

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Ottava Civile

* * *

VERBALE DI UDIENZA DI DECISIONE

A SEGUITO DI TRATTAZIONE ORALE

ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

* * *

Nel procedimento iscritto al n. 30332/2014 R.G.

* * *

Oggi 28 gennaio 2016 h. 10.36 dinanzi al g.i. designato dott.ssa Ivana Peila
compaiono:

per parte ricorrente: l'avv. BOSCO TERESIO

per parte convenuta: nessuno

Il giudice

invita parte ricorrente a replicare. L'avv. Bosco rileva che il recesso è stato validamente esercitato, in subordine che il contratto sarebbe nullo per violazione dell'art. 1419 c.c. e infine che la lettera inviata sarebbe stata da intendere quale disdetta, valida perché non si è nell'ipotesi di primo rinnovo del contratto. Su quest'ultimo ritiene che la tesi della controparte non sia fondata perché la modifica della compagine sociale del locatore è irrilevante ai fini della valutazione della decorrenza degli effetti del contratto e inoltre il mutamento della parte locatrice non incide sulla validità del contratto, in assenza di modifiche del contratto.

Il giudice si ritira in camera di consiglio ed all'esito viene data lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

Il giudice unico

Ivana Peila





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
Sezione Ottava civile

* * *

Il giudice istruttore Ivana Peila, in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 30332/2014 di R.G.,
promossa da:

PALAZZO s.r.l., con sede in Torino , in
persona dell'amministratore unico sig. ,
elettivamente domiciliato in Torino alla via presso lo studio
dell'avv. che la rappresenta e difende come da delega in atti
unitamente all'avv. del Foro di Cuneo;

Parte ricorrente

contro

PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI, in persona del
Presidente del Consiglio pro tempore, rappresentata e difesa ex lege
dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato di Torino,
elettivamente domiciliata in Torino al Corso Stati Uniti n. 45 presso
l'Avvocatura Distrettuale dello Stato;

Parte resistente



Oggetto: risoluzione di contratto di locazione di immobile ad uso diverso da
abitazione.



CONCLUSIONI DELLE PARTI

Per parte ricorrente:

- “1. Accertare e dichiarare che il recesso esercitato ai sensi dell’art. 3, comma quarto, d.l. n. 95/2012, convertito nella legge 135/2012, deve intendersi come avente efficacia alla scadenza del contratto, ossia alla data del 31 maggio 2015;
2. accertare e dichiarare l’efficacia della raccomandata in data 5 giugno 2014 quale disdetta del contratto in riferimento alla data di scadenza del 31 maggio 2015;
3. sospendere il presente giudizio rimettendo gli atti alla Corte Costituzionale in relazione ai dedotti profili di illegittimità costituzionale, con particolare riferimento agli artt. 3 e 42 comma secondo della Costituzione, nonché in relazione all’art. 1 del protocollo aggiuntivo sottoscritto a Parigi il 20 marzo 1952 della Convenzione Europea dei Diritti dell’Uomo, ratificata dalla legge 4 agosto 1955 n. 848, con particolare riferimento alla violazione del principio di legalità nonché allo svilimento del diritto di proprietà, in dipendenza della irragionevole stabilità nel tempo della limitazione del canone, nonché della mancata previsione in capo alla proprietà di recedere e/o sciogliere immediatamente il vincolo contrattuale, ove la norma venga appunto interpretata in senso contrario all’attribuzione di detta facoltà di recesso immediato;
4. accertare e dichiarare la legittimità del recesso esercitato dalla società locatrice con lettera raccomandata in data 5 giugno 2014 con effetto immediato, fissando un termine all’Amministrazione per il rilascio dei locali;
5. in subordine, accertare e dichiarare la nullità del contratto di locazione intercorso tra le parti ai sensi e per gli effetti dell’art. 1419, primo comma, c.c. condannando di conseguenza l’Amministrazione all’immediato rilascio dell’immobile occupato;



6. in ogni caso condannare l'Amministrazione occupante ad un congruo corrispettivo per il periodo di occupazione e fino all'effettivo rilascio dell'immobile, computato in base al canone di locazione.

