

Civile Sent. Sez. 3 Num. 1548 Anno 2018
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: SCRIMA ANTONIETTA
Data pubblicazione: 23/01/2018

SENTENZA

sul ricorso 8352-2015 proposto da:

GEMMA SRL, in persona del legale rappresentante MARIO SEVERI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA PIEDILUCO 9, presso lo studio dell'avvocato PAOLO DI GRAVIO, che la rappresenta e difende giusta procura a margine del ricorso;

- **ricorrente** -

contro

MONTE MAGNOLA IMPIANTI SRL, in persona del legale rappresentante *pro tempore* sig. GIANCARLO BARTOLOTTI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA EMANUELE FILIBERTO 109, presso lo studio dell'avvocato PARIDE SFORZA, rappresentata e

Lotte
44



difesa dagli avvocati GUIDO PONZIANI, ALFREDO RETICO giusta procura a margine del controricorso;

- controricorrente -

nonché

FALLIMENTO GEMMA SRL in persona del Curatore fallimentare dott. Anselmo Ursitti, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA FLAMINIA 71, presso lo studio dell'avvocato WALTER FELICIANI, rappresentato e difeso dall'avvocato ENRICO ORLANDI giusta autorizzazione alla costituzione nel presente giudizio con decreto del 24/10/2016 del Giudice Fallimentare del Tribunale di Avezzano dott.ssa Caterina Lauro e in forza di procura speciale con atto pubblico per notaio Simona Iorio di Avezzano del 4/01/2017 repertorio n. 2.342;

- interveniente -

avverso la sentenza n. 913/2014 della CORTE D'APPELLO di L'AQUILA, depositata il 19/09/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza in data 11/01/2017 dal Consigliere Dott. ANTONIETTA SCRIMA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per l'accoglimento del 2° motivo del ricorso incidentale, assorbiti gli altri;

udito l'Avvocato ENRICO ORLANDI.

FATTI DI CAUSA

Gemma S.r.l. (conduttrice) propose appello avverso la sentenza del 2 novembre 2013, con la quale il Tribunale di Avezzano aveva rigettato la domanda - proposta da Monte Magnola Impianti S.r.l. (locatrice) - di risoluzione per inadempimento della conduttrice del contratto di locazione ad uso diverso da quello abitativo, sottoscritto tra dette parti in data 30 giugno 2006 e, in accoglimento della domanda riconvenzionale avanzata dalla conduttrice, aveva accertato



la validità tra le parti del contratto in parola, rigettando tutte le ulteriori domande avanzate rispettivamente dalle dette parti.

Monte Magnola Impianti S.r.l. resistette al gravame chiedendone il rigetto e propose, a sua volta, appello incidentale avverso il capo della sentenza di primo grado con cui era stata rigettata la domanda di risoluzione del contratto in questione per inadempimento della conduttrice e di conseguente condanna alla restituzione dell'immobile, nonché avverso i capi inerenti al rigetto della domanda di rimborso delle spese sostenute per i lavori al piano terra e di risarcimento dei danni arrecati al locale prefabbricato e ai macchinari ivi contenuti.

La Corte di appello di L'Aquila, con sentenza emessa in data 18 settembre 2014, in parziale accoglimento dell'appello incidentale e in parziale modifica della sentenza impugnata, condannò Monte Magnola Impianti S.r.l. all'immediata consegna, in favore della Gemma S.r.l., dei locali posti al primo e al secondo piano dell'immobile denominato Rifugio Capanna Brin, previo eventuale ottenimento delle autorizzazioni necessarie a rendere il secondo piano idoneo all'uso per cui era stato locato; accertò che il canone annuo di locazione dovuto dalla Gemma S.r.l. alla società locatrice per il godimento del solo piano terra era pari, per il primo anno (1/12/2006 - 30/11/2007), ad euro 33.333,00, oltre IVA, per il secondo anno (1/12/2007-30/11/2008), ad euro 40.000,00, oltre IVA, per il terzo e il quarto anno (1/12/2008-30/11/2010), ad euro 44.000,00, oltre IVA e per i successivi anni dall'1/12/2010 fino alla consegna delle ulteriori porzioni dell'immobile oggetto di locazione ad euro 48.000,00, oltre IVA; rigettò nel resto l'appello principale ed integralmente l'appello incidentale e condannò Monte Magnola Impianti alle spese di lite nonché al pagamento del contributo unificato ex art. 1, comma 17, legge 228/2012.

Avverso la sentenza della Corte territoriale Gemma S.r.l. ha proposto ricorso per cassazione basato su un unico motivo.

Monte Magnola Impianti S.r.l. ha resistito con controricorso contenente pure ricorso incidentale basato su due motivi.

In prossimità dell'udienza il Fallimento Gemma S.r.l. ha depositato atto di costituzione nonché memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente va dichiarata l'inammissibilità dell'intervento del Fallimento Gemma S.r.l..

Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, al giudizio di cassazione, in quanto dominato dall'impulso d'ufficio, non sono applicabili le comuni cause di interruzione previste in via generale dalla legge (*ex multis*, Cass., sez. un., 21/06/2007, n. 14385; Cass. 21/05/2008, n. 12967; Cass. 13/10/2010, n. 21153; Cass. 5/07/2011, n. 14786; Cass. 31/05/2012, n. 8685; Cass. 17/07/2013, n. 17450). Non trova, pertanto applicazione ai giudizi in sede di legittimità l'art. 43 legge fall. nella parte in cui recita che «l'apertura del fallimento determina l'interruzione del processo» (Cass., 13/10/2010, n. 21153; Cass. 5/07/2011, n. 14786; Cass. 17/07/2013, n. 17450).

