



**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta da

Raffaele Frasca	- Presidente -	
Chiara Graziosi	- Consigliere -	R.G.N. 31001/2020
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Stefano Giaime Guizzi	- Consigliere -	Cron.
Marilena Gorgoni	- Consigliere -	CC – 14/09/2023

ha pronunciato la seguente

Oggetto

Locazione - Disciplina delle locazioni di immobili urbani (legge 27 luglio 1978 n. 392) - Immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione - Durata - Recesso del conduttore - Gravi motivi - Fattispecie

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 31001/2020 R.G. proposto da  
Carpefin S.p.a. (già Fin Posillipo Immobiliare S.p.a.), rappresentata e  
difesa dall'Avv.

– *ricorrente* –

contro

SDA Express Courier S.p.a., rappresentata e difesa dall'



– *controricorrente* –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bologna, n. 3200/2019, depositata il 28 aprile 2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 14 settembre 2023 dal Consigliere Emilio Iannello.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Con sentenza n. 3200/2019, depositata il 28 aprile 2020, la Corte d'appello di Bologna, in riforma della decisione di primo grado, ha rigettato la domanda della Carpefin S.p.a. diretta all'accertamento, nel contraddittorio con la SDA Express Courier S.p.a., della illegittimità, per l'assenza di «gravi motivi» ex art. 27 legge 27 luglio 1978, n. 392, del recesso comunicato da quest'ultima, quale conduttrice, in data 18 novembre 2015, dal contratto di locazione ad uso commerciale di un immobile sito in Monticello d'Ongina.

2. La Corte felsinea ha infatti ritenuto corretta la procedura al detto fine seguita dalla locataria, in quanto rispondente ai requisiti fissati dalla norma come interpretata dalla giurisprudenza di legittimità, sulla base dei seguenti rilievi:

– la nota inviata dalla SDA Express Courier S.p.a. fa riferimento alla crisi che il settore dei trasporti e della logistica ha attraversato e attraversa ancora, al calo delle commesse con conseguenti diminuzioni degli utili e perdite economiche, alla perdita dell'unica commessa collegata all'operatività del sito di Monticelli d'Ongina;

– il riferimento alla crisi economica in cui è incorsa l'appellante deve ritenersi sufficientemente supportato dalla documentazione allegata;

– dai bilanci e dalle relazioni allegare nel fascicolo di parte è infatti possibile rilevare come vi fosse stata una costante e crescente perdita economica subita dall'azienda: € 20.445.433,59 nel 2013, € 21.272.829,83 nel 2014 ed € 39.356.683,14 nel 2015, ossia una cifra molto superiore a quella degli anni precedenti;



– tale rilevante perdita dell'ultimo anno non è derivata semplicisticamente dal venir meno della commessa Enel e dalla successiva perdita dell'aggiudicazione della stessa, in sé per sé non significativa, come rilevato dal Tribunale, ma rimane accompagnata anche da una serie di eventi e circostanze negative di matrice esterna, quali il conflitto di natura sindacale con successivo blocco dell'*hub* di smistamento (come viene evidenziato a pag. 4 e 5 della relazione relativa all'anno 2015), da un forte calo dei volumi delle spedizioni causati dai disservizi (pag. 6 della relazione), da un adeguamento ai tariffari concesso ai fornitori dei servizi di facchinaggio e anche dal recesso dal contratto di agenzia con la Transmarche S.r.l. (pag. 7);

– l'insieme di tali circostanze, globalmente considerate, sono idonee a far ritenere che nel delinearsi della situazione di difficoltà della conduttrice, non abbiano inciso meri accadimenti espressione solo del rischio fisiologico di impresa (Cass. n. 7460 del 1997, a proposito di mancati pagamenti od insolvenza della clientela), bensì eventi e situazioni, imprevedibili ed esterne, che hanno condizionato in via pregiudiziale l'architettura strutturale produttiva dell'azienda (corriere espresso) in relazione al normale andamento fisiologico ed alle specifiche esigenze di mercato del settore.

3. Avverso tale sentenza la Carpefin S.p.a. propone ricorso per cassazione articolando quattro motivi, cui resiste la SDA Express Courier S.p.a., depositando controricorso.

La trattazione è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

Il Pubblico Ministero ha depositato conclusioni con le quali ha chiesto che questa Corte «voglia rigettare il ricorso».

