

18700/21



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - SOTTOSEZIONE TERZA 81 NOV. 2021

Composta da

Enrico Scoditti - Presidente -
Chiara Graziosi - Consigliere -
Francesca Fieconi - Consigliere -
Emilio Iannello - Consigliere Rel. -
Antonella Pellecchia - Consigliere -

Oggetto

Locazione - Obbligazioni del conduttore -
Pagamento degli oneri condominiali -
Domanda relativa del locatore - Contestazione
del credito o dell'ammontare da parte del
conduttore - Onere probatorio del locatore

Oggetto

R.G.N. 20949/2019

Cron. 18700

CC - 20/04/2021

CU + CI

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 20949/2019 R.G. proposto da

(omissis) , rappresentato e difeso da sé stesso e
dall'Avv. (omissis) , con domicilio eletto presso lo studio di
quest'ultima in (omissis) ;

– ricorrente –

contro

(omissis) S.r.l., rappresentata e difesa dall'Avv. (omissis) , con
domicilio eletto presso il suo studio in (omissis)

(omissis) ;

– controricorrente –

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 8161/2018,

depositata il 16 gennaio 2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20 aprile 2021 dal Consigliere Emilio Iannello.

Rilevato che:

la Corte d'appello di Roma ha confermato la decisione di primo grado che, in controversia relativa alla locazione di immobile, ad uso non abitativo, intercorsa tra l'Avv. (omissis) (locatore) e la (omissis) S.r.l. (conduttrice), preso atto del rilascio dell'immobile e statuendo sulle residue contrapposte ragioni di credito aveva, tra l'altro, per quanto ancora in questa sede interessa, respinto — per difetto di prova dell'effettivo avvenuto pagamento — la domanda del (omissis) di condanna della conduttrice al rimborso degli oneri condominiali asseritamente dallo stesso anticipati;

avverso tale sentenza l'Avv. (omissis) propone ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui resiste la società intimata, depositando controricorso;

essendo state ritenute sussistenti le condizioni per la trattazione del ricorso ai sensi dell'art. 380-*bis* cod. proc. civ., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata notificata alle parti unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte;

il ricorrente ha depositato memoria ex art. 380-*bis*, comma secondo, cod. proc. civ.;

considerato che:

con il primo motivo il ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, num. 3, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 2697 cod. civ.;

afferma, in sintesi, di aver provato i fatti posti a fondamento della domanda attraverso la produzione di diffida a lui rivolta dal legale del condominio a versare gli oneri condominiali non pagati dalla conduttrice, essendo stata per il resto accertata la morosità della conduttrice e la conseguente risoluzione del contratto ed essendo

stata inoltre adeguatamente specificata e documentata l'entità degli oneri in questione;

rileva in particolare (v. ricorso pagg. 15-16):

a) di avere «con il proprio documento A di seconde cure (estratto conto condominiale aggiornato al 7.5.2014) documentato e quantificato in atti gli oneri condominiali maturati e scaduti e che egli ha pagato!», per un ammontare complessivo di € 6.392,08;

b) che il pagamento di altri oneri condominiali, relativi al pregresso esercizio 2010-2011, per un ammontare di € 1.831,22, risulta «dall'ultimo documento depositato dal deducente nella fase di primo grado (estratto conto condominiale 28.11.2013 relativo all'esercizio 2011, dimesso con le note esplicative finali del 29.11.2013 in primo grado), completo di bonifico di avvenuto pagamento al Condominio da parte dell'Avv. (omissis) »;

con il secondo motivo il ricorrente denuncia, con riferimento all'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione o falsa applicazione degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello (in violazione del principio di non contestazione) omissis di considerare che dalla comparsa di costituzione di controparte si traeva ammissione del mancato pagamento degli oneri condominiali, dal momento che se ne contestava la debenza;

i motivi, congiuntamente esaminabili per lo loro stretta connessione, si appalesano inammissibili sotto diversi profili;

la censura di violazione dell'art. 2697 cod. civ. (di cui al primo motivo) è mal posta, occorrendo al riguardo rammentare che 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, cioè 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. Cass. Sez. U. 05/08/2016, n. 16598; v. anche Cass. 09/10/2017, n.

