

Civile Sent. Sez. 3 Num. 10505 Anno 2017
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: RUBINO LINA
Data pubblicazione: 28/04/2017

SENTENZA

sul ricorso 18807-2014 proposto da:

BNP PARIBAS REIM ITALY SGR PA , in persona dei
procuratori arch. SERGIO MEAZZA e Dott. ANTONIO MARCO
MATTEUCCI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA
GALLIA 2, presso lo studio dell'avvocato CESARE
BERTI, che la rappresenta e difende unitamente agli
avvocati MARIA GRAZIA MARENSI, BRUNO MARENSI, PAOLO
MARENSI, MARINA GIUSEPPINA FRANCA MARENSI giusta
procura in calce al ricorso;

- **ricorrente** -

contro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2017

116

ISTITUTO PODOLOGICO ITALIANO - IPI - SRL ;

- intimata -

Nonché da:

ISTITUTO PODOLOGICO ITALIANO - IPI - SRL , in persona del legale rappresentante pro tempore Prof. MAURO MONTESI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA NIZZA, 63, presso lo studio dell'avvocato MARCO CROCE, rappresentata e difesa dall'avvocato GAETANO BARRESI giusta procura in calce al controricorso e ricorso incidentale;

- ricorrente incidentale -

contro

BNP PARIBAS REIM ITALY SGR PA , in persona dei procuratori arch. SERGIO MEAZZA e Dott. ANTONIO MARCO MATTEUCCI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA GALLIA 2, presso lo studio dell'avvocato CESARE BERTI, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati MARIA GRAZIA MARENSI, BRUNO MARENSI, PAOLO MARENSI, MARINA GIUSEPPINA FRANCA MARENSI giusta procura in calce al ricorso principale;

- controricorrente all'incidentale -

avverso la sentenza n. 383/2014 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 21/01/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 19/01/2017 dal Consigliere Dott. LINA RUBINO;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per il
rigetto del ricorso principale, rigetto
dell'incidentale;

udito l'Avvocato LAURA BERTI per delega;

udito l'Avvocato GAETANO BARRESI;

R.G. 18807\2014

FATTI DI CAUSA

Nel 2007 BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.a. (d'ora innanzi, BNP) subentrava come locatore in due contratti di locazione di immobili con l'Istituto Podologico Italiano s.r.l. (d'ora innanzi, IPI) stipulati l'uno dal 1998 e l'altro dal 1999.

Nel 2009 l'IPI riconsegnava i locali a BNP, che ne accettava la riconsegna.

BNP chiedeva ed otteneva un decreto ingiuntivo per canoni di locazione ed oneri accessori al quale l'IPI proponeva opposizione, che veniva rigettata in primo grado.

La Corte d'appello di Roma, con la sentenza qui impugnata, accoglieva in parte l'appello di BNP condannando parte appellante al pagamento dei soli canoni di locazione, esclusi gli oneri accessori, ritenendo che mancasse la prova del credito, avendo la locatrice depositato soltanto consuntivi provenienti dalla stessa parte appellata, e fatture che non consentivano di ricostruire in modo adeguato le somme dovute.

BNP Paribas Real Estate Investment Management Italy Società di Gestione del Risparmio p.a. propone ricorso per cassazione articolato in quattro motivi nei confronti di Istituto Podologico Italiano s.r.l., per la cassazione della sentenza n. 383\2014, depositata dalla Corte d'Appello di Roma in data 21 gennaio 2014.

Resiste con controricorso contenente anche tre motivi di ricorso incidentale l'Istituto Podologico Italiano s.r.l.

Avverso il ricorso incidentale avversario BNP ha depositato controricorso.

Vi sono memorie di entrambe le parti.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorso principale di BNP Paribas.

Con il **primo motivo di ricorso**, la BNP deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 9 della legge n. 392 del 1978.

Critica l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata secondo la quale non può essere accolta la domanda di condanna al pagamento degli oneri accessori perché documentati da consuntivi che non sono frutto di delibere assembleari, evidenziando

che trattasi di circostanza inevitabile, essendo BNP nella specie l'unica proprietaria degli immobili in questione.

