

ROMA 23 FEBBRAIO 2018

**PER RISPARMIARNE 20 MILIONI DI EURO RISCHIERESTE DI PAGARNE MOLTI DI PIU' ?**

Queste sono le cifre in gioco che ci risultano ruotare intorno alla sede di Roma in via De Francisci, oggetto di un repentino trasloco da eseguirsi entro il mese di Marzo, data ancora non comunicata ufficialmente dall'azienda alle RSU competenti mentre, in tutta fretta, è stata data comunicazione del trasferimento di 50 persone di AFC con destinazione la sede di Via di Val Cannuta.

Si può immaginare che Telecom non intenda lasciare vuota la sede di Via De Francisci continuando a pagarne l'affitto. Anche perché, a quanto ci risulta, i canoni di locazione da corrispondersi fino al 2020, anno di scadenza del contratto, hanno un valore di circa 20 milioni di Euro. Ci risulta che nel mese di Aprile 2017 l'azienda ha comunicato alla proprietà una formale disdetta anticipata.

Ci risulta anche che il contratto non prevede specifiche clausole di rescissione anticipata rinviando quindi alla legge: ***"Indipendentemente dalle previsioni contrattuali il conduttore, qualora ricorrano gravi motivi, può recedere in qualsiasi momento dal contratto con preavviso di almeno sei mesi da comunicarsi con lettera raccomandata (L. 27 luglio 1978, n. 392 artt.4 e 27)"***.

Per quanto noto, le ragioni per cui Telecom ha deciso di abbandonare l'immobile di via De Francisci sono solo di natura economica; già conosciamo il mantra aziendale: il mutato contesto economico..., la pressione costante dei competitor..., la diminuzione del personale per effetto delle uscite volontarie, ecc.....ragioni che per la legge non integrano un grave motivo per la disdetta anticipata del contratto di locazione. A maggior ragione se si considera che Telecom:

- eroga con disinvoltura decine di milioni di euro di bonus ai suoi meritevoli manager;
- presenta bilanci intermedi 2017 con utile, depurato degli oneri non ricorrenti, in positivo rispetto all'anno precedente;
- conclude un periodo di riorganizzazione con contributi dello Stato e si appresta ad espandere ulteriormente posti di lavoro con il contributo dei lavoratori.

La giurisprudenza sostiene che **“i gravi motivi di cui all'art. 27, non possono attenersi alla soggettiva e unilaterale valutazione del conduttore circa l'opportunità o meno di proseguire nel rapporto, ma debbono consistere in eventi estranei alla sua volontà, imprevedibili alla data della conclusione del contratto e ad essa sopravvenuti, che siano tali da rendere particolarmente gravosa la prosecuzione del rapporto.”**

Quindi il grave motivo non è una valutazione soggettiva del conduttore come indica la Cassazione Civile, Sez. III nella sentenza n. 10874 del 28.06.2012 che ha valutato negativamente la crisi finanziaria posta a giustificazione da parte di un Comune per la disdetta anticipata di un contratto di locazione, in quanto **“... le esigenze di risanamento finanziario sono derivate da una censurabile gestione delle finanze comunali, cioè da fatto imputabile allo stesso conduttore”**.

In questi termini è verosimile che la disdetta da parte di Telecom possa risultare illegittima nel caso in cui, visti gli importi in gioco, la proprietà decida di non subire passivamente tale azione di Telecom e di instaurare un contenzioso per un adeguato risarcimento. A quel punto gli importi che Telecom potrebbe essere chiamata a pagare sarebbero certamente superiori all'ammontare dei canoni di locazione; interessi e spese legali, ad esempio, che calcolati su 20 milioni di Euro raggiungerebbero importi ragguardevoli. A questi potrebbero essere aggiunti ulteriori danni che la disdetta potrebbe provocare alla proprietà in termini di compromissione dei rapporti con le banche che hanno finanziato l'acquisto dell'immobile, se non addirittura il fallimento.

È quindi evidente che un vantaggio immediato potrebbe rappresentare un importante costo in un futuro nel quale, come accade sempre, chi ha causato il danno non è più in azienda.

A questo punto è lecito chiedersi:

- sono stati valutati i rischi di questa operazione?
- il Comitato Rischi ne è a conoscenza?
- quali azioni precauzionali si intende prendere nei confronti di coloro che stanno determinando queste scelte, qualora il danno da risarcire risulti superiore all'affitto risparmiato?

CHI CI DICE CHE LO STESSO NON STIA ACCADENDO CON ALTRI IMMOBILI ?

È pacifico che i lavoratori Telecom non hanno intenzione di pagare le conseguenze di improvvise azioni e non resteranno a guardare.