

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



5795/2017
ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Oggetto
L. 204/2015

DIVERSO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 16030/2015

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. 5795

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. e.i.

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Presidente - Ud. 20/12/2016
Dott. ULIANA ARMANO - Consigliere - PU
Dott. DANILO SESTINI - Consigliere -
Dott. MARCO ROSSETTI - Consigliere -
Dott. COSIMO D'ARRIGO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 16030-2015 proposto da:

IMMOBILIARE APPIA SRL , in persona
dell'amministratore unico e legale rappresentante
p.t. Dott. ALESSANDRO PARISI, considerata domiciliata
ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI
CASSAZIONE, rappresentata e difesa dall'avvocato
SABRINA VARRICCHIO, DOMENICO PARRELLA giusta procura
in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

OVS SPA gia' GRUPPO COIN SPA , in persona del suo

2016

2614

procuratore speciale Avv. MARZIA DE ZOTTI,
elettivamente domiciliata in ROMA, VIA F. DENZA 15,
presso lo studio dell'avvocato ANIELLO IZZO, che la
rappresenta e difende unitamente agli avvocati
FRANCESCA GIORDANELLI, MARIA ADELE GIUDICI giusta
procura in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 964/2015 della CORTE D'APPELLO
di ROMA, depositata il 01/04/2015;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 20/12/2016 dal Consigliere Dott. COSIMO
D'ARRIGO;

udito l'Avvocato SABRINA VARRICCHIO;

udito l'Avvocato ANIELLO IZZO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI che ha concluso per
il rigetto del ricorso.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

La Oviesse s.p.a., succeduta ex art. 36 legge 27 luglio 1978, n. 392, alla Gruppo COIN s.p.a. nella conduzione di un immobile sito in Roma, adibito a grande magazzino e facente parte di tre diversi edifici condominiali, ha convenuto con rito locatizio l'Immobiliare Appia s.r.l. (avente causa dalla Standa s.p.a.), proprietaria e locatrice dell'immobile, chiedendo che:

- previa declaratoria della difformità dei criteri per la ripartizione degli oneri accessori e delle spese di manutenzione straordinaria applicati dalla società locatrice rispetto a quelli stabiliti dalla legge e dal contratto stipulato con scrittura privata autenticata del 29 dicembre 1998, la locatrice fosse condannata a rimborsare la somma di euro 69.837,02 richiesta e percepita in eccedenza, con riferimento alle annualità 2007 e 2008;

- inoltre, fosse accertato quanto effettivamente dovuto dalla ricorrente alla locatrice anche per le annualità 2009 e 2010, sulla base dei documenti giustificativi disponibili o acquisiti nel corso del giudizio.

Costituitasi in giudizio l'Immobiliare Appia s.r.l., chiedeva il rigetto delle domande avversarie e spiegava domanda riconvenzionale al fine di ottenere la condanna della conduttrice al pagamento di tutti gli oneri accessori

e delle spese ordinarie e straordinarie richieste nelle fatture inviate alla ricorrente, nonché in quelle di prossima scadenza, per un totale di euro 65.557,82 oltre accessori.

Il Tribunale capitolino - con sentenza pronunciata, mediante lettura del dispositivo, all'udienza del 3 maggio 2012 - rigettava sia le domande della ricorrente che la domanda riconvenzionale, compensando tra le parti le spese di lite.

La decisione di primo grado veniva appellata solo dalla Oviessa s.p.a., con ricorso depositato il 21 dicembre 2012. La Immobiliare Appia s.r.l. si opponeva eccependo, in via principale, l'inammissibilità del gravame; in subordine, ne chiedeva il rigetto.

Con sentenza pubblicata, mediante lettura del dispositivo, all'udienza dell'11 febbraio 2015, la Corte d'appello di Roma, in totale riforma della decisione di primo grado, ha condannato l'Immobiliare Appia s.r.l. alla restituzione della somma di euro 69.837,02, oltre interessi legali dalla domanda, compensando interamente le spese del grado.

L'Immobiliare Appia s.r.l. ricorre per la cassazione di tale decisione, articolando sei motivi di censura illustrati da successive memorie difensive. La Oviessa s.p.a. resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1 - Con i primi tre motivi di ricorso, che in quanto strettamente connessi possono essere esaminati congiuntamente, la Immobiliare Appia s.r.l. censura la sentenza impugnata in relazione all'omessa pronuncia di inammissibilità dell'appello proposto dalla Oviesse s.p.a.