Sostiene la ricorrente di aver prodotto le fatture relative a tutte le spese sostenute per la gestione ordinaria dell'immobile, che poi ha provveduto a ripartire tra i conduttori sulla base dell'ampiezza degli appartamenti.

Con il **secondo motivo**, l'istituto di credito ricorrente deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'art. 9 della l. n. 392 del 1978.

La ricorrente si sofferma sull'onere probatorio, e ribadisce di aver dimostrato le spese sostenute, con la produzione delle fatture, e di aver poi precisato i criteri di ripartizione, con la produzione dei piani di riparto, adempiendo a tutti gli oneri a suo carico. Afferma che fosse onere del conduttore a fronte di tale produzione documentale, per contestare la singola spesa, dimostrare che essa non era stata sostenuta o altro fatto estintivo, mentre sottolinea che il conduttore, avendo indirizzato le sue critiche solo verso il valore probatorio delle fatture, non ha mosso in realtà nessuna specifica contestazione né sulle spese sostenute, né sui criteri di ripartizione.

Con il **terzo motivo**, la società ricorrente deduce l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, ovvero del fatto che la ricorrente non ha prodotto dei consuntivi, come è riportato nella sentenza, bensì dei piani di riparto delle spese nei quali sono riportati i criteri di ripartizione.

Con il **quarto motivo**, la società ricorrente deduce la violazione o falsa applicazione dell'art. 111 Cost e dell'art. 132, secondo comma, n. 4 c.p.c.

Critica la sentenza impugnata in relazione alla sua motivazione sostenendo che essa non spieghi adeguatamente, fino a divenire una motivazione meramente apparente, perché tutte le fatture prodotte sono state ritenute inidonee a ricostruire in modo adeguato l'ammontare delle somme dovute dalla conduttrice.

I motivi possono essere esaminati congiuntamente in quanto connessi, e sono fondati.

E' da dire, preliminarmente, che la sentenza impugnata, redatta ex art. 281 sexies c.p.c. è stringata ai limiti della comprensibilità della motivazione, in contrasto con quanto affermato da Cass. n. 12203 del 2015 : l'adozione del modello "semplificato" di decisione, di cui all'art. 281 sexies cod. proc. civ., non esonera comunque il giudice

dall'obbligo di fornire alle parti una motivazione che consenta di ricostruire, sia pur sinteticamente, i fatti di causa, ed offra alla fattispecie concretamente esaminata una soluzione corretta sul piano logico-giuridico. In taluni punti, il percorso logico è talmente poco esplicitato da rendere anche arbitraria la ricostruzione che di esso possa fare chi la legge.

Quanto al primo motivo, è errata l'affermazione contenuta nella sentenza impugnata laddove sembra sottendere che solo in presenza di un consuntivo approvato (da un'assemblea condominiale) si abbia diritto di ripetere dai conduttori dei singoli appartamenti le spese sostenute per il mantenimento e per l'erogazione dei servizi relativi alla parti comuni : nel caso in cui, come nella specie, un condominio manchi perché l'immobile è di un unico proprietario, il proprietario dell'immobile ha ugualmente diritto al rimborso delle spese sostenute per erogare i servizi comuni e per l'ordinario mantenimento delle parti comuni da parte dei conduttori a prescindere dall'esistenza di un condominio e purchè fornisca i giustificativi di spesa e i criteri di ripartizione.

Sono comunque a carico dei conduttori delle singole unità immobiliari gli oneri accessori ovvero le spese sostenute dal proprietario per la pulizia e la gestione ordinaria delle parti comuni.

