento della legittimità del recesso e del suo diritto alla restituzione della cauzione, contestando le domande riconvenzionali.

Istruita la causa documentalmente e fallito il tentativo di conciliazione da parte del giudice, all'udienza del 23.09.2024, celebrata in modalità cartolare, la causa veniva discussa con il deposito di note di trattazione scritta.

In via preliminare, va rigettata l'eccezione di nullità della procura, sollevata dall'opponente, per omessa menzione, nella procura rilasciata dalla ### srl al difensore, delle generalità del suo lrpt. Sul punto, infatti, basta riportarsi a quanto statuito dalla Suprema Corte nella sua più autorevole composizione:

<<l'illeggibilità della firma del conferente la procura alla lite, apposta in calce od a margine dell'atto con il quale sta in giudizio una società esattamente indicata con la sua denominazione, è irrilevante, non solo quando il nome del sottoscrittore risulti dal testo della procura stessa o della certificazione d'autografia resa dal difensore, ovvero dal testo di quell'atto, ma anche quando detto nome sia con certezza desumibile dall'indicazione di una specifica funzione o carica, che ne renda identificabile il titolare per il tramite dei documenti di causa o delle risultanze del registro delle imprese. In assenza di tali condizioni, ed inoltre nei casi in cui non si menzioni alcuna funzione o carica specifica, allegandosi genericamente la qualità di legale rappresentante, si determina nullità relativa, che la controparte può opporre con la prima difesa, a norma dell'art. 157 c.p.c., facendo così carico alla parte istante d'integrare con la prima replica la lacunosità dell'atto iniziale, mediante chiara e non più rettificabile notizia del nome dell'autore della firma illeggibile; ove difetti, sia inadeguata o sia tardiva detta integrazione, si verifica invalidità della procura ed inammissibilità dell'atto cui accede>>
(Cass Sez. U, Sent. n. 4810 del 07/03/2005; Cass. Sez. 6-5, ord. n. 16634 del 05/07/2017).

Considerato che, nel caso di specie, la soc. ### è stata esattamente indicata non solo con la sua denominazione, ma anche con il numero di partita iva e con

la sua sede ###può esservi confusione sull'identità del l.r.p.t., ricavabile dalla visura societaria.

Nel merito l'opposizione appare fondata, in quanto, all'esito di un'approfondita lettura degli atti, codesto giudicante ritiene che i motivi addotti dal conduttore nella disdetta anticipata, comunicata con a/r del 25.03.2022, non possano rientrare nei "gravi motivi" legittimanti il recesso.

Si osserva, al riguardo, che i gravi motivi rappresentati dal conduttore, con la lettera di disdetta pocanzi richiamata, riguardavano la negativa congiuntura economica e l'insostenibile calo di fatturato conseguente alla crisi da covid; inoltre, veniva esposto che l'azienda madre aveva intrapreso una ristrutturazione e per tale motivo pretendeva di non pagare più canoni di locazione gravosi.

In materia di gravi motivi legittimanti il recesso anticipato, la Suprema Corte ha statuito che <<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 e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali>> (Cass. Sez. 3, Sent. n. 23639 del 24/09/2019; Cass. Sez. 3, Ord. n. 12461 del 09/05/2023).

Applicando tale principio al caso di specie, indubbiamente la crisi economica conseguita alla pandemia può rientrare in astratto nei "gravi motivi", tuttavia, nel caso specifico, emerge una circostanza ostativa a ciò: seppur la crisi

