

29193/21

ORIGINALE



re

2021

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI
CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Oggetto

LOCAZIONE
ABITATIVA

R.G.N. 28594/2018

Cron. 29193

Rep.

Jd. 09/06/2021

PU

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. CHIARA GRAZIOSI - Presidente -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
- Dott. MARCO DELL'UTRI - Consigliere -
- Dott. MARILENA GORGONI - Rel. Consigliere-

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 28594-2018 proposto da:

(omissis) SAS DI (omissis),
elettivamente domiciliata in (omissis)
(omissis) presso lo studio
dell'avvocato (omissis)
rappresentata e difesa dall'avvocato
(omissis)

2021

~~1710~~

1710

- **ricorrente** -

contro

(omissis)

- **intimata** -

avverso la sentenza n. 1571/2018 del
TRIBUNALE di VERONA, depositata il
05/07/2018;

letta la relazione del P.M., in persona del
Sostituto Procuratore dott. Mario Fresa,
formulata ai sensi e con le modalità
previste dall'art. 23, comma 8-bis, d.l. 28
ottobre 2020, n. 137, convertito in legge 18
dicembre 2020, n. 176, che si è espresso per
il rigetto del ricorso;

udita la relazione della causa svolta nella
pubblica udienza del 09/06/2021 dal
Consigliere Dott. MARILENA GORGONI;

FATTI DI CAUSA

(omissis) S.a.s. di (omissis) ricorre per la cassazione della
sentenza del Tribunale di Verona n. 1571/2018, formulando quattro motivi.

Nessuna attività difensiva risulta svolta in questa sede dagli intimati.

Il Pubblico Ministero ha chiesto il rigetto del ricorso.

Le sorelle (omissis) concedevano in locazione alla società
ricorrente un appartamento in (omissis) per il canone mensile di
euro 360,00, oltre alle spese accessorie e condominiali, e, maturato un credito
di euro 1.240,06 per spese di riscaldamento, di acqua, di luce, di gas e per
pulizia scale, anticipate al condominio, (omissis) citava in giudizio la

società (omissis) dinanzi al Giudice di Pace di Verona, perché fosse condannata a pagare il dovuto.

Il Giudice di Pace di Verona, con la sentenza n. 2228/2016, accertata la carenza di legittimazione dell'attrice con riferimento al credito azionato e la indeterminatezza del credito, rigettava la domanda attorea; condannava l'attrice alla refusione della spese di lite e al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c.

(omissis) impugnava la suddetta decisione dinanzi al Tribunale di Verona, chiedendone la riforma e domandando la restituzione di quanto corrisposto alla società (omissis) in conseguenza della sua esecuzione.

Con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, il Tribunale di Verona, accolto l'appello, condannava la società appellata al pagamento della somma di euro 1.639,98, al netto degli interessi, ed al pagamento delle spese di lite.

In particolare, ai fini che ancora interessano, il Tribunale: i) individuava, nel contratto di locazione e nell'art. 9 della l. n. 392/1978, la fonte della pretesa creditoria, ravvisava nella richiesta di pagamento delle spese, inviata dalla locatrice con mail del 20 maggio 2015, un atto idoneo a far decorrere il termine di due mesi entro il quale il conduttore avrebbe dovuto chiedere la rendicontazione delle spese richiestegli o l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione adottati; ii) rilevava che la società (omissis) solo in data 16 ottobre 2015 aveva riscontrato la mail della locatrice e aveva chiesto la rendicontazione, allo scopo di verificare le voci di debito e procedere al pagamento; iii) accertava che il giudice di prime cure, pur avendo correttamente escluso la ricorrenza di un patto sulla quota millesimale di 67,27, non aveva ritenuto che potesse valere come tacito consenso e come approvazione di tale ripartizione proporzionale il pagamento effettuato sulla base di essa nel precedente giudizio in corso tra le medesime parti ed avente ad oggetto le spese accessorie; iv) reputava, comunque, che il suddetto criterio di ripartizione, pur non essendo diretta applicazione delle norme in materia di condominio, data l'assenza di quest'ultimo, potesse garantire equitativamente una corrispondenza tra i consumi effettuati ed i consumi addebitati.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Si dà preliminarmente atto che per la decisione del presente ricorso, fissato per la trattazione in pubblica udienza, questa Corte ha proceduto in Camera di consiglio, senza l'intervento del Procuratore Generale e dei difensori delle parti, ai sensi dell'art. 23, comma 8-bis, decreto legge 28 ottobre 2020, n. 137, convertito in legge 18 dicembre 2020, n. 176, non avendo alcuna delle parti né il Procuratore Generale fatto richiesta di trattazione orale.

2. Con il primo motivo la ricorrente deduce la «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 9 della l. 1978 n. 378, anche con riferimento all'art. 2697 c.c.», per non avere la sentenza impugnata tenuto conto che la giurisprudenza di legittimità, quando considera in mora il conduttore relativamente al pagamento delle spese per la fornitura di acqua, energia, riscaldamento, condizionamento, che entro due mesi dalla richiesta non abbia domandato la documentazione specifica dei criteri di ripartizione delle spese condominiali, affermando che non vi è per il locatore, in mancanza di specifica richiesta del conduttore, alcun onere di indicare specificamente le spese ed i criteri di ripartizione, non intende anche implicare che, scaduto il termine di due mesi, il conduttore decada dalla facoltà di contestazione della richiesta di pagamento e sia indifferibilmente tenuto al pagamento. Infatti, il termine di due mesi, secondo la tesi della società ricorrente, sarebbe previsto nell'interesse esclusivo del conduttore e non a suo discapito.