Con vittoria di spese e di onorari di giudizio”.

* * *

Per parte convenuta:

“dichiarare la nullità o comunque l'illegittimità e/o l'inefficacia della dichiarazione di recesso unilaterale dal contratto di locazione operata dalla società Palazzo srl poiché effettuata in abuso del relativo diritto e/o violazione dell'affidamento legittimo del conduttore.

Escludere che si sia in presenza di una nullità (anche solo parziale) del contratto di locazione e comunque respingere la pretesa di parte ricorrente di equiparare – già solo negli effetti – la propria dichiarazione di recesso unilaterale dal contratto di locazione ad una disdetta dello stesso, in grado di impedirne la rinnovazione tacita alla prima scadenza.

In ogni caso, in via subordinata, escludere la possibilità che il locatore possa esercitare, nel caso di specie, un recesso ad nutum senza adeguato periodo di preavviso e comunque tale da interrompere il rapporto di conduzione immobiliare prima della scadenza del termine originariamente pattuito dalle parti. In ogni caso, nella denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande della ricorrente, subordinare il rilascio dell'immobile all'effettivo reperimento di idonea ed almeno analoga soluzione allocativa degli Uffici del Tribunale Amministrativo Regionale per il Piemonte, stante il prevalente interesse pubblicistico alla continuità ed effettività delle funzioni da essa svolte, a fronte della non dimostrata sussistenza di un vulnus patrimoniale in capo al locatore nel caso di prosecuzione nell'uso dei locali da parte dell'attuale conduttore.

Con vittoria di spese di lite”.

◆



MOTIVI DELLA DECISIONE

I fatti di causa possono essere riassunti come segue.

Le parti stipulavano in data 11 marzo 2003 un contratto di locazione ad uso uffici ed archivi di parte dell'immobile sito in Torino al Corso Stati Uniti n. 45, per la superficie complessiva coperta di mq 2490 circa, unitamente ai mobili e agli arredi, per la durata di anni sei, con decorrenza dal decreto di approvazione del contratto ai sensi dell'art. 29 del r.d. n. 2440 del 1923, per l'importo di € 212.031,21 quale canone annuo (doc. 2 parte ricorrente).

In data 27 maggio 2009 le parti davano atto della decorrenza del contratto dal 1 giugno 2003 e manifestavano la volontà di procedere al rinnovo del medesimo per un ulteriore periodo di sei anni, ossia con scadenza al 31 maggio 2015, alle medesime condizioni (doc. 3 parte ricorrente).

In data 3 giugno 2014 il Segretario generale del T.A.R. per il Piemonte comunicava via pec alla proprietà l'intenzione di procedere al pagamento del canone nella misura ridotta del 15% a far data dal 1 luglio 2014, in applicazione dell'art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95 del 2012 (doc. 5 parte ricorrente).

In data 5 giugno 2014 la società Palazzo srl comunicava via pec l'intenzione di avvalersi del diritto di recesso di cui all'art. 3, comma quarto, sopra citato (doc. 6 parte ricorrente), con invito a liberare l'immobile da persone e cose entro e non oltre il 30 giugno 2014.

Seguiva la nota del T.A.R. per il Piemonte nella quale si contestava la validità del recesso per assenza del preavviso di mesi dodici (art. 42 della legge n. 392 del 1978) e si proponeva di stabilire quale termine per il rilascio la scadenza naturale del contratto al 31 maggio 2015, proposta non accettata dalla proprietà (doc. 7 e 8 parte ricorrente).

* * *

L'art. 3, comma quarto, del decreto legge 6 luglio 2012, n. 95, recante Disposizioni urgenti per la revisione della spesa pubblica con invarianza dei



servizi ai cittadini, convertito con modificazione dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, ai fini del contenimento della spesa pubblica, ha previsto che “con riferimento ai contratti di locazione passiva aventi ad oggetto immobili a uso istituzionale stipulati dalle Amministrazioni centrali, come individuate dall'Istituto nazionale di statistica ai sensi dell'articolo 1, comma 3, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, nonché dalle Autorità indipendenti ivi inclusa la Commissione nazionale per le società e la borsa (Consob), i canoni di locazione sono ridotti a decorrere dal *1° gennaio 2015* della misura del 15 per cento di quanto attualmente corrisposto. La riduzione del canone di locazione si inserisce automaticamente nei contratti in corso ai sensi dell'articolo 1339 c.c., anche in deroga alle eventuali clausole difformi apposte dalle parti, salvo il diritto di recesso del locatore...”.

