



REPUBBLICA ITALIANA

in nome del popolo italiano

CORTE D'APPELLO DI VENEZIA

sezione terza civile

La Corte, riunita in camera di consiglio nelle persone dei magistrati

Dott. Massimo Coltro Presidente rel

Dott.ssa Barbara Gallo Consigliere

Dott.ssa Raffaella Marzocca Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 20/2022 r.g. promossa da

Cogeim S.r.l. (già Cogeim S.p.A. - c.f. 01555330560 e P. Iva 05406481001)

in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dall'Avv. Nicola de Luca per mandato e domiciliata come in atti - appellante

contro

Blue S.G.R. S.p.A., quale società di gestione del fondo comune d'investimento immobiliare denominato Chirone (già denominato Fondo Florence) (c.f. e p.iva 10219881009) in persona del legale rappresentante, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Matteo Bonelli, Massimo Baroni e Martina Ferrero per mandato e domiciliata come in atti - appellata e appellante incidentale -

contro



Serenissima S.G.R. S.p.A., in persona del legale rappresentante - appellata
contumace -

e contro

Roma Capitale, in persona del sindaco pro tempore - appellata contumace

o 0 o

Oggetto: *appello contro sentenza n. 1727/2021 del Tribunale di Verona*

o 0 o

Conclusioni per l'appellante

“Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, contrariis reiectis: 1. In accoglimento del Primo motivo di appello e in riforma della Sentenza gravata, affermare – come già accertato dal decreto ingiuntivo erroneamente revocato - che Cogeim è creditrice nei confronti di Serenissima/Blue della somma di Euro 656.073,54, oltre interessi moratori, danno da svalutazione e spese legali, in ragione delle prestazioni rese in base al contratto di Global service, da quantificarsi complessivamente in Euro 216.568,03 alla data del 20-08-2021. Pertanto, qualora sia riconosciuto un controcredito nei confronti di Cogeim di Serenissima/Blue, la compensazione giudiziale va operata con questa somma; viceversa, qualora in accoglimento dei successivi motivi di appello, non sia riconosciuto un controcredito di Serenissima/Blue, queste ultime andranno condannate al pagamento della somma di Euro 656.073,54, oltre interessi moratori, danno da svalutazione e spese legali, quantificati alla data del 20-08-2021 in Euro 216.568,03, oltre successivi interessi e spese.

2. In accoglimento del Secondo motivo di appello e in riforma della Sentenza gravata, fermo l'accertamento della debenza già effettuato in



primo grado, condannare Roma Capitale al pagamento nei confronti di Serenissima/Blue della somma di Euro 1.452.010,49 (IVA inclusa), oltre interessi e rivalutazione, dal dì del dovuto al saldo, in ragione del godimento dell'Immobile in forza della Locazione Comune di Roma, applicabile al rapporto nonostante la scadenza del contratto e l'occupazione de facto; in difetto di tale pagamento, qualora sia confermata la condanna in via solidale di Cogeim, affermare il diritto di Cogeim al regresso/rivalsa integrale verso Roma Capitale, precisando che la stessa può ripetere tutte le somme che, anche per effetto di compensazione, ha pagato o non ha incassato da Serenissima.

3. In accoglimento del Terzo motivo di appello e in riforma della Sentenza gravata, affermare che il patto portato dall'art. 4 della scrittura privata del 17-07-2013, Doc. 33, inter partes, va qualificato fideiussione o, comunque, garanzia accessoria e non garanzia di redditività e, per l'effetto, è sottoposta alla disciplina in punto di validità ed efficacia della fideiussione, ex art. 1936 ss. c.c.. Per l'effetto:

4. Rigettare l'eccezione di compensazione e la domanda riconvenzionale di Serenissima/Blue, in quanto: 4.1. la fideiussione prestata è invalida; 4.2. in subordine, Serenissima/Blue è decaduta dalla garanzia nei confronti di Cogeim ex art. 1957 c.c., per non avere presentato le proprie istanze e non averle diligentemente coltivate nei confronti di Roma Capitale, per oltre sei mesi dalla scadenza della obbligazione principale o delle obbligazioni principali, per quanto ampiamente esposto in narrativa; 4.3. in ulteriore subordine, in caso di riforma del capo che condanna Roma Capitale, non vi



