

Civile Ord. Sez. 3 Num. 25718 Anno 2026
Presidente: IANNELLO EMILIO
Relatore: SAIJA SALVATORE
Data pubblicazione: 23/09/2026



ORDINANZA

sul ricorso N. 26287/2024 R.G. proposto da:

REGINA 53 s.r.l. unipersonale, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Andrea Auletta come da procura in calce al ricorso, domicilio telematico come in atti

- ricorrente -

contro

SINERGIA 5.0 s.r.l. e FOOD 5.0 s.r.l., in persona dei rispettivi legali rappresentanti *pro tempore*, rappresentate e difese dall'avv. Laura Bricca come da procura in calce al controricorso, domicilio digitale come in atti

- controricorrenti -

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano recante il n. 2723/2024 e pubblicata in data 25.10.2024;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del giorno 8.7.2026 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

In data 29.1.2018, Regina 53 s.r.l. e Food 5.0 s.r.l. (già Leader Price Italia s.p.a.) conclusero un contratto di locazione per uso commerciale avente ad oggetto un immobile situato in Como, adibito a supermercato. Il contratto venne poi ceduto da Food 5.0 s.r.l. a Sinergia 5.0 s.r.l. (già Retail Gest s.r.l.), all'atto della stipula (in data 5.5.2020) di un contratto di cessione del ramo di azienda esercitata nell'immobile oggetto della locazione; di tale cessione venne notiziata la Regina 53 s.r.l. con raccomandata del 12.5.2020. Il contratto proseguì regolarmente, finché Sinergia, con raccomandata del 5.10.2022, comunicò di voler esercitare il diritto di recesso dal predetto contratto di locazione ai sensi dell'art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978, a far data dal 6.4.2023. Regina 53 s.r.l. contestò la legittimità del recesso e continuò a richiedere il pagamento dei canoni di locazione anche relativamente al periodo 30.4.2023/31.7.2023; stante l'inadempimento della conduttrice, essa chiese ed ottenne dal Tribunale di Como decreto ingiuntivo per l'importo di € 71.521,48, richiesti in via principale a carico di Sinergia 5.0 s.r.l. e in via sussidiaria a carico di Food 5.0 s.r.l., ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392/1978.

Entrambe le società proposero distinte opposizioni a d.i., partitamente resiste dalla creditrice opposta. Riunite le cause ed esaurita l'istruttoria, il Tribunale di Como accolse l'opposizione di Sinergia 5.0 s.r.l. in quanto l'opponente aveva

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

provato che nel ramo di azienda esercitato nell'immobile locato si era registrata una rilevante perdita economica; che tale prova, in applicazione dell'art. 115 c.p.c., discendeva dal fatto che l'opposta non aveva specificatamente contestato la documentazione contabile dell'opponente; che il fatto che si fosse registrata una perdita di esercizio era di per sé sufficiente a giustificare il recesso ai sensi dell'art. 27 della legge n. 392/1978. Il Tribunale revocò quindi il d.i. opposto, condannando Regina 53 s.r.l. alla rifusione delle spese in favore di entrambe le opposenti.

Avverso tale sentenza propose gravame Regina 53 s.r.l., cui resistettero entrambe le società opposenti; Sinergia 5.0 s.r.l. propose anche appello incidentale in ordine alla restituzione del deposito cauzionale. La Corte d'appello di Milano, con sentenza n. 2723/2024, pubblicata il 25.10.2024, rigettò l'appello principale e accolse l'incidentale, condannando Regina 53 al pagamento di € 50.000,00 oltre accessori in favore di Sinergia 5.0 e confermando nel resto la sentenza impugnata. Osservò in particolare il giudice d'appello, per quanto qui ancora interessa, che il recesso della conduttrice era giustificato dalla crisi economica in cui essa versava, come manifestato nella comunicazione del 5.10.2022, non occorrendo altro specificare; che i gravi motivi a sostegno del recesso devono essere determinati da fatti estranei alla volontà del conduttore, imprevedibili e sopravvenuti alla conclusione del contratto; che dunque correttamente il Tribunale aveva ritenuto che l'esigenza di non aggravare il dissesto giustificasse il recesso ex art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978. Avverso detta sentenza ricorre per cassazione Regina 53 s.r.l., sulla scorta di tre motivi, cui resistono con unico controricorso Sinergia 5.0 s.r.l. e Food 5.0 s.r.l.