La sentenza è poi apodittica e meramente assertiva laddove afferma che le fatture prodotte dalla parte ricorrente non consentirebbero di ricostruire in modo adeguato le somme dovute dalla conduttrice: non sono contestati da parte dei conduttori i criteri di ripartizione, non è stata introdotta tempestivamente nel giudizio di merito alcuna contestazione in ordine al fatto che le spese, per il mantenimento delle parti comuni, siano state sostenute effettivamente dalla proprietà, esse sono state documentate con fatture che, in quanto documenti provenienti da terzi, avrebbero comunque dovuto essere valutate dal giudice ai fini della formazione del suo convincimento. La sentenza non spiega minimamente perché la documentazione prodotta non è stata ritenuta idonea a documentare le spese sostenute dalla proprietà in favore delle parti comuni, che a sua volta poi la società chiede siano ripartite tra i conduttori.

Il ricorso incidentale dell'Istituto Podologico italiano.

Nel controricorso IPI i rapporti tra le parti vengono ricostruiti secondo una logica differente, dando rilievo ad un diverso processo che si è svolto tra le parti, sempre in relazione ai due contratti di locazione per cui è causa, conclusosi con sentenza passata in giudicato.

La controricorrente e ricorrente incidentale allega che fosse impossibile per la conduttrice IPI fruire pienamente dei locali, giacchè negli stessi era in corso una radicale ristrutturazione, e che in conseguenza di ciò essa dapprima notificava un atto stragiudiziale volto allo scioglimento del vincolo, poi invitava, già nel 2007, la proprietà a riprendere in consegna le chiavi, quindi nel giugno e poi nel novembre 2009 la BNP riprendeva in consegna i due immobili.

Nel frattempo, IPI introduceva una seconda causa nei confronti della locatrice, facendo valere una clausola risolutiva espressa contenuta nell'art. 20 del contratto di locazione. La corte d'appello dichiarava la cessazione della materia del contendere, essendo nel frattempo intervenuta la restituzione dei locali. La causa veniva definita in cassazione con il rigetto sia del ricorso principale che dell'incidentale.

Nel controricorso, laddove si dedica alla confutazione dei motivi avversari, IPI, trattando insieme i quattro motivi della ricorrente, rilegge la sentenza impugnata evidenziando che la corte d'appello ha ritenuto che tutta la documentazione prodotta, consuntivi e fatture, unitamente considerata, non fosse idonea a provare il credito della società ricorrente, la misura del credito e i criteri di ripartizione.

Aggiunge un elemento di fatto, ovvero che le fatture non erano idonee ad integrare prova del credito della proprietà verso i conduttori degli immobili per aver eseguito alcuni pagamenti relativi a servizi forniti ai conduttori stessi perché non erano quietanzate e non recavano con sé la prova del fatto che fossero state pagate.

Con il **primo motivo del ricorso incidentale**, IPI deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 1207, 1209, 1216, 1456 c.c. e contesta un diverso punto della sentenza impugnata, ovvero quello in cui non è stata ritenuta valida la sua pretesa di riconsegnare gli immobili già due anni prima, nell'ottobre 2007, in relazione alla quale la corte d'appello, nella sentenza impugnata, afferma che la controricorrente non ha

esercitato il recesso per gravi motivi. Sostiene di aver fatto a suo tempo una regolare intimazione al locatore a ricevere indietro la cosa, atta a costituire in mora.

Con il **secondo motivo di ricorso incidentale**, la IPI denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 27 della legge n. 392 del 1978 e degli artt. 112 e 295 c.p.c. e cita un passo dell'altra sentenza tra le stesse parti, passata in giudicato, in cui la corte d'appello ha comunque escluso la configurabilità di un recesso per gravi motivi, e sostiene di conseguenza che i canoni di locazione sono dovuti per un periodo più limitato, cioè solo fino alla riconsegna.

I motivi possono essere esaminati congiuntamente, in quanto connessi, e sono infondati. Essi non attaccano la *ratio decidendi* della sentenza impugnata secondo la quale il contratto di locazione può sciogliersi anticipatamente per cause determinate – e non ~~solo~~ per la mera dichiarazione di volontà in tal senso del conduttore - una delle quali è il recesso unilaterale per gravi motivi. La corte ha affermato che la prima iniziativa di riconsegna unilaterale, assunta nel 2007 dalla conduttrice, non fosse stata accompagnata neppure dall'allegazione dei gravi motivi, e di conseguenza ritiene che essa non abbia prodotto nessun effetto e il contratto si sia sciolto due anni dopo, quando la locatrice ha accettato la riconsegna (correndo fino a quel momento gli obblighi contrattuali).