economica risulta successiva al sorgere del rapporto locatizio, risalente al 2016, la gravità della crisi è divenuta palese prima del rinnovo automatico del contratto. Si evidenzia, infatti, che la disdetta è stata comunicata il ### pochi mesi dopo la scadenza del termine per evitare il rinnovo automatico del contratto, che, infatti, era in naturale scadenza, per decorrenza dei primi 6 anni, alla data del 31/05/2022. Dallo stesso studio ### allegato dalla società opposta emerge che già a partire dal mese di marzo 2020 gli indicatori che anticipano la congiuntura economica, quali ad esempio gli indici di fiducia di imprese e consumatori, segnalavano l'aspettativa di un netto calo dell'attività economica in tutti i maggiori ### europei; pertanto la conduttrice ben avrebbe potuto disdire il contratto entro novembre, senza nemmeno la necessità di avvalersi del recesso anticipato. In conclusione, la crisi economica che avrebbe potuto giustificare un recesso anticipato non può farsi rientrare, nel caso di specie, nei gravi motivi, in quanto, al momento del rinnovo automatico del contratto, era già nota. Tra l'altro, già nel 2021 la conduttrice aveva fatto riferimento alla medesima crisi per giustificare il mancato pagamento di alcuni canoni locativi in sede di opposizione a decreto ingiuntivo azionato dalla locatrice (rg. 5967/2021).

Pertanto, non sussistendo i presupposti di cui all'art. 27 della legge 392/1978, il recesso della conduttrice va ritenuto illegittimo ed il locatore può chiedere e ottenere il pagamento dei canoni residui fino a scadenza contrattuale. La Cassazione ha infatti chiarito che in caso di recesso anticipato in assenza di gravi motivi <<il locatore ha diritto al risarcimento dei canoni di locazione non incassati a causa della rescissione anticipata del contratto fino al momento in cui il bene locato può oggettivamente essere rilocato e quindi al più tardi fino alla scadenza contrattualmente prevista>> (Cass. civ. sez. III, 13/02/2015 n. 2865; n. 8482/2020). ### la Suprema Corte <<il danno da risarcire non può non ritenersi rappresentato dall'ammontare dei canoni dovuti per la durata ulteriore della locazione ormai sciolta per inadempimento, senza che si possa prendere in considerazione la ripresa disponibilità della cosa, perché questa, finché non viene locata di nuovo, per il soggetto che aveva scelto di ricavare dal bene un reddito locatizio, non può rappresentare - o quanto meno non può a priori

presumersi rappresenti - un effettivo e reale vantaggio a quello paragonabile>>.

Considerato che, nel caso in esame, nonostante l'immobile sia stato riconsegnato nell'ottobre del 2022 non vi è prova del suo riutilizzo da parte del locatore, quest'ultimo ha diritto ad ottenere tutti i canoni, con aggiornamento ### fino alla scadenza come rinnovata, oltre agli interessi moratori di cui al dlgs 231/2002. ### la Suprema Corte, infatti, <<la nozione di transazione commerciale, di ispirazione comunitaria, in assenza di limitazioni dev'essere intesa in senso lato, ricomprendente tutte le prestazioni di servizio, tra cui anche la locazione>> (Cass. Sent 5803/2019) Avendo la locatrice non solo contestato la legittimità del recesso, ma agito in riconvenzionale per il danno da lucro cessante, non potrà ritenersi tenuta alla restituzione del deposito cauzionale, in quanto la Suprema Corte ha chiarito che nella locazione per paralizzare la domanda di restituzione del deposito cauzionale proposta dal conduttore è sufficiente che il locatore proponga domanda riconvenzionale di risarcimento danni, per qualunque tipo di danno e non solo quelli subiti dalla res locata (Cass. Ord. 5 gennaio 2023 n. 194). ### della riconvenzionale sul risarcimento per recesso anticipato risulta assorbente rispetto alla riconvenzionale per il pagamento del canone di ottobre e della penale giornaliera.

Va rigettata la riconvenzionale per la risoluzione per inadempimento per violazione dell'art. 15 del contratto di locazione. Si osserva che l'art 15 citato prevedeva testualmente: "La conduttrice si impegna ad assicurare a propria cura e spese gli immobili locati contro il rischio d'incendio, scoppio fulmine, spandimento di acque per un massimale di euro 300.000,00. Copia della polizza dovrà essere consegnata alla locatrice entro 30 giorni dall'inizio della locazione, pena la risoluzione del presente contratto per inadempimento della conduttrice. Beneficiaria del contratto sarà la locatrice".

