

Civile Ord. Sez. 6 Num. 18667 Anno 2022

Presidente: CIRILLO FRANCESCO MARIA

Relatore: GORGONI MARILENA

Data pubblicazione: 09/06/2022

ORDINANZA

sul ricorso 30952-2020 proposto da:

CAFFARO FISIOKINESITERAPICO SRL, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA COLA DI RIENZO 212, presso lo studio dell'avvocato GIANLORENZO MARINUCCI, che la rappresenta e difende;

- ricorrente -

contro

CAFFARO FKT IMMOBILIARE SRL, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata in ROMA, LARGO SOMALIA 67, presso lo studio dell'avvocato RITA GRADARA, che la rappresenta e difende;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 4410/2020 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 30/09/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio non partecipata del 07/04/2022 dal Consigliere Relatore Dott. MARILENA GORGONI.

Rilevato che:

Caffaro Fisiokinesiterapico SRL ricorre per la cassazione della sentenza n. 4410-2020 della Corte d'Appello di Roma, pubblicata il 30 settembre 2020, articolando due motivi, corredati di memoria;

Caffaro F.K.T. Immobiliare resiste con controricorso;

la ricorrente espone di avere preso in locazione, dalla Caffaro F.K.T. Immobiliare SRL, l'immobile sito in Roma, in via Caffaro, destinato, ai sensi dell'art. 2 del contratto, allo svolgimento dell'attività di fisiokinesiterapia, diagnostica, dermatologia, chirurgia e sanitaria, comprese le attività commerciali. L'impianto elettrico, la caldaia e l'impianto di ventilazione non erano però risultati conformi alla normativa, erano risultati privi di certificazione ed affetti da carenze tali da rendere inutilizzabile per l'uso convenuto l'immobile ed inutili erano stati gli inviti alla regolarizzazione rivolti al rappresentante legale della locatrice;

di talché Caffaro Fisiokinesiterapico eseguiva i lavori straordinari a tal fine necessari e chiedeva la restituzione delle spese sostenute. Fallito il tentativo di mediazione, citava in giudizio la locatrice, la quale contestava la fondatezza della domanda, facendo rilevare che proprio per adeguare gli impianti aveva concesso una riduzione del canone iniziale;

espletata CTU, il Tribunale di Roma, con sentenza n. 3269/2019, condannava la locatrice a rimborsare alla odierna ricorrente la somma di euro 31.068, 33, al netto di IVA;

la Caffaro Immobiliare impugnava la predetta sentenza dinanzi alla Corte d'Appello di Roma, ritenendola erronea per

avere invertito l'onere della prova, dal momento che i lavori oggetto della domanda erano quelli per i quali era stata concessa la riduzione del canone di locazione per i primi tre anni, ammontante alla somma di euro 48.000,00 al netto di Iva, quindi, ad un importo ben maggiore di quello oggetto della pronuncia del Tribunale. Inoltre, censurava il rigetto della domanda riconvenzionale avente ad oggetto il risarcimento dei danni per alcuni abusi che riteneva consumati a suo danno;

la Corte d'Appello, con la decisione oggetto dell'odierno ricorso, ha accolto il gravame, ha rigettato la domanda di rimborso della società Caffaro Fisiokinesiterapico che è stata, pertanto, condannata al pagamento di un terzo delle spese processuali di entrambi i gradi di giudizio. A supporto della propria decisione la Corte territoriale ha ritenuto indimostrato che i lavori sull'immobile, eseguiti nel 2010, fossero diversi da quelli che si assumeva fossero indicati nella lettera che le parti si erano scambiate al momento della firma del contratto di locazione e per i quali la locatrice aveva concesso una riduzione del canone per i primi tre anni;

avendo ritenuto sussistenti le condizioni per la trattazione ai sensi dell'art. 380-*bis* c.p.c., il relatore designato ha redatto proposta, che è stata ritualmente notificata, unitamente al decreto di fissazione dell'adunanza della Corte.

Considerato che:

1) con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 2697 c.c., ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c. nonché l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.;

il contratto stipulato dalle parti, relativamente ai lavori che la conduttrice avrebbe dovuto eseguire, beneficiando in cambio della riduzione del canone, rinviava ad una lettera (art. 8) che non era stata prodotta in giudizio da nessuna delle due parti in causa allo scopo di dimostrare che i lavori eseguiti non fossero proprio quelli concordati dalle parti. La *quaestio* controversa è se la prova che i lavori per cui è causa erano diversi da quelli per i quali la conduttrice aveva beneficiato di una riduzione del canone di locazione, quantificata in euro 48.000,00, al netto di Iva, fosse a carico della conduttrice, come ritenuto dalla sentenza impugnata, o della locatrice, come asserito dalla ricorrente, la quale sostiene che spetta alla società Caffaro Immobiliare, che aveva eccepito che i lavori per cui veniva chiesto il rimborso erano quelli per cui era stata concessa la riduzione del canone, fornire la prova del fatto estintivo;