Essendo, pertanto, ininfluenti nel giudizio di legittimità, la morte della parte o l'intervenuto fallimento ovvero l'ammissione alla procedura di amministrazione straordinaria della parte sopravvenuti, il successore che intenda prendervi parte, può farlo con atto avente natura sostanziale di atto di intervento (nel quale può essere rilasciata la procura a difensore iscritto nell'albo speciale) che deve essere notificato alla controparte, in vista dell'assicurazione del contraddittorio sulla nuova manifesta legittimazione, non potendo l'intervento detto aver luogo con il mero deposito di un atto nella cancelleria della S.C. e stante l'esigenza di assicurare a tale atto una forma simile a quella del ricorso e del controricorso. La nullità derivante dall'omissione della notificazione è sanata solo se le controparti costituite accettino il contraddittorio senza eccezioni (v.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Cass. 31 marzo 2011, n. 7441; Cass. 25 ottobre 2010, n. 21836; Cass. 23 febbraio 2007, n. 4233).

Nella specie il Fallimento Gemma S.r.l. ha depositato atto di costituzione con allegata procura notarile (oltre che una memoria) ma non risulta che tale atto sia stato notificato alle controparti o che queste ultime abbiano accettato il contraddittorio, sicché lo stesso non è idoneo a far assumere al predetto Fallimento la qualità di parte.

2. Seguendo l'ordine logico va esaminato preliminarmente il secondo motivo del ricorso incidentale, che non è tardivo, e con il quale si lamenta «Violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1460 c.c. in relazione agli artt. 1587, 1277 e 1182 comma 3 c.c.; contraddittorietà della motivazione».

Con il motivo all'esame la Monte Magnola Impianti S.r.l. censura la sentenza impugnata sostenendo che la Corte territoriale avrebbe violato le norme sopra indicate nella parte in cui ha affermato che «il giudice di primo grado, pur accertando il mancato versamento da parte della società conduttrice del canone di locazione indicato in contratto, ha accertato che quest'ultima, a fronte del limitato godimento del solo piano terra del rifugio, ha provveduto a versare su un libretto di deposito acceso a nome della locatrice un canone ridotto». Ad avviso della controricorrente ricorrente incidentale, non si può «equiparare all'adempimento di un'obbligazione pecuniaria il fatto di aver versato l'importo su un libretto di deposito bancario acceso a nome del creditore ed a lui mai consegnato».

Secondo la Monte Magnola Impianti S.r.l., le predette norme sarebbero state erroneamente applicate dalla Corte di merito anche laddove a p. 8 della sentenza impugnata si afferma che la condanna della locatrice alla consegna degli altri due piani dell'unità immobiliare denominata Rifugio Capanna Brinn, oggetto del contratto di locazione in parola, «consegue al suo pacifico inadempimento». Assume, infatti, la predetta società locatrice che, in base al contratto, i piani primo e

secondo avrebbero dovuto essere ultimati entro il 31 dicembre 2006 mentre la conduttrice avrebbe dovuto versare euro 20.000,00 oltre IVA entro il 1° dicembre e ulteriori euro 20.000,00 oltre IVA entro il 28 dicembre. Lamenta la Monte Magnola Impianti S.r.l. che, con affermazioni contraddittorie e in contrasto con le norme in materia di adempimento, la Corte territoriale abbia ritenuto la società conduttrice adempiente per aver essa versato su un libretto di deposito la somma di euro 9.600,00 ed abbia in tal senso riformato la sentenza di primo grado nella parte in cui il Tribunale aveva «ritenuto legittima la mancata consegna delle ulteriori porzioni in forza dell'accertata autoriduzione del canone, mentre al contrario il principio giurisprudenziale, che esclude la facoltà per il conduttore di operare una riduzione unilaterale del canone è stato utilizzato dal Tribunale di Avezzano solo per affermare l'esistenza di quell'adempimento della conduttrice la cui gravità è stata esclusa ...».

Ad avviso della controricorrente ricorrente incidentale, l'autoriduzione del canone da parte del conduttore e l'omesso pagamento anche del canone ridotto costituiscono inadempimento che giustifica sia la risoluzione del contratto di locazione sia la mancata consegna, da parte del locatore, delle ulteriori porzioni del bene locato che avrebbero dovuto essere consegnate in un secondo tempo.

2.1. Il motivo è fondato per l'assorbente rilievo che, nella specie, sussiste la lamentata falsa applicazione delle norme dettate dal codice civile in tema di adempimento e, comunque, la Corte di merito ha omesso, e di tanto sostanzialmente pure si duole la Monte Magnola Impianti S.r.l., di valutare, come avrebbe invece dovuto, i reciproci inadempimenti delle parti del contratto di locazione di cui si discute in causa, evidenziandosi che la locatrice ha pure nei motivi di appello incidentale sostenuto l'inadempimento della conduttrice consistito nel

non aver pagato né offerto di pagare la prima rata del canone contrattuale scaduto in data 1° dicembre 2006.

3. All'accoglimento del secondo motivo del ricorso incidentale consegue che l'esame del primo motivo del ricorso incidentale e dell'unico motivo del ricorso principale resta assorbito.

4. Conclusivamente va accolto il secondo motivo del ricorso incidentale, dichiarato assorbito l'esame del primo motivo del ricorso incidentale e dell'unico motivo del ricorso principale; la sentenza impugnata va cassata in relazione al motivo accolto e la causa va rinviata, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di L'Aquila in diversa composizione.

P.Q.M.

La Corte, pronunciando sui ricorsi, accoglie il secondo motivo del ricorso incidentale, assorbiti il primo motivo del ricorso incidentale e l'unico motivo del ricorso principale; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte di appello di L'Aquila in diversa composizione

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, in data 11 gennaio 2017.