La versione originaria del decreto indicava il *1° gennaio 2013* quale data a decorrere dalla quale scattava la riduzione imperativa dei canoni; nel corso dell'esame al Senato la scadenza è stata posticipata al 1 gennaio 2015 ed è stata inserita la disposizione volta ad anticipare alla data di entrata in vigore della legge di conversione del decreto la riduzione imperativa dei canoni di locazione passiva nel caso di contratti scaduti o rinnovati dopo tale data.

L'art. 24, comma quarto, del d.l. 24 aprile 2014, n. 66, convertito con modificazioni dalla legge 23 giugno 2014, n. 89, recante Misure urgenti per la competitività e la giustizia sociale, al fine di razionalizzare il patrimonio pubblico e di ridurre i costi per le locazioni passive, ha poi anticipato alla data del *1 luglio 2014* la data di decorrenza della riduzione del canone nella misura del 15%.

La disposizione in esame non specifica le modalità con le quali può essere esercitato il diritto di recesso né disciplina la decorrenza degli effetti della comunicazione.

Vengono di seguito analizzate le differenti tesi proposte dalle parti in causa.



Tesi dell'efficacia del recesso alla scadenza naturale del contratto.

La difesa del locatore ha sostenuto, inizialmente in via di principalit  e poi in via di subordine, la tesi secondo cui il recesso pu  essere esercitato in ogni momento e con efficacia immediata.

Al contrario, la difesa del conduttore ha affermato che il recesso non potrebbe avvenire con effetti immediati e senza oneri di preavviso perch  la legge non ha espressamente previsto la libera recedibilit , a differenza di quanto sancito, per esempio, dall'art. 4, comma secondo, della legge n. 392 del 1978, a favore del solo conduttore, con la conseguenza che il recesso avrebbe efficacia soltanto a far data dalla scadenza naturale del contratto.

Questo giudice non condivide la tesi esposta dalla difesa dell'Avvocatura distrettuale dello Stato per le ragioni che verranno di seguito illustrate.

Il legislatore ha sostanzialmente introdotto ai contratti di locazione stipulati dalle parti in regime di diritto privato, e quindi all'esito di una libera contrattazione di mercato, una riduzione imperativa del canone, con espresso richiamo alla tecnica del c.d. inserimento automatico del nuovo importo ex art. 1339 c.c., norma che – come noto - attiene invece ai prezzi *imposti* dalla legge.

La giustificazione della decurtazione del canone   incentrata sulla *“eccezionalit  della situazione economica e tenuto conto delle esigenze prioritarie di raggiungimento degli obiettivi di contenimento della spesa pubblica”*.

La Corte Costituzionale ha affrontato diverse volte il problema della legittimit  costituzionale di leggi dichiaratamente “emergenziali” con effetti a tempo indeterminato: nelle sentenze 24 ottobre 2007, n. 348 e n. 349 viene per esempio dichiarata l'illegittimit  costituzionale dell'art. 5 bis del d.l. 333 del 11 luglio 1992, che prevedeva “fino all'emanazione di un'organica disciplina per tutte le espropriazioni preordinate alla realizzazione di opere o interventi da parte o per conto dello Stato, delle regioni, delle province, dei comuni e degli



altri enti pubblici o di diritto pubblico, anche non territoriali, o comunque preordinate alla realizzazione di opere o interventi dichiarati di pubblica utilità” la *“automatica” riduzione del valore venale* dell’esproprio.