23594; Cass. 17/06/2013, n. 15107);

nella specie la contestazione svolta con il primo motivo attiene piuttosto al merito della valutazione operata circa l'assolvimento di tale onere (correttamente posto a carico del locatore richiedente il rimborso: v. Cass. n. 20348 del 2010; n. 6403 del 2004) 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;

pur riguardato sotto tale profilo (e ciò nell'esercizio del potere/dovere, spettante alla S.C., di qualificare autonomamente la censura, riguardata nella sua sostanza alla luce delle ragioni in fatto e delle argomentazioni spese: v. Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931) il primo motivo si appalesa comunque inosservante dell'onere di specifica indicazione degli atti e documenti richiamati, imposto a pena di inammissibilità dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ.;

tanto è a dirsi in particolare dell'«estratto conto condominiale» dal quale dovrebbe desumersi prova dell'entità e della imputazione cronologica degli oneri condominiali relativi all'esercizio 2012-2013 e del loro pagamento: di tale documento è invero riprodotto il contenuto, ma è omessa ogni indicazione sulla sua localizzazione nei fascicoli di merito e in quello di cassazione, essendo invece come noto necessario che si provveda anche alla relativa individuazione con riferimento alla sequenza dello svolgimento del processo inerente alla documentazione, come pervenuta alla Corte di Cassazione, al fine di renderne possibile l'esame (v., da ultimo, Cass., 16/3/2012, n. 4220), con precisazione (anche) dell'esatta collocazione nel fascicolo d'ufficio o in quello di parte, rispettivamente acquisito o prodotto in sede di giudizio di legittimità (v. Cass., 23/3/2010, n. 6937; Cass., 12/6/2008, n. 15808; Cass., 25/5/2007, n. 12239; Cass., 6/11/2012, n. 19157), la mancanza anche di una sola di tali indicazioni rendendo il ricorso inammissibile (cfr., da ultimo, Cass., Sez. U. 23/09/2019, n.

23553; v. anche Cass. Sez. U., 19/04/2016, n. 7701);

può anzi notarsi che in ricorso si fa riferimento ad un «documento A di seconde cure» ma non si dice se, come e quando tale prova documentale fosse stata prodotta, come necessario, anche nel giudizio di primo grado;

altrettanto è a dirsi quanto all'estratto conto condominiale 28/11/2013 relativo all'esercizio 2011 ed al bonifico ivi richiamato, dei quali nemmeno è riportato, in ricorso, il contenuto;

analogamente è a dirsi della comparsa di costituzione di controparte nel giudizio di primo grado, richiamata a fondamento del secondo motivo di ricorso, di essa essendo riprodotta uno stralcio nella parte che interessa ma essendo invece omessa ogni indicazione circa la sua localizzazione nel fascicolo di causa;

in ogni caso dallo stralcio riprodotto si trae solo contestazione della debenza dei canoni e degli oneri successivi al rilascio dell'immobile, diversi dunque da quelli cui, secondo quanto riferito in ricorso, è riferita la pretesa;

il ricorso deve essere pertanto dichiarato inammissibile con la conseguente condanna del ricorrente alla rifusione delle spese processuali di controparte, liquidate come da dispositivo e da distrarsi in favore del procuratore anticipatario che ne ha fatto richiesta nel controricorso;

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.

dichiara inammissibile il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro

3.000 per compensi, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori di legge e distratte in favore dell'Avv. (omissis) .

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

Così deciso in Roma il giorno 20 aprile 2021.

Il Presidente
(Enrico Szoditti)

SEGRETERIA
OGGI 1 LUG. 2021

Il Cancelliere
Giuseppina Ricci