A supporto delle sue argomentazioni, la Società (omissis) cita la decisione n. 8938/1987, con cui questa Suprema Corte ha ritenuto che, ove il conduttore convenuto in giudizio contesti che il locatore abbia sostenuto le spese richiestegli, spetta al locatore l'onere di provare i fatti costitutivi del suo diritto, non bastando a tal fine la richiesta di cui all'art. 9 della l. n. 392/1978, necessaria, invece, ai fini della costituzione in mora e per far decorrere il termine per la eventuale risoluzione del contratto.

3. Con il secondo motivo la società ricorrente censura la decisione impugnata per «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 1321 c.c. nonché dell'art. 1326 c.c. e dell'art. 1372 c.c., anche con riferimento all'art. 2697 c.c. violazione dell'art. 115 c.p.c.».

La Società (omissis) assume di non aver mai prestato il proprio consenso al patto di ripartizione millesimale del 62,27% delle spese accessorie e che il pagamento in tale percentuale delle spese accessorie avvenuto precedentemente non equivale ad accettazione del patto contrattuale, non avendo in precedenza le parti stabilito di attribuire un significato a tale comportamento e non potendosi attribuire al silenzio alcun significato giuridicamente rilevante, a meno che determinate situazioni di fatto non lo rendano significativo. Nel caso di specie, il precedente pagamento sarebbe stato fatto con riserva di rettifica; non a caso, era stato chiesto il rendiconto ed era stata manifestata la volontà di agire in giudizio per la ripetizione dell'indebitato.

Il Tribunale, invece, muove dall'assunto, ritenuto erroneo, che la Società (omissis) nel precedente giudizio instaurato dinanzi al Tribunale di Verona, iscritto al n. Rg. n. 13511/2014, avesse provveduto a pagare quando dovuto senza eccepire alcunché, nemmeno riguardo ai criteri di ripartizione.

4. Con il terzo motivo la Società (omissis) denuncia la «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 114 c.p.c. e dell'art. 1226 c.c. Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio oggetto di discussione tra le parti».

Il giudice *a quo*, oltre a non aver dato contezza dell'*iter* logico argomentativo seguito e a non aver tenuto conto che mancava in atti la prova dei fatti costitutivi della pretesa, avrebbe erroneamente deciso secondo equità, pur non essendo mai stato legittimato a farlo e pur non ricorrendo una vicenda avente ad oggetto una domanda risarcitoria.

5. Con il quarto ed ultimo motivo viene dedotta la «Violazione e/o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c.», per mancanza di prova del credito vantato dalla locatrice.

6. Il ricorso va rigettato, data l'infondatezza del primo motivo di ricorso, ove la questione risulta malposta.

La ricorrente sovrappone e confonde due piani: i) il contenuto dell'onere probatorio gravante sul locatore che esige il pagamento degli oneri accessori che, per giurisprudenza pacifica, non può dirsi soddisfatto con la mera richiesta di cui all'art. 9 della l. n. 392/1978; ii) lo spazio temporale entro il quale, a pena di decadenza, il conduttore, cui sia stato richiesto il pagamento, ha facoltà di

domandare la giustificazione della pretesa creditoria sia in ordine all'*an* sia in ordine al *quantum*.

Deve reputarsi pacifico, e nient'affatto in contraddizione con la giurisprudenza invocata dalla ricorrente, che la disposizione del comma 3 dell'art. 9 della l. 27 luglio 1978 n. 392, il quale impone al conduttore di pagare gli oneri accessori entro due mesi dalla relativa richiesta, circoscrive l'arco temporale entro il quale il detentore del bene locato può esercitare il diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione nonché di prendere visione dei documenti giustificativi. Ne consegue che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora, alla stregua del principio *dies interpellat pro homine*, e non può, quindi, sospendere, ridurre, ritardare o contestare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dall'indicazione delle spese e dei criteri di ripartizione (Cass. 13/11/2019, n. 29329; Cass. 24/01/1996, n. 540; Cass. 24/11/1994, n. 9980).

7. Dal rigetto del primo motivo deriva l'assorbimento delle restanti censure mosse alla sentenza impugnata, le quali si risolvono in contestazioni circa la fondatezza della pretesa creditoria sia in ordine all'*an* sia in ordine al *quantum*.

8. Nulla deve essere liquidato per le spese di giudizio, non avendo l'intimata svolto in questa sede attività difensiva.

9. Si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali di cui al D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 *quater*, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17.

PQM

La Corte rigetta il ricorso.

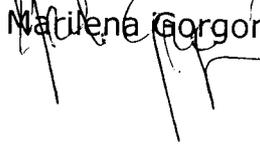
Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater* del d.p.r. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso articolo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

dovuto

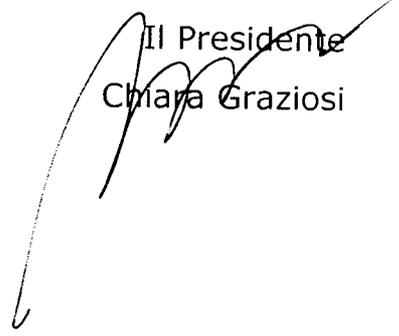
Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile della Corte Suprema di Cassazione in data 09/06/2021.

I Consigliere relatore

Mariena Gorgoni



Il Presidente
Chiara Graziosi



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
oggi 20 OTT. 2021



Il Funzionario Giudiziario
Luisa PASSINETTI