Nella motivazione di tali decisioni i giudici richiamano i concetti di «ragionevole legame» con il valore venale, prescritto dalla giurisprudenza della Corte di Strasburgo, e di «serio ristoro», richiesto dalla giurisprudenza consolidata della Consulta, evidenziano che la ridotta somma spettante ai proprietari viene ulteriormente falciata dall'imposizione fiscale (la quale affermano si attesta su valori di circa il 20 per cento), e spiegano che *“il legittimo sacrificio che può essere imposto in nome dell'interesse pubblico non può giungere sino alla pratica vanificazione dell'oggetto del diritto di proprietà”*.

Ebbene, se la disposizione di cui all’art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95 del 2012 venisse interpretata nel senso di obbligare il privato proprietario di un immobile concesso in locazione alla Pubblica Amministrazione a percepire soltanto l’85% dell’importo liberamente concordato in sede di stipulazione del contratto di locazione, addirittura senza rivalutazione Istat dal 2012 al 2014, fino alla data di scadenza del contratto, ossia per un arco temporale che in astratto potrebbe durare sino ai sei anni (durata minima del contratto a norma dell’art. 27, comma primo, della legge n. 392 del 1978), allora vi sarebbe il fondato sospetto della sua illegittimità costituzionale per violazione degli articoli 3 e 42 della Costituzione.

La concessione della facoltà per il locatore di recedere dal contratto di locazione costituisce invece il dovuto bilanciamento rispetto alla riduzione automatica, e senza possibilità di differente pattuizione tra le parti, della misura del canone di locazione nella misura del 15%.

Pur considerando l’intento del legislatore di ottenere un risparmio della spesa pubblica (nel breve periodo in termini di minor costo per le locazioni “passive” e nel medio/lungo periodo con una migliore allocazione delle risorse di



proprietà dello Stato), la tesi del differimento dell'efficacia del recesso alla scadenza naturale del contratto comporterebbe un'ingiusta compressione del diritto di proprietà del locatore, il quale sarebbe costretto a percepire un canone di locazione decurtato in misura assolutamente consistente (15%) per un periodo di tempo potenzialmente molto lungo, e questo – si ripete - addirittura dopo aver già subito l'abolizione della rivalutazione Istat per gli anni 2012-2013 e 2014 (art. 3, comma primo, del d.l. n. 95 del 2012, senza possibilità di recesso per il locatore).

Non vi è dubbio che se così fosse il sacrificio che dovrebbero tollerare i proprietari degli immobili locati alle pubbliche amministrazioni per agevolare il risanamento della finanza pubblica sarebbe eccessivo e determinerebbe il fondato sospetto di illegittimità costituzionale dell'art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95 del 2012 per violazione degli articoli 3 e 42 della Costituzione.

Al contrario, ad avviso di chi scrive, l'espressa previsione da parte del legislatore della facoltà per il locatore di recedere dal contratto, senza dover attendere la scadenza naturale dell'accordo, realizza un equilibrio tra l'interesse individuale dei proprietari e la funzione sociale della proprietà perché il sacrificio imposto al locatore non è più assoluto e comunque quest'ultimo è arbitro di decidere se continuare a percepire un canone di locazione nella misura ridotta del 15% ovvero mantenere inalterato il valore del suo diritto di proprietà collocando l'immobile sul libero mercato.

Ad avvalorare questo ragionamento vi è poi il tenore letterale della disposizione, ossia l'assenza di tale previsione, a differenza di quanto previsto, per esempio, nell'art. 3, comma quinto, del d.l. n. 95 del 2012, in tema di mancato rinnovo del contratto di locazione.

Ciò detto, ovviamente la circostanza che nelle more del processo si sia verificata la scadenza naturale del contratto (31 maggio 2015) è irrilevante ai fini della valutazione della questione della legittimità del recesso intimato in



data 6 giugno 2014 poiché occorre stabilire se a quella data la comunicazione del recesso fosse legittima oppure no.

Tesi della necessità di un preavviso per il recesso.

Secondo un'altra tesi prospettata sempre dalla difesa di parte convenuta, il recesso del locatore non potrebbe avvenire immediatamente, ma solo previo preavviso, applicando in via analogica le disposizioni dettate dalla legislazione speciale in tema di locazioni di immobili.