In particolare, la società ricorrente osserva che, costituendosi nel secondo grado di giudizio, aveva dedotto la non conformità dell'impugnazione proposta da controparte ai requisiti di contenuto e imposti dall'art. 434 cod. proc. civ., nella versione modificata con il d.l. 22 giugno 2012, n. 83, applicabile al caso di specie in relazione alla data di deposito del ricorso in appello. Su tale doglianza il giudice di secondo grado non si sarebbe pronunciato, essendosi limitato ad osservare apoditticamente che nel ricorso in appello risultavano *«sufficientemente evidenziate sia le violazioni di legge nelle quali sarebbe incorso il giudice di primo grado (art. 9 legge n. 392/1978; artt. 1362 e ss. c.c.; art. 420, V co., c.p.c., in relazione all'art. 447 bis c.p.c.) sia la loro rilevanza ai fini della decisione, come del resto confermano le argomentazioni contrarie contenute nel III Paragrafo della memoria difensiva dell'appellata»*. In tal modo, prosegue la Immobiliare Appia s.r.l., la corte d'appello avrebbe fatto errata applicazione dell'art. 434

cod. proc. civ., dando ad intendere che la specificità dell'impugnazione non sia un requisito proprio dell'atto d'appello, ma debba commisurarsi alla presenza o meno di argomentazioni contrarie della parte appellata, che produrrebbero una sorta di efficacia sanante. In ogni caso, la corte d'appello non avrebbe fatto alcuna menzione dell'eccezione d'inammissibilità per mancanza di ragionevole probabilità di accoglimento, ai sensi dell'art. 436-bis cod. proc. civ.

1.2 - Le doglianze sono infondate.

Questa Corte ha recentemente chiarito che l'art. 434, primo comma, cod. proc. civ. - nel testo introdotto dall'art. 54, comma 1, lettera c) *bis*, del d.l. 22 giugno 2012, n. 83, convertito, con modificazioni, dalla legge 7 agosto 2012, n. 134 - in coerenza con il paradigma generale contestualmente introdotto nell'art. 342 cod. proc. civ., non richiede che le deduzioni della parte appellante assumano una determinata forma o ricalchino la decisione appellata con diverso contenuto, ma impone al ricorrente in appello di individuare in modo chiaro ed esauriente il *quantum appellatum*, circoscrivendo il giudizio di gravame con riferimento agli specifici capi della sentenza impugnata nonché ai passaggi argomentativi che la sorreggono e formulando, sotto il profilo qualitativo, le ragioni di dissenso rispetto al percorso adottato dal primo

giudice, si da esplicitare la idoneità di tali ragioni a determinare le modifiche della decisione censurata (Sez. L, Sentenza n. 2143 del 05/02/2015, Rv. 634309).

Pertanto, l'onere processuale di "motivazione" posto a carico dell'appellante, si compendia nella necessità che l'atto di gravame, per sottrarsi alla sanzione dell'inammissibilità, offra una ragionata e diversa soluzione della controversia rispetto a quella adottata dal primo giudice (Sez. L, Sentenza n. 17712 del 07/09/2016, Rv. 640991).

La corte territoriale ha fatto corretta applicazione dei principi testé citati, individuando nell'impugnazione proposta dalla Oviessa s.p.a. sia l'indicazione delle norme che si assumevano violate (testualmente elencate nella motivazione del provvedimento impugnato), sia il diverso percorso interpretativo che costituisce - in sostanza - la "motivazione" dell'atto d'appello.

Non coglie nel segno neppure la doglianza relativa alla mancanza di una ricostruzione alternativa del fatto, dal momento che l'appello proposto dalla Oviessa s.p.a. versava tutto sull'interpretazione delle clausole contrattuali (segnatamente, di quella che prevede l'addebito al conduttore degli oneri accessori), non essendo invece controversa la ricostruzione della vicenda in punto di fatto.