Entrambe le parti hanno depositato memorie.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Con il primo motivo la ricorrente denuncia, con riferimento



all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2909 cod. civ. e 324 cod. proc. civ., nonché dell'art. 115 cod. proc. civ. e degli artt. 437 e 345 cod. proc. civ..

1.1. La violazione delle prime due norme è dedotta per avere la Corte d'appello deciso in contrasto con il giudicato asseritamente formatosi sull'affermazione, contenuta nella sentenza di primo grado, secondo cui dovevano considerarsi inammissibili ragioni di recesso diverse, ovvero diversamente prospettate, rispetto a quelle esposte dalla SDA nella lettera del 18 novembre 2015.

1.2. La violazione dell'art. 115 cod. proc. civ. è dedotta per avere la Corte di merito ritenuto di poter considerare, quali ragioni giustificative del recesso, alcune circostanze che risultavano evincibili dall'esame della documentazione da essa prodotta (bilanci di esercizio 2013, 2014 e 2015 e relative relazioni sulla gestione) ma non erano state valorizzate dalla SDA nel corso del giudizio di primo grado.

Si richiama a supporto il principio affermato da Cass. Sez. U. 01/02/2008, n. 2835, secondo cui « il giudice ha il potere-dovere di esaminare i documenti prodotti dalla parte solo nel caso in cui la parte, interessata, ne faccia specifica istanza esponendo nei propri scritti difensivi gli scopi della relativa esibizione con riguardo alle sue pretese, derivandone altrimenti per la controparte la impossibilità di controdedurre e per lo stesso giudice impedita la valutazione delle risultanze probatorie e dei documenti ai fini della decisione (cfr. Cass. 16 agosto 1990, n. 8304). Poiché nel vigente ordinamento processuale, caratterizzato dall'iniziativa della parte e dall'obbligo del giudice di rendere la propria pronuncia nei limiti delle domande delle parti, al giudice è inibito trarre dai documenti comunque esistenti in atti determinate deduzioni o indicazioni, necessarie ai fini della decisione, ove queste non siano specificate nella domanda, o - comunque - sollecitate dalla parte interessata».

1.3. La violazione degli artt. 437 e 345 cod. proc. civ. è, poi,



dedotta per avere i giudici d'appello omesso di rilevare che gli eventi da essi valorizzati rappresentavano degli elementi di valutazione del tutto nuovi ed ulteriori (anche) rispetto a quelli sulla base dei quali la stessa SDA aveva in primo grado (ed, in parte, anche con l'atto di appello) predicato la legittimità del proprio recesso.

Si osserva al riguardo che nessuna delle circostanze menzionate in sentenza (alcune delle quali nemmeno dedotte con l'appello, vale a dire il «forte calo dei volumi di spedizioni causati dai disservizi» e lo «adeguamento ai tariffari concesso ai fornitori dei servizi di facchinaggio») può, in realtà, ritenersi riferibile alla "crisi generale" del settore dei trasporti e della logistica, ovvero riconducibile a "circostanze negative di matrice esterna", traducendosi le stesse in eventi del tutto indipendenti dall'andamento del mercato e riconducibili, piuttosto, a problematiche aventi matrice fondamentalmente interna, legata a scelte gestionali della società.

2. Con il secondo motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 27, comma ottavo, legge 27 luglio 1978, n. 392, e dei principi in relazione ad esso espressi dalla giurisprudenza di legittimità, per avere la Corte d'appello ritenuto che le «gravi perdite» (non già la «crisi generale» del settore) registrate dalla SDA nel 2015 potessero integrare i «gravi motivi» richiesti dalla norma alla luce di alcuni «nuovi» elementi di valutazione rappresentati da «eventi e circostanze di matrice esterna» non riportati, tuttavia, nella comunicazione di recesso del 18 novembre 2015, ma ritenuti desumibili dall'esame della relazione al bilancio della SDA relativo all'esercizio 2015.

Rileva che, secondo principi consolidati nella giurisprudenza di legittimità:

i) la comunicazione di recesso non può prescindere dalla dettagliata specificazione dei motivi posti a base dello stesso (da



rappresentare al locatore al fine di consentirgli di valutare la loro idoneità o meno a legittimare il recesso esercitato), senza alcuna possibilità di potersi fondare su ragioni esplicitate dal conduttore in un momento (solo) successivo all'invio di detta comunicazione (v. Cass., 30/06/2015, n. 13368);

ii) i «gravi motivi» posti a giustificazione del recesso non possono risolversi in un mero rinvio al generale andamento del mercato ed alla sfavorevole congiuntura economica registrata (v. Cass. 04/08/2017, n. 19487 e Cas., 17/01/2012, n. 549), ma devono essere rappresentati da eventi "esterni", "imprevedibili" e "sopravvenuti" e comunque riferibili all'attività svolta nei locali in cui il recesso viene esercitato, senza possibilità di considerare (anche) i risultati registrati dal conduttore nello svolgimento dell'attività esercitata in altri rami aziendali e presso immobili diversi (v. Cass. 24/09/2019, n. 23639; Cass. 14/07/2016, n. 14365 e Cass. 27/03/2014, n. 7217).