A parere di chi scrive anche quest'argomentazione non è corretta perché, come già detto, il tenore letterale della disposizione è chiaro e non contiene tale previsione; del resto, laddove il legislatore ha voluto richiedere il preavviso lo ha espressamente sancito, come, per esempio, nell'art. 2-bis del d.l. n. 120 del 2013, recante misure urgenti di riequilibrio della finanza pubblica, convertito con la legge n. 137 del 2013 (disposizione poi soppressa dall'art. 1, comma 389 della legge 27 dicembre 2013, n. 147), che aveva introdotto la facoltà di recesso delle pubbliche amministrazioni da contratti di locazione nei seguenti termini:

1. Anche ai fini della realizzazione degli obiettivi di contenimento della spesa di cui agli articoli 2, comma 5, e 3, comma 1, le amministrazioni individuate ai sensi dell'articolo 1, comma 2, della legge 31 dicembre 2009, n. 196, e gli organi costituzionali nell'ambito della propria autonomia, possono comunicare, entro il 31 luglio 2014, il preavviso di recesso dai contratti di locazione di immobili in corso alla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto. Il recesso è perfezionato decorsi centottanta giorni dal preavviso, anche in deroga ad eventuali clausole che lo limitino o lo escludano.

La richiesta di preavviso (non inferiore a giorni quindici) è contenuta anche nell'art. 1, comma tredici, del d.l. n. 95 del 2012, in tema di disdetta di contratto di fornitura o di servizi da parte delle pubbliche amministrazioni.

Riassumendo, quindi, se l'intenzione del legislatore fosse stata quella di accordare al locatore la facoltà di recedere dal contratto solo previa comunicazione di un preavviso, lo stesso avrebbe modificato rispettivamente gli artt. 27, 28, 29 e 42 della legge n. 392 del 1978, e non avrebbe invece



introdotto una nuova ipotesi di recesso svincolato dalla comunicazione di un preavviso.

La mancata previsione di un termine comporta l'applicazione della disposizione generale in tema di recesso, ossia l'art. 1373, comma secondo, c.c., secondo cui la facoltà può essere esercitata *in ogni momento*, ma il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione.

Tesi dell'abuso del diritto

L'Avvocatura Distrettuale dello Stato sostiene inoltre che il recesso sia stato esercitato in violazione delle "regole di legge o prassi di buona fede negoziale" perché "il silenzio serbato dalla proprietà successivamente all'entrata in vigore della norma nel 2012" avrebbe legittimamente ingenerato nella controparte la convinzione dell'avvenuta accettazione della revisione legale del canone.

Per meglio valutare tale questione si riporta integralmente il contenuto della missiva: *"riscontriamo Vostra 3 giugno 2014 per ribadire, come già comunicato Vi, che intendiamo avvalerci del diritto di recesso stabilito dall'art. 3, comma quarto, d.l. n. 95 del 6 luglio 2012 e pertanto Vi intimiamo a liberare l'immobile da persone e cose entro e non oltre il 30 giugno 2014"* (doc. 5).

Non corrisponde assolutamente al vero che "la controparte abbia atteso ben due anni prima di recedere dal contratto" perché fin dall'entrata in vigore della normativa la proprietà aveva manifestato la sua contrarietà all'accettazione della decurtazione del canone, tanto che in data 5 settembre 2012 aveva espressamente dichiarato che *"non intende accettare quanto sopra indicato (ossia la riduzione del canone) e che qualora il conduttore non accetti questa condizione, si avvarrà della facoltà di recedere dal contratto di locazione entro i termini previsti dallo stesso"* (doc. 3).

Il tenore delle missiva è chiaro nel senso di non voler continuare a locare il bene al prezzo "imposto" dalla legge e la circostanza che il locatore non abbia ribadito la sua intenzione prima di ricevere la comunicazione del conduttore (giugno 2014) non può essere interpretata quale rinuncia alla facoltà di recesso



anche perché la data del *1 gennaio 2015*, inizialmente fissata dal legislatore, è stata **anticipata al 1 luglio 2014** soltanto con il d.l. n. 66 del 2014, entrato in vigore il 24 aprile 2014 e convertito il successivo 23 giugno 2014.