3

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

Le parti hanno depositato memoria. Il Collegio ha riservato il deposito della ordinanza entro sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con il primo motivo si lamenta, ai sensi dello “art. 360 I co. n° 3 c.p.c. per violazione degli artt. degli artt. 1362 c.c., 112 c.p.c. e 27 ul. co. della l. 27.7.1978 n. 292 nonché nullità della sentenza per totale carenza di motivazione in violazione degli artt. 132 I co. n. 4 c.p.c. e 111 VI co. Cost. è errata, nonché nulla per totale carenza di motivazione, la sentenza che ha ritenuto sufficiente, ai fini della legittimità del recesso ex art. 27 ul. co. c.p.c., l’affermazione che vi sarebbe stata una perdita economica nell’esercizio commerciale gestito nell’immobile oggetto di locazione. La Corte di appello ha dichiarato la legittimità del recesso ex art. 27 ul. co. l. 392/78 sulla base della mera affermazione del conduttore che nell’esercizio commerciale gestito nell’immobile oggetto di locazione si sarebbe registrata una perdita senza in alcun modo verificare o accertare quali erano le cause che avrebbero generato detta perdita e se le stesse risultassero effettivamente sopravvenute alla stipula del contratto di locazione, erano effettivamente imprevedibili e se risultavano effettivamente irreversibili al punto da costituire motivo grave che consentisse il recesso stesso”.

1.2 – Con il secondo motivo si lamenta, ai sensi dello “art. 360 I co. n° 3 c.p.c. per violazione degli artt. 112 e 115 i co. c.p.c. nonché nullità della sentenza per totale carenza di motivazione in violazione degli artt. 132 I co. n. 4 c.p.c. e 111 VI co. Cost. è carente di motivazione la sentenza che si limiti ad affermare che i fatti da provarsi sarebbero dimostrati genericamente ‘dall’ampia

N. 26287/24 R.G.

documentazione versata in atti' senza indicare, anche in modo riassuntivo, quale documento sarebbe stato preso in considerazione e quale incidenza abbia avuto sul convincimento del giudice. La Corte di appello ha affermato che la perdita dell'esercizio commerciale asserita dal conduttore sarebbe dimostrata 'dall'ampia documentazione versata in atti' senza pronunciarsi sullo specifico motivo di appello con cui si denunciava la violazione da parte del Giudice di primo grado dell'art. 115 I co. c.p.c. (nella parte in cui ha erroneamente applicato il principio di non contestazione) e senza in alcun modo specificare quale documento ha ritenuto di prendere in considerazione ed in che modo da questo si sarebbe potuto trarre la prova di quella asserita perdita".

1.3 - Con il terzo motivo, infine, si lamenta, ai sensi dello "art. 360 I co. n° 3 c.p.c. per violazione degli artt. degli artt. 112, 91 e 92 c.p.c. nonché nullità della sentenza per totale carenza di motivazione in violazione degli artt. 132 I co. n. 4 c.p.c. e 111 VI co. cost. le cause riunite mantengono la loro autonomia ed il regolamento delle spese di lite va gestito in funzione delle specifiche domande in ognuna di esse formulate. La Corte di Appello ha totalmente omesso di pronunciarsi sul quarto motivo di appello con il quale si contestava la violazione degli art. 91 e 92 nella sentenza di primo grado avendo condannato la odierna ricorrente alla rifusione delle spese di lite anche nei confronti di una delle due intimite che aveva proposto separata opposizione a decreto ingiuntivo (poi riunita a quella proposta dall'altra parte intimata) svolgendo in parte contestazioni superflue e, per altra parte, sollevando autonome eccezioni di carenza di titolarità passiva sicuramente infondate".