Tanto premesso osserva che, nel caso di specie, gli eventi e le circostanze a cui ha fatto riferimento la sentenza impugnata (*id est*, le agitazioni sindacali che avevano interessato nel 2015 l'*Hub* di smistamento di Bologna, il recesso dell'agente Transmarche S.r.l., il calo dei volumi di spedizioni causati dai disservizi e l'adeguamento ai tariffari concesso ai fornitori dei servizi di facchinaggio), non presentano le su menzionate caratteristiche, in quanto al più correlabili a problematiche aventi (solo) matrice fondamentale interna, oltre che assolutamente inidonei a rappresentare la "crisi generale" del settore dei trasporti e della logistica in Italia e, comunque, chiaramente non riferibili all'attività svolta nei locali in cui il recesso è stato esercitato.

3. Con il terzo motivo Carpefin S.p.a. denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 cod. civ. e 116 cod. proc. civ., nonché dell'art. 2709 cod. civ..



Premesso che gli elementi valorizzati dalla Corte d'appello sono stati (tutti) desunti dai bilanci di esercizio della SDA (anni 2013, 2014 e 2015) ed, in particolare, dalla lettura della relazione sulla gestione allegata al bilancio dell'esercizio 2015, rileva che:

a) erroneamente a tali emergenze è stata attribuita efficacia probatoria, atteso che la relazione è predisposta dagli amministratori al fine di spiegare i dati di bilancio e rappresenta quindi, come il bilancio cui è allegata, una scrittura contabile, alla quale è riferibile il disposto di cui all'art. 2709 c.c., in base al quale alle scritture contabili redatte da un imprenditore commerciale può riconoscersi efficacia probatoria solo contro quest'ultimo (e non a suo favore);

b) altrettanto erroneamente la Corte ha omesso di valutare elementi di segno contrario desumibile dalla stessa relazione, là dove si evidenziava il recupero di volumi nei mesi successivi agli scioperi presso l'*hub* di Bologna e si rimarcava il valore strategico dell'immobile di Monticelli d'Ongina;

c) trattavasi, comunque, di documentazione formata in epoca successiva alla comunicazione di recesso del 18 novembre 2015, data nella quale, dunque, non potevano essere note né l'entità delle perdite richiamate dalla sentenza impugnata e risultate (solo) al termine dell'esercizio 2015, né gli eventi in detta relazione riportati;

d) in ogni caso, le circostanze desumibili dalla menzionata relazione potevano al più essere dimostrative della «crisi economica in cui è incorsa l'appellante», ma non certo della dedotta «crisi generale del settore dei trasporti e della logistica» in Italia (unica vera ragione di recesso enunciata dalla SDA).

4. Con il quarto motivo la ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 4, cod. proc. civ., «nullità della sentenza ex artt. 132, comma secondo, num. 4, c.p.c. e 111 Cost.», per «motivazione apparente e/o illogica».

Rileva che:



— la decisione impugnata è fondata su un dato endogeno («la crisi economica in cui è incorsa l'appellante») assolutamente diverso rispetto a quello (di matrice, invece, chiaramente esogena) negativamente valutato dal primo giudice ed effettivamente riferibile al caso di specie, in quanto espresso dalla stessa SDA nella sua comunicazione di recesso (vale a dire, la «crisi generale» del settore dei trasporti e della logistica in Italia), in tal modo assumendo erroneamente che «crisi economica (...) dell'appellante» e «crisi generale» del settore fossero concetti tra loro assimilabili;

— restano pertanto incomprensibili le ragioni della mancata condivisione, da parte del Giudice del gravame, delle conclusioni a cui era pervenuto il Tribunale di Piacenza al termine del giudizio di primo grado.



5. Il primo motivo è inammissibile e, comunque, infondato, con riferimento a tutt'e tre le censure in cui esso si articola.