Del resto, dopo la prima comunicazione effettuata in prossimità della novella legislativa (doc. 3), non risulta esserci stata (o comunque non è stata prodotta) corrispondenza tra le parti di contenuto difforme rispetto alla prima e tale da poter ingenerare nel conduttore la convinzione che il locatore avesse mutato idea.

Non solo.

Nel caso di specie l'avvenuta anticipazione del periodo di decorrenza della riduzione del canone ha inciso a danno del conduttore in modo particolarmente sfavorevole perché, se il termine fosse rimasto quello del 1° gennaio 2015, lo svantaggio per il locatore sarebbe stato contenuto in *cinque* mensilità, ossia fino al 31 maggio 2015 (data della scadenza naturale del contratto), mentre l'anticipazione al 1° luglio 2014 avrebbe obbligato il locatore, in assenza di recesso, a percepire il canone ridotto per ben undici mensilità, ossia dal 1° luglio 2014 al 31 maggio 2015.

Infine, occorre altresì considerare la tempestività con la quale il locatore ha risposto alla nota della Segreteria del T.A.R., ossia entro tre giorni, pari ad un periodo di tempo assolutamente ragionevole, e ciò per ribadire quanto già detto in precedenza, ossia di non voler accettare la riduzione ex lege del canone e di esercitare il diritto di recesso dal contratto.

Riassumendo, quindi, si ritiene che la scelta del proprietario di avvalersi della facoltà di legge e di comunicare la decisione di recedere dal contratto in risposta alla comunicazione del conduttore nel mese di giugno 2014 non sia censurabile sotto il profilo della buona fede e correttezza contrattuale perché legittimamente adottata in prossimità dell'avvenuta anticipazione della decorrenza degli effetti della nuova normativa (d.l. n. 66 del 2014, entrato in vigore il 24 aprile 2014, peraltro convertito soltanto in data 23 giugno 2014).



Per quanto attiene invece al secondo profilo di contrarietà “ad ogni regola di legge o prassi di buona fede negoziale”, ossia la concessione di un termine brevissimo per il rilascio dei locali, si precisa quanto segue.

Non vi è dubbio che la richiesta del locatore di “*liberare l’immobile da persone e cose entro il 30 giugno 2014*”, e quindi la concessione di un periodo di soli 24 giorni (dal 6 giugno al 30 giugno 2014) per liberare un immobile di rilevanti dimensioni adibito ad attività giudiziaria (T.A.R. per il Piemonte) è davvero esigua e potrebbe ritenersi in astratto contraria ai principi di correttezza e buona fede nell’esecuzione del contratto.

A parere di questo giudice occorre però soffermarsi su un profilo di fondamentale importanza per valutare il comportamento del locatore, ovvero quello di essersi limitato a richiamare la data prevista dalla legge per l’entrata in vigore della nuova normativa, ossia il 1° luglio 2014.

Come noto, la Corte di Cassazione ha affermato che “i principi di correttezza e buona fede nell’esecuzione e nell’interpretazione dei contratti, di cui agli artt. 1175, 1366 e 1375 cod. civ., rilevano sia sul piano dell’individuazione degli obblighi contrattuali, sia su quello del bilanciamento dei contrapposti interessi delle parti. Sotto il primo profilo, essi impongono alle parti di adempiere obblighi anche non espressamente previsti dal contratto o dalla legge, ove ciò sia necessario per preservare gli interessi della controparte; sotto il secondo profilo, consentono al giudice di intervenire anche in senso modificativo o integrativo sul contenuto del contratto, qualora ciò sia necessario per garantire l’equo contemperamento degli interessi delle parti e prevenire o reprimere l’abuso del diritto” (Cass. civ., Sez. III, 18 settembre 2009, n. 20106, nella quale si è chiarito che “*si ha abuso del diritto quando il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, ed al*



fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà furono attribuiti”).