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

2.1 – Anzitutto, va disattesa la richiesta di fissazione di pubblica udienza, avanzata dal difensore delle controricorrenti con atto dell'1.7.2026, onde replicare al tenore delle difese avversarie, ritenuto gratuitamente offensivo: è noto, infatti, che una simile istanza può giustificarsi essenzialmente ove venga in rilievo l'interesse nomofilattico del ricorso, mentre la Corte delibera con ordinanza resa all'esito della camera di consiglio ex art. 380-bis.1 c.p.c., *"in ogni altro caso in cui non pronuncia in pubblica udienza"* (art. 375, secondo comma, n. 4-quater, c.p.c.)" (v. in motivazione Cass., Sez. Un., n. 33573/2025, par. 4). La questione prospettata a sostegno dell'istanza, dunque, non giustifica la trattazione del ricorso che occupa in pubblica udienza.

Si aggiunga che, ad avviso del Collegio, il tenore delle difese del ricorrente – per quanto talvolta inutilmente improntate a toni polemici e sarcastici – non merita il ricorso ai poteri officiosi di cui all'art. 89 c.p.c.

3.1 – Ciò posto, il primo motivo – peraltro privo del necessario carattere di sinteticità ex art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c. e inutilmente ridondante - è inammissibile perché non coglie la *ratio decidendi* dell'impugnata sentenza.

Anzitutto, la ricorrente non spiega in cosa sarebbe consistita la violazione dell'art. 1362 c.c., pur enunciata in rubrica: essa sviluppa la questione solo in memoria e, dunque, inammissibilmente, posto che *"La memoria ex art. 378 c.p.c. non può integrare i motivi del ricorso per cassazione, poiché assolve all'esclusiva funzione di chiarire ed illustrare i motivi di impugnazione che siano già stati ritualmente - cioè in maniera completa, compiuta e definitiva - enunciati nell'atto introduttivo del giudizio di legittimità, con il quale si esaurisce il relativo"*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

diritto di impugnazione" (così, *ex multis*, Cass. n. 8949/2023; da ultimo, con specifico riferimento al rito camerale, Cass. n. 21964/2026).

3.2 - In secondo luogo - e al contrario di quanto opinato dalla ricorrente - la Corte d'appello ha chiaramente individuato la natura titolata del recesso (la crisi economica nella gestione del singolo punto vendita), specificando che altro è il titolo del recesso, altro la causa sottostante, da provare in caso di contestazione del locatore, pure richiamando pertinente giurisprudenza di legittimità.

Al di là di qualche imprecisione lessicale, dunque, la Corte territoriale ha colto pienamente le ragioni del gravame, ritenendo che la scelta dell'imprenditore fosse stata dettata dalla necessità di evitare l'aggravamento del dissesto ormai evidente, sussistendo perdite di esercizio di anno in anno sempre più consistenti, come comprovato dall'ampia produzione documentale della conduttrice.

Si è quindi accertato, nella sostanza, che il fatto posto a fondamento del recesso era successivo e imprevisto (rispetto al subentro nel contratto), nonché oggettivo, peraltro ampiamente noto alla locatrice (cosa pure negata dalla ricorrente, ma inammissibilmente, trattandosi di accertamento *in facto*) e non riconducibile a mera volontà della società conduttrice. Il che risulta esattamente in linea con il consolidato orientamento di questa Corte di legittimità, sul punto (v. Cass. n. 6731/2023; Cass. n. 23639/2019).

In altre parole, la Corte ambrosiana ha fatto ciò che la ricorrente le imputa di aver omesso, ossia ha valutato gli elementi occorrenti a giustificazione della legittimità del recesso, in base alla lettura dell'art. 27, comma 8, della legge n. 392/1978 data dalla citata giurisprudenza; da qui l'aspecificità delle censure mosse col mezzo in esame e la sua inammissibilità.