5.1. La prima di esse si espone ad un preliminare rilievo di inammissibilità per violazione dell'art. 366 n. 6 c.p.c., giacché essa si fonda sul contenuto dell'atto di appello dell'attuale resistente, riguardo al quale non si offre né una riproduzione diretta né una riproduzione indiretta, con precisazione della parte corrispondente all'indiretta riproduzione, e nemmeno la relativa localizzazione in questo giudizio di legittimità (non essendosi, del resto, dichiarato di volere fare riferimento alla presenza dell'avverso appello nel fascicolo d'ufficio, come ammette Cass. Sez. U. n. 22726 del 2011), così impedendo alla Corte di comprendere se l'impugnazione aveva attinto ciò che parte ricorrente dice non essere stato impugnato e, soprattutto, in ragione della carenza contenutistica, delegando questa Corte a ricercare ciò che potrebbe eventualmente sorreggere la censura.





5.2. La stessa si appalesa comunque anche infondata alla luce del principio, che va qui ribadito, secondo cui «il giudicato si determina su una statuizione minima della sentenza, costituita dalla sequenza fatto, norma ed effetto, suscettibile di acquisire autonoma efficacia decisoria nell'ambito della controversia, sicché l'appello motivato con riguardo ad uno soltanto degli elementi di quella statuizione riapre la cognizione sull'intera questione che essa identifica, così espandendo nuovamente il potere del giudice di riconsiderarla e riquificarla anche relativamente agli aspetti che, sebbene ad essa coesenziali, non siano stati singolarmente coinvolti, neppure in via implicita, dal motivo di gravame (v. Cass. n. 12202 del 16/05/2017; cui *adde*, tra le pronunce massimate, Cass. n. 24783 del 08/10/2018; n. 10760 del 17/04/2019; n. 30728 del 19/10/2022; v. anche, tra le più recenti pronunce non massimate, Cass. n. 22177 del 24/07/2023; n. 13825 del 19/05/2023; n. 4809 del 15/02/2023; n. 3227 del 02/02/2023).

Nella specie, le considerazioni svolte nella sentenza di primo grado, circa l'inammissibilità di motivazioni non enunciate nella dichiarazione di recesso, costituiscono mero passaggio logico, insieme con altri, del percorso argomentativo che ha condotto il primo giudice all'accoglimento della domanda di accertamento negativo della legittimità del recesso, come tale inidoneo ad acquisire la consistenza di autonomo capo di sentenza, distinto da quello rappresentato per l'appunto da detta statuizione finale, la cui impugnazione, con l'appello, esclude, da un lato, che possa predicarsi la formazione di alcun giudicato interno anche sulle considerazioni in fatto e in diritto che lo supportano e, dall'altro, per converso, legittimano il giudice dell'appello a riconsiderare l'intera questione ad esso devoluta, anche con riferimento ai passaggi argomentativi non fatti oggetto di specifica critica.

Sotto altro profilo, giova peraltro rimarcare che, a tutto concedere, non è dato comunque riscontrare nella motivazione della



sentenza d'appello alcuna affermazione che si ponga in contrasto con quella indicata ad oggetto del preteso giudicato interno, essendo piuttosto chiaramente implicito nell'argomentare della Corte d'appello il convincimento che la valorizzazione degli elementi considerati per giungere ad una valutazione di merito opposta a quella del primo giudice sia frutto non della negazione di quel principio o dell'applicazione in concreto di una contraria regola di giudizio ma soltanto di una diversa valutazione del materiale istruttorio tale da far ritenere che, in realtà, nel pieno rispetto di quel principio, la documentazione acquisita dia prova della effettiva sussistenza delle ragioni, esogene e imprevedibili, che, comprese tra quelle comunicate alla locatrice nella lettera del 18 novembre 2015, giustificavano il recesso.

5.3. La seconda censura è anch'essa inammissibile per inosservanza dell'art. 366 n. 6 c.p.c., atteso che non ci si indica – sempre ai fini contenutistici riproduttivi - né la memoria di costituzione né altri atti processuali dello svolgimento del contraddittorio evidenziatori dell'assunto, posto che a pag. 22, seconda proposizione, si svolgono asserzioni del tutto generiche.