In tale decisione si è chiarito che “gli elementi costitutivi dell'abuso del diritto - ricostruiti attraverso l'apporto dottrinario e giurisprudenziale - sono i seguenti:

- 1) la titolarità di un diritto soggettivo in capo ad un soggetto;
- 2) la possibilità che il concreto esercizio di quel diritto possa essere effettuato secondo una pluralità di modalità non rigidamente predeterminate;
- 3) la circostanza che tale esercizio concreto, anche se formalmente rispettoso della cornice attributiva di quel diritto, sia svolto secondo modalità censurabili rispetto ad un criterio di valutazione, giuridico od extra-giuridico;
- 4) la circostanza che, a causa di una tale modalità di esercizio, si verifichi una sproporzione ingiustificata tra il beneficio del titolare del diritto ed il sacrificio cui è soggetta la controparte.

L'abuso del diritto, quindi, lungi dal presupporre una violazione in senso formale, delinea *l'utilizzazione alterata dello schema formale del diritto, finalizzata al conseguimento di obiettivi ulteriori e diversi rispetto a quelli indicati dal Legislatore”.*

Anche successivamente la Suprema Corte ha ribadito che “il recesso è strumento negoziale disciplinato tra i mezzi a disposizione di un contraente per la tutela del suo interesse contrattualmente rilevante” ed ha spiegato che “la parte titolare del diritto di recesso è tenuta ad esercitarlo in modo conforme ai principi anche di buona fede e correttezza, ma pur sempre *al fine di non arrecare pregiudizio ovvero danno ingiusto, all'altro contraente”* (Cass. civ., Sez. I, 8 gennaio 2013, n. 227).

Sulla base di tale ragionamento si è per esempio sancito che “non sussiste abuso del diritto da parte del contribuente nel compimento immediato di un'operazione commerciale fiscalmente vantaggiosa che, in virtù di una norma approvata ma non ancora in vigore, sarebbe divenuta di lì a poco non consentita” (Cass. civ., Sez. V, 11 febbraio 2013, n. 3193) ovvero che “l'abuso



del diritto non è ravvisabile nel solo fatto che una parte del contratto abbia tenuto una condotta non idonea a salvaguardare gli interessi dell'altra, quando tale condotta persegua un risultato lecito attraverso mezzi legittimi, essendo, invece, configurabile allorché il titolare di un diritto soggettivo, pur in assenza di divieti formali, lo eserciti con modalità non necessarie ed irrispettose del dovere di correttezza e buona fede, causando uno sproporzionato ed ingiustificato sacrificio della controparte contrattuale, ed *al fine di conseguire risultati diversi ed ulteriori rispetto a quelli per i quali quei poteri o facoltà sono attribuiti*” (Cass. civ., Sez. Lav., 7 maggio 2013, n. 10568, nella quale si è ritenuto che “l'abuso del diritto è da escludere allorché il recesso non motivato dal contratto di agenzia sia consentito dalla legge, la sua comunicazione sia avvenuta secondo buona fede e correttezza e l'avviso ai clienti si prospetti come doveroso).

Riassumendo, quindi, ad avviso di chi scrive la società locatrice si è limitata ad esercitare il diritto a lei attribuito dalla legge per conseguire il fine per il quale tale facoltà è stata concessa, consistente nell'evitare di soggiacere alla riduzione legale del canone di locazione nella misura del 15% a decorrere dal periodo previsto dal legislatore.

L'eventuale concessione di un termine di rilascio in data successiva al 1° luglio 2014, così come l'eventuale indicazione di un preavviso con scadenza in data successiva al 1° luglio 2014, sarebbe stata addirittura contraria alla legge perché avrebbe obbligato il conduttore a corrispondere il canone nella misura indicata nel contratto, in palese violazione della normativa imperativa di cui si discute.

La Corte di Cassazione ha infatti spiegato che “il recesso del conduttore produce l'effetto risolutivo della locazione al compimento del prescritto, o concordato, periodo di preavviso e fino a tale termine il conduttore è tenuto a versare i canoni, indipendentemente dal momento di materiale rilascio



dell'immobile (eventualmente anche anteriore)” (Cass. civ., Sez. III, 27 aprile 2011, n. 9415, in tema di diritto di prelazione).