secondo la giurisprudenza di questa Corte, dalla quale non vi è ragione di discostarsi, il conduttore che esegue a sue spese sull'immobile locato interventi che spettano al locatore soddisfa gli oneri probatori su di lui gravanti, dimostrando la necessità delle riparazioni per assicurare che la cosa locata possa essere utilizzata per l'uso pattuito, di avere avvisato il locatore ovvero la sua inerzia rispetto alla sollecitazione all'adempimento di un obbligo di fare;

spetta, pertanto, alla locatrice fornire la prova del fatto estintivo, cioè il pagamento dei lavori eseguiti;

l'art. 2697 c.c. pone a carico dell'attore l'onere di fornire la prova del fatto costitutivo del suo diritto: tale onere era stato soddisfatto dimostrando l'avvenuta esecuzione dei lavori, la loro necessità, la loro quantificazione, ^{per cui} spettava alla convenuta dimostrare il fatto estintivo della pretesa creditoria, cioè l'onere

Fuc

di provare che con la riduzione del canone aveva estinto il credito vantato dalla Caffaro fisiochinesiterapico S.r.L.;

il motivo merita accoglimento;

spettava alla convenuta che aveva eccepito l'estinzione del credito della conduttrice attraverso la riduzione del canone di locazione dimostrare i fatti alla base della relativa eccezione e cioè dimostrare che i lavori per cui veniva chiesto il rimborso erano stati già «rimborsati» con la concessione della riduzione del canone, in applicazione dell'art. 2697, comma 1, cod.civ. (arg. da Cass. 03/08/2017, n. 19333, secondo cui «in tema di onere della prova, la parte convenuta in giudizio per il pagamento di una somma di denaro che eccepisca di avere adempiuto alla propria obbligazione ammette, per ciò stesso, l'esistenza del rapporto su cui si fonda la pretesa della controparte, la quale, conseguentemente, è sollevata dall'onere della relativa prova, incombendo invece sul convenuto il compito di dimostrare il proprio assunto difensivo in base al principio per cui chi eccepisce l'estinzione del diritto fatto valere nei suoi confronti deve provare il fatto su cui l'eccezione si fonda»);

2) con il secondo motivo la ricorrente imputa alla sentenza gravata di avere violato e falsamente applicato gli artt. 1362, 1363 e 1366 c.c., in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.;

oggetto di censura è la statuizione con cui la sentenza gravata ha ritenuto che i lavori svolti dovevano restare a carico della conduttrice anche in ragione «dell'ulteriore attestazione contenuta all'art. 3 del contratto, ove la società conduttrice dichiarava di aver visitato gli immobili locati e di averli trovati in buono stato di manutenzione, adatti all'uso convenuto ... di avere ricevuto tutta la documentazione relativo all'impianto

elettrico e al ricambio dell'aria negli immobili», omettendo di considerare il prosieguo dell'art. 3, ove veniva stabilito che il locatore garantiva che l'impianto elettrico e il ricambio dell'aria degli immobili erano conformi alle norme vigenti in materia. La tesi della conduttrice è che la volontà delle parti fosse quella di accettare l'immobile nello stato in cui si trovava con le dotazioni impiantistiche esistenti e garantire la conformità degli impianti alla normativa vigente;

non solo: la sentenza non avrebbe preso in considerazione l'art. 6 del contratto, che avrebbe subordinato la riduzione del canone annuo «in considerazione dell'inizio dell'attività e di alcuni lavori di ristrutturazione funzionali all'attività del conduttore» che quest'ultimo avrebbe dovuto effettuare a sue spese sull'immobile locato, ^e l'art. 8, che dopo aver fatto riferimento ai lavori concordati tra le parti ed indicati nella lettera che si erano scambiate, permetteva al conduttore di apportare modifiche, innovazioni e migliorie agli immobili ed agli impianti, previo consenso scritto del locatore che non avrebbe potuto ragionevolmente negarlo;

il motivo è assorbito, dato l'accoglimento del primo motivo di ricorso;

3) nessuna ragione per mutare questa conclusione risulta dalla memoria della ricorrente ^{CONTRO RICORRENTE} la quale insiste con la sua tesi circa la distribuzione dell'onere della prova, fondata sull'erroneo convincimento che dovesse essere la conduttrice a dimostrare di essersi accollata i lavori di ristrutturazione funzionali all'attività da svolgere nei locali locati, dietro riduzione del canone per tre anni: tesi che, per le ragioni illustrate, questa Corte ritiene di non condividere;

4) ne consegue che il ricorso per cassazione deve essere accolto; la sentenza va cassata con rinvio alla Corte d'Appello

Full

Full

Full

di Roma, in diversa composizione, che provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

PQM

La Corte accoglie il primo motivo il ricorso, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di legittimità, alla Corte d'Appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso nella camera di Consiglio della Sesta Sezione civile, sottosezione Terza, della Corte Suprema di Cassazione in data 07/04/2022.

Il Presidente

Francesco Maria Cirillo

Francesco M. Cirillo

FM C

10