5.4. L'inammissibilità andrebbe peraltro comunque predicata alla luce del principio, consolidato nella giurisprudenza di questa Corte, secondo cui «in tema di ricorso per cassazione, per dedurre la violazione dell'art. 115 c.p.c., occorre denunciare che il giudice, in contraddizione espressa o implicita con la prescrizione della norma, abbia posto a fondamento della decisione prove non introdotte dalle parti, ma disposte di sua iniziativa fuori dei poteri officiosi riconosciutigli (salvo il dovere di considerare i fatti non contestati e la possibilità di ricorrere al notorio), mentre è inammissibile la diversa doglianza che egli, nel valutare le prove proposte dalle parti, abbia attribuito maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, essendo tale attività valutativa consentita dall'art. 116 c.p.c.»



(v. Cass. n. 11892 del 2016; Cass. Sez. U. n. 16598 del 2016, in motivazione, e da ultimo, *ex multis*, Cass. Sez. U. n. 20867 del 2020).

Nella specie la ricorrente, attraverso il richiamo al precedente di Cass. n. 2835 del 2008, prospetta in realtà una questione che non attiene al tema della disponibilità delle prove quanto piuttosto a quello, ben diverso, dei limiti della rilevabilità *ex officio* di fatti che confermino o smentiscano la fondatezza della domanda o delle difese o eccezioni fatte valere dal convenuto.

In tali termini la questione investe la corretta applicazione non già dell'art. 115 cod. proc. civ. ma dell'art. 437 cod. proc. civ. ed è sovrapponibile a quella posta con la terza censura al cui scrutinio, qui di seguito, va quindi fatto rinvio.

5.3. Pure la terza censura viola preliminarmente l'art. 366 n. 6 c.p.c. per le carenze evidenziate a proposito della seconda.

Essa andrebbe detta comunque infondata alla luce del principio, affermato da Cass. Sez. U. n. 10531 del 07/05/2013, secondo cui «il rilievo d'ufficio delle eccezioni in senso lato non è subordinato alla specifica e tempestiva allegazione della parte ed è ammissibile anche in appello, dovendosi ritenere sufficiente che i fatti risultino documentati *ex actis*, in quanto il regime delle eccezioni si pone in funzione del valore primario del processo, costituito dalla giustizia della decisione, che resterebbe svisato ove anche le questioni rilevabili d'ufficio fossero subordinate ai limiti preclusivi di allegazione e prova previsti per le eccezioni in senso stretto».

Tale principio segna evidentemente il superamento del principio richiamato in ricorso. Converrà in proposito rammentare che Cass. Sez. U. n. 10531 del 2013 intervenne a dirimere un contrasto tra due opposti orientamenti: un primo, secondo il quale il giudice può rilevare d'ufficio le eccezioni in senso lato, anche in mancanza di allegazione di parte, purché risultino dagli atti del processo; un



secondo, a mente del quale per il rilievo d'ufficio è pur sempre necessaria l'allegazione della parte *in limine litis* del fatto oggetto del rilievo officioso. Le Sezioni Unite, nel 2013, sciolsero il contrasto accogliendo il primo capo dell'alternativa e, cioè, affermando la possibilità per il giudice di rilevare d'ufficio le eccezioni in senso lato, anche in appello, che risultino documentate *ex actis*, indipendentemente da specifica allegazione di parte (sempre che, giova avvertire, si tratti di prove ritualmente acquisite nel rispetto delle preclusioni per esse previste – v. in tema Cass. n. 2963 del 01/02/2023 e Cass. n. n. 9246 del 22/03/2022 – ma è questo un aspetto diverso della questione che nella specie non viene in rilievo non essendo stato mai contestato che la documentazione presa in esame dalla Corte di merito fosse stata tempestivamente prodotta in primo grado dalla convenuta).

6. Il secondo motivo è inammissibile.

A dispetto della qualificazione operata in rubrica ciò che si deduce non è un vizio di sussunzione (ovvero di erronea applicazione di norme di diritto alla fattispecie concreta così come ricostruita nel provvedimento impugnato), ma una critica diretta a censurare piuttosto proprio la ricognizione del fatto attraverso una diversa valutazione degli elementi di prova.

Giova rammentare che, secondo il costante indirizzo di questa Corte, il vizio di violazione e falsa applicazione della legge, di cui all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., giusta il disposto dell'art. 366 num. 4 cod. proc. civ., deve essere, a pena d'inammissibilità, denunciato mediante la specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che motivatamente si assumano in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie o con l'interpretazione delle stesse fornita dalla giurisprudenza di legittimità o dalla prevalente dottrina, non risultando altrimenti consentito al giudice di legittimità di adempiere



al proprio compito istituzionale di verificare il fondamento della denunciata violazione (Cass. nn. 16132 del 2005, 26048 del 2005, 20145 del 2005, 1108 del 2006, 10043 del 2006, 20100 del 2006, 21245 del 2006, 14752 del 2007, 3010 del 2012 e 16038 del 2013).