Peraltro, la corte d'appello esclude anche che un qualche effetto di scioglimento anticipato del rapporto di locazione possa derivare dall'altra causa tra le parti in cui la IPI contestava l'inadempimento della locatrice e chiedeva la risoluzione, essendo tale causa stata definita con il rigetto.

Contrariamente a quanto sostiene la ricorrente incidentale, dalle due sentenze emerge che : non è stato validamente esercitato un recesso per gravi motivi, non esiste un accertamento relativo alla risoluzione in base alla clausola di risoluzione espressa contenuta nell'art. 20 e non esiste in assoluto una pronuncia di risoluzione anticipata del rapporto per inadempimento della locatrice.

Si è dato atto della riconsegna dei locali da una certa data, e residuano pertanto fino a quella data alcuni canoni da pagare (ed è in contestazione tuttora che siano dovuti o no gli oneri accessori per quel periodo).

C. N.

Nel ricorso incidentale si tende a qualificare come recesso per gravi motivi, consentito come ipotesi di scioglimento unilaterale dal contratto, non accertato in causa, e recesso in senso atecnico, inteso come mera riconsegna anticipata dei locali con accettazione della controparte di far cessare il rapporto prima della sua scadenza naturale, che è quanto si è verificato. L'obbligo di pagare i canoni di locazione perdura, come correttamente accertato dalla corte d'appello, finchè la conduttrice ha mantenuto la disponibilità materiale dell'immobile, ovvero finchè questo non è stato preso in consegna dalla locatrice.

Va anche detto che, al di là della possibilità astratta e prevista anche dal sistema che si verifichi un contrasto tra giudicati, nel caso di specie non è comunque ipotizzabile nessun contrasto.

Nel giudizio precedente tra le parti, definito in cassazione con la sentenza n. 9852 del 2014, questa Corte da un lato ha affermato che la corte di merito erroneamente aveva ritenuto cessata la materia del contendere in relazione alle domande di risoluzione, ma al contempo ha affermato che da ciò non consegue l'accoglimento del motivo, atteso che la ricorrente difetta di interesse sul punto, avendo la corte territoriale comunque esaminato tali domande non solo in relazione alla soccombenza virtuale ma anche con riferimento alle ulteriori domande e le ha ritenute (sia quella di risoluzione di diritto che quella per inadempimento grave del locatore) infondate.

L'altra causa era quindi accentrata sul verificarsi o meno della ipotesi di risoluzione di diritto collegata alla clausola risolutiva espressa, e non al recesso per gravi motivi.

Con il **terzo motivo di ricorso incidentale**, la IPI deduce l'omesso esame di un fatto decisivo, che consisterebbe nell'accettazione della restituzione degli immobili locati, da parte della locatrice nel 2009, o meglio, atteso che questo fatto è ben stato tenuto in conto dalla corte d'appello, sostiene che non si è tenuto in conto che questa ripresa in consegna si salda con l'offerta che l'IPI ha fatto fin dal 2007.

Anche questo motivo è infondato: il fatto cui fa riferimento la ricorrente è stato ben tenuto in conto nella sentenza impugnata, la quale gli ha attribuito un diverso valore rispetto a quello che vorrebbe attribuirgli la ricorrente incidentale, ovvero di accettazione con valore solo *ex nunc* della riconsegna, che dà luogo ad uno scioglimento

del contratto dalla data di riconsegna degli immobili, per mutuo consenso e produce come conseguenza che le obbligazioni principali e accessorie (salvo per queste ultime i diversi profili di prova esaminati nel ricorso principale) persistono fino alla data dello scioglimento.

In conclusione, il ricorso principale va accolto, il ricorso incidentale deve invece essere rigettato.

La sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione che deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

Accoglie il ricorso principale, rigetta il ricorso incidentale, cassa e rinvia alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione che deciderà anche sulle spese.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di cassazione il 19 gennaio 2017