In sostanza, quindi, il recesso non avrebbe potuto avvenire con modalità differenti rispetto a quelle utilizzate dalla società Palazzo s.r.l. né con riguardo alla data della comunicazione, di poco successiva all'entrata in vigore del d.l. n. 66/2014 che ha previsto l'anticipazione degli effetti della legge n. 135/2012, né con riferimento al periodo di rilascio dell'immobile.

Del resto, il conduttore avrebbe dovuto ricercare un'altra sistemazione a fare data dall'emanazione del d.l. n. 95 del 2012 e quindi non può addebitare alla controparte la responsabilità della difficoltà di rilasciare l'immobile a distanza di oltre due anni dall'entrata in vigore della normativa.

Per tutti questi motivi si accerta e dichiara la legittimità del recesso intimato con lettera del 5 giugno 2014 (doc. 6 parte ricorrente).

A norma dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978 viene fissato quale termine per il rilascio la data del 30 aprile 2016, e ciò tenuto conto delle condizioni del conduttore, ossia lo svolgimento nei locali di attività giudiziaria presso il T.A.R. per il Piemonte e quindi l'esigenza di evitare l'interruzione della medesima, comparate a quelle del locatore, nonché delle ragioni per le quali è stato disposto il rilascio, ossia l'accertamento della legittimità del recesso a far data dal 1 luglio 2014.

Il conduttore sarà tenuto alla corresponsione a favore del locatore della somma prevista nel contratto di locazione, con la riduzione del 15% di cui all'art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95/2012, a partire dal 1° luglio 2014 e sino alla data dell'effettivo rilascio, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Questo giudice ritiene infatti che la somma così calcolata corrisponda al congruo corrispettivo spettante al proprietario, non potendo lo stesso pretendere il pagamento del canone di locazione inizialmente convenuto per contrarietà a legge e non avendo lo stesso provato di aver subito un maggior danno a causa del mancato rilascio dei locali (Cass. civ., Sez. III, 11 luglio 2014, n. 15899).



Attesa la decisione di cui sopra, non si esamina la domanda di nullità del contratto per violazione dell'art. 1419 primo comma c.c. proposta in via di subordine; il mutamento dell'ordine delle domande effettuato dalla difesa di parte ricorrente in sede di discussione viene ritenuto legittimo sia per l'accettazione del contraddittorio da parte del convenuto sia perché non sono state svolte nuove domande.



Sussistono giustificati motivi per disporre la compensazione integrale delle spese di lite attesa l'assoluta novità della questione trattata, ossia la modalità dell'esercizio del recesso ex art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95 del 2012, convertito con la legge n. 132 del 2012.

p. q. m.

il giudice istruttore in funzione di giudice unico, definitivamente pronunciando, visti gli artt. 23 della legge 11 marzo 1953, n. 87 e 429 c.p.c., visto l'art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95/2012, convertito con la legge n. 135/2012, visto l'art. 56 della legge n. 392 del 1978, accerta e dichiara la legittimità del recesso esercitato dalla società Palazzo s.r.l. con lettera in data 5 giugno 2014 e, per l'effetto, ordina alla Presidenza del Consiglio dei Ministri il rilascio dell'immobile sito in Torino al Corso Stati Uniti n. 45 a favore della società Palazzo s.r.l. con fissazione del termine per l'esecuzione al 30 aprile 2016; accerta e dichiara che parte resistente deve corrispondere a favore di parte ricorrente a titolo di occupazione *sine titulo* dei locali dal 1 luglio 2014 alla data del rilascio effettivo dell'immobile la somma corrispondente a quella pattuita nel contratto, ridotta del 15%, in applicazione dell'art. 3, comma quarto, del d.l. n. 95 del 2012, convertito nella legge n. 135 del 2012, pari ad € 370.765,40 annuali iva compresa; rigetta le altre domande proposte delle parti;



dichiara la compensazione integrale delle spese di lite.

Torino, 28 gennaio 2016.

Il giudice

Ivana Peila

IL CASO.it