In altri termini, non è il punto d'arrivo della decisione di fatto che determina l'esistenza del vizio di cui all'art. 360 n. 3 c.p.c., ma l'impostazione giuridica che, espressamente o implicitamente, abbia seguito il giudice di merito nel selezionare le norme applicabili alla fattispecie e nell'interpretarle.

Nel caso in esame la decisione muove da una ricostruzione fattuale esattamente opposta a quella postulata dalla ricorrente.

Il ragionamento della Corte d'appello è, invero, così facilmente compendiabile:

a) nella comunicazione di recesso si prospettavano tre motivazioni tra di loro connesse: a1) crisi del settore; a2) calo delle commesse con conseguenti perdite economiche; a3) perdita dell'unica commessa collegata all'operatività del sito di Monticelli d'Ongina;

b) di queste tre motivazioni risulta fondata e rilevante ai fini del recesso la seconda: b1) è fondata poiché riscontrata dagli elementi emergenti dai bilanci e dalle relazioni allegare nel fascicolo di parte; b2) è idonea a giustificare il recesso poiché derivante da «eventi e circostanze» (risultanti da detta documentazione) «negative di matrice esterna» [«quali il conflitto di natura sindacale con successivo blocco dell'hub di smistamento (come viene evidenziato a pag. 4 e 5 della relazione relativa all'anno 2015), da un forte calo dei volumi di spedizioni causati dai disservizi (pag. 6 della relazione), da un adeguamento ai tariffari concesso ai fornitori dei servizi di facchinaggio e anche dal recesso dal contratto di agenzia con la Transmarche S.r.l.»], oltre che «imprevedibili» e tali da condizionare «in via pregiudiziale l'architettura strutturale produttiva dell'azienda (corriere espresso) in relazione al normale andamento fisiologico ed alle specifiche esigenze



di mercato del settore».

Si tratta, evidentemente, di una valutazione di merito che in sé non rivela l'applicazione di una regola di giudizio difforme dall'esegesi che della norma offre la costante giurisprudenza di questa Corte, richiamata in ricorso, né sotto il profilo degli oneri di comunicazione dei motivi di recesso, né quanto alla natura, esogena e imprevedibile, degli stessi, necessariamente slegata da valutazioni soggettive del locatario e diversa dal mero rischio fisiologico d'impresa.

Premesso che sotto entrambi i profili quella da compiersi è valutazione in punto di fatto riservata al giudice del merito, come tale non sindacabile in sede di legittimità, se non nei ristretti limiti oggi consentiti dall'art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ. (v. Cass. Sez. U. nn. 8053 e 8054 del 2014), è sufficiente rilevare in questa sede che tale valutazione risulta compiutamente espressa nella sentenza impugnata.

7. Per contro, come detto, la censura non riesce a evidenziare un errore di diritto nella impostazione logica di tale valutazione, ma si risolve nella mera oppositiva asserzione: a) della insufficienza delle indicazioni offerte al locatore nella comunicazione di recesso; b) della inidoneità delle circostanze valorizzate in sentenza come indicative del carattere esogeno, sopravvenuto e imprevedibile della crisi economica dell'impresa.

7.1. Varrà comunque rilevare che, sotto il primo profilo, non può ritenersi rilevante, *in iure*, la circostanza che, nella comunicazione di recesso, la locataria, nel riferirsi ad una crisi economica derivante dal calo di commesse, a sua volta discendente dalla crisi del settore, abbia ommesso di riferire anche le specifiche circostanze poi valorizzate in sentenza alla luce di documentazione in parte anche di formazione successiva alla data della comunicazione medesima (agitazioni sindacali, recesso dell'agente Transmarche S.r.l., calo dei volumi di spedizioni causati dai disservizi, l'adeguamento ai tariffari dei servizi



di facchinaggio), atteso che:

a) l'onere in capo al conduttore è soddisfatto attraverso l'indicazione del grave motivo per cui intende recedere dal contratto di locazione, non essendo invece egli tenuto anche a spiegare le ragioni di fatto, di diritto o 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 (così, in motivazione, Cass. n. 23639 del 24/09/2019, richiamata anche in ricorso);

b) si tratta di circostanze rilevanti solo sul piano della verifica probatoria dell'assunto (alla stregua di fatti secondari che valgono a dimostrare il fatto principale dedotto) e che in sé non modificano il perimetro fattuale già delimitato dalla comunicazione ed al quale la locatrice era messa in grado di riferirsi per le proprie determinazioni dialettiche.

