

Cass., civ. sez. III, del 28 febbraio 2019, n. 5804

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia violazione e falsa applicazione dell'art. 27 Legge 392/1978.

Censura l'impugnata sentenza per avere la Corte di merito, da un canto, ritenuto "provata" e "fuor di dubbio" la crisi economica che avrebbe colpito la società M s.r.l.; e, per altro verso, contraddittoriamente negato che l'andamento sfavorevole della congiuntura economica, sopravvenuto ed oggettivamente imprevedibile, fosse tale da rendere particolarmente gravosa la persistenza del rapporto locativo.

2.1 Il motivo è infondato.

A fronte dell'affermazione del giudice di prime cure secondo cui dai bilanci del 2012 e del 2013 si evinceva la gravità della prosecuzione del rapporto contrattuale di locazione in relazione alla situazione complessiva della conduttrice, e alla necessità di modificare la propria struttura aziendale, con chiusura di diverse filiali, anche con apertura di una sede a Segrate in sostituzione di quella di cui al contratto di locazione in argomento (in quanto i gravi motivi ex art. 27 l. n. 392/1978 debbono necessariamente riferirsi alla sede di svolgimento di attività nei locali in relazione ai quali viene effettuato il recesso: così Cass., n. 7217 del 2014), la Corte di merito ha, in contrario, attribuito decisivo rilievo alla circostanza che al momento (2011) della stipula del contratto di locazione de quo era già nota la contrazione dei ricavi (2010 e 2011) nonché la generale situazione di crisi economica. Sicchè non trattavasi di fatto imprevedibile.

Ne ha conseguentemente tratto il corollario, con congrua motivazione immune da vizi logici e giuridici, che nella specie il recesso è stato determinato da mere valutazioni individuali di opportunità, e non già da imprevedibili fattori estranei.

Con l'impugnata sentenza la Corte di merito ha inteso dare, invero, continuità all'orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo il quale 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 (Cass., 3, n. 7217 del 27/3/2014; Cass., 3, n. 14365 del 14/7/2016).

Correttamente si è dalla Corte di merito nella sentenza pertanto ritenuto, in relazione all'art. 27 della L. 392/1978, che, con riguardo allo specifico ramo di attività svolto nell'immobile locato, l'azienda avrebbe dovuto prevedere la crisi ben prima della stipulazione del contratto, dovendo imputare solo a sé medesima le conseguenze delle proprie strategie aziendali.