N. 26287/24 R.G.

3.3 – Infine, può comunque aggiungersi che la Corte d'appello, a p. 11 della sentenza, ha accertato in modo motivato la sussistenza di *"elementi oggettivi della crisi economica"*, con accertamento di fatto non riesaminabile in questa sede di legittimità; gli elementi valorizzati dal giudice del merito non esorbitano da quelli indicati nella comunicazione di recesso trasmessa da Sinergia 5.0.

4.1 – Il secondo motivo è parimenti inammissibile in tutti i suoi profili.

Anzitutto, la questione dell'omessa pronuncia sul motivo d'appello concernente la pretesa violazione dell'art. 115, comma 1, c.p.c., da parte del Tribunale, è un fuor d'opera: come pure riconosce la ricorrente, la Corte d'appello ha motivato *"in positivo"* sul punto controverso, ossia circa la sussistenza della crisi economica della conduttrice, senza alcun riferimento alla presunta non contestazione della documentazione contabile della conduttrice, da parte della locatrice (come invece ritenuto dal Tribunale). La motivazione della sentenza d'appello, sul punto, si sostituisce a quella di primo grado e, dunque, non ha alcun senso quanto argomentato dalla ricorrente circa la pretesa violazione dell'art. 112 c.p.c.: la Corte territoriale ha pronunciato sul motivo d'appello in discorso, adottando la relativa statuizione in termini analoghi a quelli del primo giudice, ma sulla scorta di diverso percorso argomentativo.

4.2 – Anche la censura sul preteso difetto di motivazione è inammissibile.

È ben vero che la Corte d'appello non ha specificamente indicato i documenti a sostegno del giudizio circa la sussistenza della crisi economica della conduttrice (a suo dire *"comprovata dall'ampia documentazione versata in atti"*), ma tale affermazione va letta in un contesto più ampio, legato alla condivisa valutazione operata al riguardo dal Tribunale (*"Non ha perciò errato il primo giudice ..."*) e

N. 26287/24 R.G.

alla stessa notorietà della questione tra le parti (valutazione frutto di accertamento, lo si ripete, *in facto*).

Insomma, il laconico passaggio motivazionale in scrutinio potrebbe al più ascriversi a mera insufficienza (vizio ormai non più denunciabile per cassazione, dopo la modifica dell'art. 360, primo comma, n. 5, c.p.c., operata nel 2012), non certo a motivazione apparente, perplessa o contraddittoria, i soli vizi oggi prospettabili al riguardo in questa sede di legittimità (v. Cass., Sez. Un., n. 8053/2014 e successiva giurisprudenza conforme).

5.1 – Il terzo motivo, infine, è manifestamente infondato.

Pur vero essendo che le cause riunite mantengono la loro identità e individualità, come prospettato dalla ricorrente, è perfino ovvio che Food 5.0 s.r.l., in quanto ingiunta in via sussidiaria, aveva piena facoltà di difendersi come meglio riteneva.

Pertanto, poiché i giudici di merito hanno prioritariamente deciso l'opposizione a decreto ingiuntivo proposta dall'ingiunta in via principale, ritenendo legittimo il recesso di Sinergia 5.0 e revocando il decreto ingiuntivo, gli argomenti principali a sostegno dell'opposizione proposta da Food 5.0 sono rimasti implicitamente assorbiti, venendo solo in rilievo le difese da questa proposte in subordine, coincidenti con quelle univocamente svolte dalla stessa Sinergia 5.0.

Del tutto correttamente, quindi, la Corte ambrosiana ha condannato Regina 53 alla rifusione delle spese di lite anche in favore di Food 5.0, in applicazione del principio di soccombenza ex art. 91 c.p.c., che com'è noto costituisce il precipitato normativo del principio di causalità.

6.1 – In definitiva, il ricorso è rigettato.

9

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

N. 26287/24 R.G.

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese processuali in favore delle controricorrenti, che liquida in € 8.000,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza sezione Civile, il giorno 8.7.2026.

Il Presidente
Emilio Iannello

Corte di Cassazione - copia non ufficiale