7.2. Sotto il secondo profilo, è poi appena il caso di rimarcare che la sentenza non afferma l'esistenza di una «crisi generale» (dove l'eccentricità della critica svolta sotto tale profilo) ma rileva l'effettiva sussistenza di una «crisi economica dell'impresa» della locataria, ritenendola ragione sufficiente di recesso in piena conformità ai principi enunciati dalla giurisprudenza di legittimità.

Una volta accertata la rituale «titolazione» del recesso da parte della SDA, ai fini della verifica della contestata sussistenza delle ragioni sostanziali poste a fondamento dello stesso, la Corte territoriale risulta invero essersi altresì conformata ai principi ripetutamente affermati da questa Corte, secondo cui, le ragioni che giustificano la liberazione anticipata dal vincolo ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978, devono essere determinate da avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore e imprevedibili, tali da rendere oltremodo gravosa per quest'ultimo la sua prosecuzione (Cass. n. 23639 del 2019, cit.; Cass. n. 12291 del 30/05/2014).





La gravosità della prosecuzione, che deve avere una connotazione oggettiva, non può risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, e dev'essere, non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma anche consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie, tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata e, quindi, se di rilievo nazionale o multinazionale, anche nel complesso delle sue varie articolazioni territoriali (Cass. n. 26711 del 13/12/2011), essendo stato, però, pure precisato – e a tale insegnamento il giudice *a quo* risulta essersi correttamente uniformato – come, nel caso in cui il conduttore svolga la propria attività in diversi rami di azienda, per i quali utilizzi distinti immobili, i gravi motivi, giustificativi del recesso anticipato di cui all'art. 27 cit., debbano 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. n. 23639 del 2019, cit.; Cass. n. 14365 del 14/07/2016; n. 7217 del 27/03/2014).

8. Il terzo motivo è in parte inammissibile, in parte infondato.

8.1. La violazione degli artt. 116 cod. proc. civ. e 2697 cod. civ. è inammissibile poiché dedotta in termini estranei ai criteri di deduzione indicati:

a) per la prima norma, da Cass. n. 11892 del 2016, ribaditi, in motivazione non massimata, ma espressa, da Cass., Sez. Un., n. 16598 del 2016 e, quindi, *ex multis*, da Cass. n. 20867 del 2020;

b) per la seconda, da Cass. Sez. U. 05/08/2016, n. 16598 (principio affermato in motivazione, pag. 33, § 14, secondo cui «la violazione dell'art. 2697 c.c. si configura se il giudice di merito applica la regola di giudizio fondata sull'onere della prova in modo erroneo,





ciò attribuendo *l'onus probandi* a una parte diversa da quella che ne era onerata secondo le regole di scomposizione della fattispecie basate sulla differenza fra fatti costitutivi ed eccezioni»; v. anche Cass. n. 23594 del 2017; n. 15107 del 2013). Nel caso in esame, invero, la critica attiene piuttosto al merito della valutazione operata circa l'assolvimento di tale onere e come tale impinge nel diverso piano della sufficienza e della intrinseca coerenza della motivazione adottata, non certo in quello del rispetto delle regole di riparto dell'onere probatorio.

8.2. La doglianza riferita all'art. 2709 cod. civ. è poi infondata.

La giurisprudenza di questa Corte ha infatti da tempo chiarito, con indirizzo al quale si intende qui dare continuità, che, ai libri ed alle scritture contabili – i quali, nelle ipotesi di cui agli artt. 2709 e 2710 cod. civ., costituiscono prova contro l'imprenditore, senza tuttavia la possibilità, per chi vuol trarne vantaggio, di scinderne il contenuto – può, al di fuori di dette ipotesi, essere attribuito il carattere ed il valore di elementi indiziari, atti a dar vita, in concorso con altri elementi, ad una valida prova per presunzioni ai sensi degli artt. 2727 e successivo cod. civ. (Cass. n. 4145 del 1987; n. 3379 del 1983), anche a favore dell'imprenditore che abbia prodotto i libri stessi (n. 14658 del 2003; n. 2738 del 1987; n. 2481 del 1981).

8.3. La censura di cui al § 3, lett. b), ha chiara consistenza fattuale e intende inammissibilmente contestare la ponderazione, riservata al giudice del merito, del materiale istruttorio e la prevalenza assegnata ad alcune emergenze piuttosto che ad altre.