Seppur la locatrice ha contestato l'inadempimento della conduttrice rispetto all'obbligo richiamato, non avendo quest'ultima mai consegnato alla locatrice la copia della polizza assicurativa, tuttavia non potrà accogliersi la richiesta di risoluzione per inadempimento e risarcimento danni, tenuto conto che il

contratto di locazione per cui è causa è stato stipulato in data ### e fin da quel momento la locatrice ha sempre prestato completa acquiescenza alla mancata presentazione della polizza assicurativa richiesta ex art. 15 del contratto di locazione. ### di consegna della copia della polizza assicurativa può inquadrarsi come una clausola risolutiva espressa, cioè come una clausola con la quale i contraenti stabiliscono che il contratto si intende risolto al verificarsi di uno o più avvenimenti precisi integranti gli estremi di un inadempimento non necessariamente grave, ma anche di scarsa importanza. In questo caso la risoluzione opera di diritto non al semplice verificarsi del fatto, ma dopo che il creditore ha dichiarato espressamente che intende avvalersi della clausola. Il motivo di questa previsione legislativa è abbastanza chiaro: dal momento in cui le parti hanno stipulato la clausola, infatti, nel creditore può essere subentrato un interesse contrario e quindi, per sicurezza, è necessario comunicare al debitore che tale interesse non è mutato. Come per la risoluzione giudiziale, anche per la risoluzione tramite clausola risolutiva espressa occorrono i requisiti della colpa (Cass. 6551/2013) e della gravità dell'inadempimento (Cass. Sent. 6786/2014; Cass. Sent. n. ###/2019). Sul punto è stato osservato che nei contratti di locazione vi è comunque la necessità di valutare in concreto se l'inadempimento del conduttore sia stato o meno idoneo a ledere in modo rilevante l'interesse contrattuale del locatore, sconvolgendo l'intera economia del rapporto ed a determinare un notevole ostacolo alla prosecuzione del medesimo. Al contrario nel caso di specie tale elemento non è stato mai posto come ostacolo alla continuazione del rapporto locatizio.

Va altresì rigettata la domanda riconvenzionale di risarcimento danni per la situazione in cui è stato consegnato l'immobile, tenuto conto che non vi è prova della riconducibilità dei danni lamentati alla ### Sul punto si precisa, infatti, che dal contratto di locazione sottoscritto tra le parti si evince che la ### srl subentrava nei locali già condotti in locazione dalla soc. ### s.r.l..

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo in applicazione dei valori medi del dm 55/2014 e succ mod., tenendo conto del

valore della causa (scaglione fino ad € 520.000,00) e dell'attività espletata (con riduzione al minimo della fase di trattazione e decisoria, data la natura documentale). In merito al valore della domanda, va precisato che la domanda riconvenzionale se di valore eccedente a quella principale, come nel caso in esame, comporta l'applicazione dello scaglione superiore, perché amplia il thema decidendum e impone all'avvocato una maggiore attività difensiva (Cass. Sesta sez., 0rd. n. 6481/2021)

PQM

di ### Sezione Terza Civile, nella persona del giudice unico dott.ssa ### definitivamente pronunciando sulla causa in oggetto, così provvede: -Accoglie l'opposizione e per l'effetto revoca il decreto ingiuntivo opposto n. 2860/2022; -accoglie la domanda riconvenzionale di risarcimento danni per recesso illegittimo del conduttore e, per l'effetto, condanna l'opposta al pagamento, in favore della sig.ra ### di tutti i canoni di locazione fino alla scadenza naturale del contratto, con aggiornamento ### oltre interessi moratori dalla scadenza di ogni singolo canone al soddisfo; -rigetta le ulteriori domande riconvenzionali formulate dall'opponente; -condanna parte opposta al pagamento delle spese di lite in favore dell'opponente, che liquida in € 1241,00 per esborsi ed € 13.960,50 per compensi, oltre al 15% di rimborso forfettario, iva e cpa, con distrazione in favore del procuratore antistatario. Così deciso in S.M. ### il ### Il Giudice dott.ssa

*copia NON UFFICIALE della Sentenza n. 3436/2024 del 23-09-2024 Tribunale di Santa Maria Capua Vetere reperibile al permalink:
<https://apps.dirittopratico.it/sentenza/tribunale/santa-maria-capua-vetere/2024/3436.html#d682c>*