1.3 - Parimenti inconducibile è la censura secondo cui la corte d'appello avrebbe "sanato" l'impugnazione proposta dalla Oviessa s.p.a. eterointegrandone il contenuto in base alle deduzioni dell'appellata. Invero, il riferimento alle «argomentazioni contrarie contenute nel III Paragrafo della memoria difensiva dell'appellata» deve essere inteso semplicemente come argomentazione dimostrativa della perfetta intellegibilità dell'atto di impugnazione (cui controparte ha risposto puntualmente); dal provvedimento impugnato non emerge, invece, alcun riferimento alla lamentata integrazione "sanante" del ricorso d'appello.

1.4 - Infine, va disattesa pure la censura relativa all'omessa motivazione sull'eccezione d'inammissibilità dell'appello per mancanza di ragionevole probabilità di accoglimento. Invero, tale verifica preliminare va motivata solo nel caso di scrutinio con esito negativo, essendo evidente che, viceversa, l'accoglimento dell'appello è logicamente incompatibile con la causa di inammissibilità prevista dall'art. 436-bis cod. proc. civ. e costituisce esso stesso motivazione *a contrario* dell'infondatezza della relativa eccezione preliminare formulata dall'appellato.

2. - Con il quarto motivo di ricorso, l'Immobiliare Appia s.r.l. deduce la violazione dell'art. 112 cod. proc. civ., in quanto la corte d'appello avrebbe deciso oltre i limiti della domanda, "sostituendo" alle censure

dell'appellante altre doglianze, in accoglimento delle quali è stata riformata la sentenza di primo grado.

In particolare, l'Oviesse s.p.a. non avrebbe mai chiesto che l'art. 8 del contratto di locazione fosse dichiarato nullo perché poneva a suo carico servizi dei quali non usufruiva, in quanto la domanda dell'appellante concerneva la liceità della predetta disposizione nella parte in cui poneva a carico della stessa oneri ulteriori rispetto a quelli previsti dall'art. 9 della legge n. 392 del 1978. Inoltre, la Oviesse s.p.a. aveva sostenuto che le spese "inerenti l'immobile" sarebbero dovuto ritenersi solo quelle relative ai locali oggetto di locazione e non anche ai fabbricati ai quali il locale appartiene, mentre la corte d'appello si è pronunciata sulle spese relative oneri straordinari di carattere condominiale riguardanti l'edificio nel suo complesso.

Anche questa doglianza è infondata.

Invero, la pretesa distanza fra le questioni dedotte dalla Oviesse s.p.a. con l'atto di appello e le ragioni della decisione è frutto di sfumature linguistiche volte a rimarcare differenze in realtà insussistenti. Gli oneri accessori previsti dall'art. 9 della legge n. 392 del 1978 rispondono alla *ratio* di addebitare al conduttore il costo dei servizi condominiali di cui fruisce, sicché il motivo di appello relativo alla declaratoria di nullità della

clausola contrattuale che pone a carico dell'Oviesse s.p.a. servizi di cui non usufruiva è esattamente in linea con la questione decisa dalla corte d'appello. Ancora più evidente è l'inesistenza di un'effettiva alterità fra le spese relative ai soli locali oggetto di locazione e quelle non riguardanti l'intero edificio nel suo complesso.

Va dunque escluso che la corte territoriale sia caduta nel vizio di ultrapetizione.

3. - Con il quinto motivo di ricorso, l'Immobiliare Appia s.r.l. si duole - *sub specie* di omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e dibattuto fra le parti, ex art. 360, primo comma, n. 3. cod. proc. civ. - dell'omessa delibazione della questione relativa all'interpretazione del contratto prospettata dalla società con la costituzione nel primo grado, condivisa dal tribunale e riproposta in appello.

Si tratta di censura manifestamente infondata, anzitutto perché l'interpretazione di una clausola contrattuale non costituisce "fatto" decisivo per il giudizio, in tale nozione dovendosi far rientrare gli elementi fattuali e non quelli meramente interpretativi.

In secondo luogo, perché la sentenza di appello, motivando sulle ragioni di riforma della decisione di primo grado, ha comunque fornito ampia motivazione sull'interpretazione preferibile della clausola

contrattuale controversa, così spiegando le ragioni per le quali ha, viceversa, disatteso la soluzione proposta dall'odierna ricorrente.

4. - Infine, con il sesto motivo di ricorso, l'Immobiliare Appia s.r.l. si duole della violazione degli artt. 9 e 79 della legge n. 392 del 1978, che la corte d'appello avrebbe erroneamente riferito a una fattispecie non pertinente. Sostiene, in sintesi, che l'ammontare del canone locativo è rimesso alla libera determinazione delle parti, che ben possono prevedere di porre a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori.

