

## **Cass. civ. sez. III del 8 marzo 2017 n 5795**

4. - Infine, con il sesto motivo di ricorso, l'Immobiliare Appia s.r.l. si duole della violazione degli artt. 9 e 79 della legge n. 392 del 1978, che la corte d'appello avrebbe erroneamente riferito a una fattispecie non pertinente. Sostiene, in sintesi, che l'ammontare del canone locativo è rimesso alla libera determinazione delle parti, che ben possono prevedere di porre a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori.

Invero, la corte territoriale si è attenuta al principio di diritto formulato dalla Cassazione, secondo cui, in materia di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da abitazione, è nulla, ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978, ogni pattuizione che consenta al locatore di pretendere dal conduttore un pagamento non giustificato dal sinallagma contrattuale; con la conseguenza che, con riguardo agli oneri condominiali, come anche desumibile dall'art. 9 della citata legge, possono essere poste a carico del conduttore solo le spese collegate al godimento effettivo, da parte sua, di un servizio, con conseguente esclusione degli oneri straordinari che riguardino, non solo l'unità immobiliare, ma l'edificio condominiale nel suo complesso, stante l'assenza di ogni rapporto sinallagmatico con il bene locato (Sez. 3, Sentenza n. 20551 del 30/09/2014, Rv. 632407)

Tale ratio decidendi non è specificatamente contestata dall'Immobiliare Appia s.r.l., che si limita ad osservare che il caso deciso riguardava un'unità immobiliare sprovvista di riscaldamento e che la giurisprudenza di legittimità prevalente sarebbe orientata diversamente.

Il primo dato è del tutto ininfluenza, in quanto il principio secondo cui l'imposizione a carico del conduttore degli oneri accessori deve essere giustificato da una logica di sinallagmaticità (sicché egli può essere tenuto al pagamento dei soli costi dei servizi condominiali effettivamente fruiti o quantomeno fruibili) va tenuto fermo indipendentemente dalla natura specifica del servizio reso. Sicché, ad esempio, che si tratti di un impianto di riscaldamento condominiale che non si estende ai locali commerciali, ovvero della pulizia e del portierato per un ingresso diverso da quello di cui fruisce la porzione di immobile adibita a grande magazzino, è del tutto ininfluenza in punto di diritto.

La giurisprudenza di questa Corte indicata come di segno contrario, erroneamente intesa ed interpretata dalla società ricorrente. Ed infatti, anche con pronunce anteriori a quella sopra riportata e cui la corte d'appello si è dichiaratamente conformata, la Cassazione ha affermato che la facoltà delle parti di prevedere a carico del conduttore il pagamento di oneri accessori è legata alla circostanza che tali oneri siano strettamente connessi all'uso del bene.

Infatti, è stato già chiarito che, sebbene ai contraenti sia consentita la libera determinazione del canone iniziale, il locatore non può pretendere il pagamento di somme - diverse dal canone o dal deposito cauzionale, a fondo perduto o a titolo di "buona entrata" - prive di ogni giustificazione nel sinallagma contrattuale, sicché il relativo patto è nullo ai sensi dell'art. 79 della legge n. 392 del 1978 (Sez. 3, Sentenza n. 25274 del 16/10/2008, Rv. 605236).

Dunque, il principio di cui all'art. 9 legge n. 392 del 1978, applicabile alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, va inteso nel senso che se non esiste la fornitura di un determinato servizio, mancando la sinallagmaticità, non è dovuto alcun corrispettivo per la stessa, anche se il pagamento del relativo onere è astrattamente previsto in contratto.

La nullità, per violazione dell'art. 79 legge n. 392 del 1978, è rilevabile anche d'ufficio a norma dell'art. 1421 cod. civ. (Sez. 3, Sentenza n. 680 del 14/01/2005, Rv. 579142).