8.4. Privo di consistenza censoria è poi il riferimento alla posteriorità della formazione del documento dopo il recesso (v. *supra*, «Ragioni della decisione», § 3, lett. c). Essa, infatti, non toglie che quanto in esso consacrato fosse percepibile già prima: è sufficiente osservare che necessariamente un bilancio si forma sulla base di risultanze dell'attività riguardo alla quale si forma



8.5. Quanto all'ultimo profilo di doglianza (v. *supra*, «Ragioni della decisione», § 3, lett. d) si rimanda a quanto già in precedenza rilevato nello scrutinio del secondo motivo (§ 7.2).

9. Il quarto motivo è manifestamente infondato.

Una nullità della sentenza per mancanza di motivazione, ai sensi dell'art. 132, comma 2, n. 4, c.p.c., può infatti ammettersi solo in quattro casi:

- quando la motivazione manchi del tutto sinanche "sotto l'aspetto materiale e grafico";
- quando sia puramente apparente;
- quando contenga un "contrasto irriducibile tra affermazioni inconciliabili";
- quando, infine, sia "perplessa ed obiettivamente incomprensibile" (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014).

Nessuna di queste ipotesi ricorre nel caso di specie.

La Corte d'appello, infatti, ha ampiamente esposto le ragioni del proprio convincimento, rendendole anche pienamente comprensibili, come del resto dimostra la prospettazione dei già scrutinati motivi di critica.

La censura è peraltro argomentata sulla base della falsa premessa che il giudice d'appello fosse tenuto a seguire pedissequamente i binari argomentativi segnati dalla motivazione del primo giudice (insufficienza del mancato rinnovo della commessa seguiti dal primo giudice; mancata prova di una crisi generale).

Si tratta, come detto, di una falsa premessa, essendo appena il caso di rammentare che il giudizio di appello ha bensì struttura di *revisio prioris instantiae* ma come tale trova il suo perimetro delimitato dai motivi di gravame, non certo dalle qualificazioni e valutazioni di merito operate dal primo giudice, salvo solo il formarsi di giudicato interno nella specie non predicabile per le ragioni già dette.



In tal senso va ribadito che, in tema di giudizio di appello, il principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato, come il principio del *tantum devolutum quantum appellatum*, non osta a che il giudice renda la pronuncia richiesta in base ad una ricostruzione dei fatti autonoma rispetto a quella prospettata dalle parti, ovvero in base alla qualificazione giuridica dei fatti medesimi ed all'applicazione di una norma giuridica diverse da quelle invocate dall'istante, né incorre nella violazione di tale principio il giudice d'appello che, rimanendo nell'ambito del *petitum* e della *causa petendi*, confermi la decisione impugnata sulla base di ragioni diverse da quelle adottate dal giudice di primo grado o formulate dalle parti, mettendo in rilievo nella motivazione elementi di fatto risultanti dagli atti ma non considerati o non espressamente menzionati dal primo giudice (Cass. n. 513 del 11/01/2019 in un caso in cui il giudice di primo grado aveva rigettato la domanda di risarcimento del danno da perdita di *chance* per la mancata selezione nell'ambito di una procedura finalizzata alla somministrazione di lavoro a tempo determinato, sulla base del contenuto dell'avviso di reclutamento diffuso in vista della selezione; il giudice d'appello, invece, con decisione confermata dalla S.C., aveva reputato fondata la suddetta domanda, ma sulla base della diversa circostanza di fatto - risultante dagli atti, ancorché non considerata dal primo giudice - che alla partecipante non erano state comunicate le ragioni della sua esclusione dalla procedura selettiva, secondo quanto previsto nel capitolato d'appalto tra il somministrante e l'utilizzatore; v. anche, *ex plurimis*, Cass. n. 16213 del 2015; n. 8142 del 2009; n. 4008 del 2006; n. 19090 del 2007).

10. La memoria che, come detto, è stata depositata dalla ricorrente, ai sensi dell'art. 380-*bis*.1, comma primo, cod. proc. civ., non offre argomenti che possano indurre a diverso esito dell'esposto vaglio dei motivi

11. Il ricorso deve essere in definitiva rigettato, con la



conseguente condanna della ricorrente alla rifusione, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

12. Va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

**P.Q.M.**

rigetta il ricorso.

Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del presente giudizio, che liquida in Euro 14.000 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 14 settembre 2023.

Il Presidente  
(Raffaele Frasca)