Invero, la corte territoriale si è attenuta al principio di diritto formulato dalla Cassazione, secondo cui, in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, è nulla, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dal conduttore un pagamento non giustificato dal sinallagma contrattuale; con la conseguenza che, con riguardo agli oneri condominiali, come anche desumibile dall'art. 9 della citata legge, possono essere poste a carico del conduttore solo le spese collegate al godimento effettivo, da parte sua, di un servizio, con conseguente esclusione degli oneri straordinari che riguardano, non solo l'unità immobiliare, ma l'edificio condominiale nel suo complesso, stante

l'assenza di ogni rapporto sinallagmatico con il bene locato (Sez. 3, Sentenza n. 20551 del 30/09/2014, Rv. 632407).

Tale *ratio decidendi* non è specificatamente contestata dall'Immobiliare Appia s.r.l., che si limita ad osservare che il caso deciso riguardava un'unità immobiliare sprovvista di riscaldamento e che la giurisprudenza di legittimità prevalente sarebbe orientata diversamente.

Il primo dato è del tutto ininfluenza, in quanto il principio secondo cui l'imposizione a carico del conduttore degli oneri accessori deve essere giustificato da una logica di sinallagmaticità (sicché egli può essere tenuto al pagamento dei soli costi dei servizi condominiali effettivamente fruiti o quantomeno fruibili) va tenuto fermo indipendentemente dalla natura specifica del servizio reso. Sicché, ad esempio, che si tratti di un impianto di riscaldamento condominiale che non si estende ai locali commerciali, ovvero della pulizia e del portierato per un ingresso diverso da quello di cui fruisce la porzione di immobile adibita a grande magazzino, è del tutto ininfluenza in punto di diritto.

La giurisprudenza di questa Corte indicata come di segno contrario, è erroneamente intesa ed interpretata dalla società ricorrente. Ed infatti, anche con pronunce anteriori a quella sopra riportata e cui la corte d'appello

si è dichiaratamente conformata, la Cassazione ha affermato che la facoltà delle parti di prevedere a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori è legata alla circostanza che tali oneri siano strettamente connessi all'uso del bene.

Infatti, è stato già chiarito che, sebbene ai contraenti sia consentita la libera determinazione del canone iniziale, il locatore non può pretendere il pagamento di somme - diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di "buona entrata" - prive di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, sicché il relativo patto è nullo ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 (Sez. 3, Sentenza n. 25274 del 16/10/2008, Rv. 605236). Dunque, il principio di cui all'art. 9 legge n. 392 del 1978, applicabile alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, va inteso nel senso che se non esiste la fornitura di un determinato servizio, mancando la sinallagmaticità, non è dovuto alcun corrispettivo per la stessa, anche se il pagamento del relativo onere è astrattamente previsto in contratto. La nullità, per violazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978, è rilevabile anche d'ufficio a norma dell'art. 1421 cod. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 680 del 14/01/2005, Rv. 579142).

5. - In conclusione, tutti i motivi di ricorso sono infondati e il ricorso deve essere rigettato.

Le spese, liquidate come in dispositivo in difetto di nota spese, seguono la soccombenza.

Sussistono i presupposti per l'applicazione dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, sicché va disposto il versamento, da parte dell'impugnante soccombente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione da lui proposta, senza spazio per valutazioni discrezionali (Sez. 3, Sentenza n. 5955 del 14/03/2014, Rv. 630550).

P.Q.M.

rigetta il ricorso e condanna la società ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in euro 7.200,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00, e agli accessori di legge.

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

art. 13.

Così deciso in Roma, il 20 dicembre 2016.

Il Consigliere estensore

(Cosimo D'Arrigo)

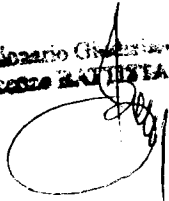


Il Presidente

(Annamaria Ambrosio)



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
il giorno 8 MAR. 2017

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA





CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
UFFICIO COPIE UNIFICATO

Copia ad uso studio che si rilascia a richiesta di **IL SOLE 24 ORE.**

Roma, 08 marzo 2017

La presente copia si compone di 15 pagine.
Diritti pagati in marche da bollo € 3.84