è inadempimento o inesatto adempimento del debitore garantito e dunque non vi è insorgenza dell'obbligazione di garanzia;

5. Con vittoria di compensi, onorari, competenze e spese di entrambi i gradi di giudizio.

Conclusioni per Blue SGR

Piaccia all'Ecc.ma Corte d'Appello adita, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, previa ogni più opportuna declaratoria,

In via principale: - rigettare i motivi di appello dell'impugnazione avversaria per i motivi di cui in narrativa e, per l'effetto, confermare la sentenza impugnata relativamente ai capi che con gli stessi sono stati impugnati;

- accogliere l'appello incidentale, per i motivi tutti esposti in narrativa, riformare (nei capi indicati in narrativa) la sentenza impugnata e condannare il Comune di Roma in favore di Blue SGR S.p.A., quale gestore pro tempore del Fondo Chirone (già Florence), al pagamento di quanto dovuto *ex art. 1591 c.c.* per l'occupazione abusiva dell'immobile sito in Roma, via Campo Farnia pari alla differenza tra quanto dovuto a titolo di canoni di locazione previsti dal contratto di locazione sottoscritto il 31 luglio 2012 e quanto effettivamente versato fino al 31 dicembre 2018 per la somma complessiva di Euro 1.452.010,49 o, comunque, per la somma che verrà accertata, detratto quanto eventualmente versato da Cogeim in esecuzione della sentenza impugnata o, comunque, a seguito dell'accoglimento delle domande del Fondo;

In subordine: - in caso di accoglimento degli avversari motivi di appello, rigettare integralmente le domande avversarie per i motivi di cui in



narrativa, accogliendo le domande già formulate dal Fondo in primo grado e, quindi: 1) in via preliminare: - accertare e dichiarare la nullità del decreto ingiuntivo opposto n. 411/2019 – Ruolo Ingiunzioni n. 252/2019 emesso dal Tribunale di Verona; - accertare e dichiarare l'intervenuto pagamento, da parte del Fondo, delle fatture di Cogeim n. 12/C del 04.05.2018 per € 5.832,52 e n. 18/C del 28.06.2018 per € 76.248,78; - per l'effetto, revocare e/o dichiarare invalido e/o nullo e/o inefficace e/o annullare il decreto ingiuntivo opposto n. 411/2019 – Ruolo Ingiunzioni n. 252/2019 emesso dal Tribunale di Verona in data 7 febbraio 2019; 2) nel merito, in via principale: - accertare e dichiarare che Cogeim S.r.l. è obbligata al pagamento in favore di Blue SGR S.p.A., quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chirone (già Florence) ed in nome e per conto di quest'ultimo, dell'importo di almeno € 1.452.010,49 (IVA inclusa) per le ragioni ed i titoli di cui agli atti; - accertare e dichiarare la compensazione anche ai sensi dell'art. 1243, secondo comma, c.c. tra gli importi a credito di Cogeim S.r.l. esposti nelle fatture di cui al decreto ingiuntivo opposto e il maggiore importo dovuto da Cogeim s.r.l. in favore di Blue SGR S.p.A. quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chirone (già Florence), per i titoli e le ragioni di cui agli atti, pari a complessivi € 1.452.010,49 (IVA inclusa); - per l'effetto, revocare e/o dichiarare invalido e/o nullo e/o inefficace e/o annullare il decreto ingiuntivo opposto n. 411/2019 – Ruolo Ingiunzioni n. 252/2019 emesso dal Tribunale di Verona in data 7 febbraio 2019 e notificato in pari data, siccome infondato in fatto ed in diritto per le ragioni di cui agli atti ed, in ogni caso, dichiarare non dovute da Blue SGR S.p.A., quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare



Chirone (già Florence) le somme tutte – singolarmente e/o complessivamente considerate – portate dal decreto ingiuntivo opposto per l'importo complessivo di € 656.073,54 per sorte capitale oltre interessi moratori e spese; - per l'effetto dichiarare non dovute le somme tutte risultanti dalle seguenti fatture azionate in via monitoria da Cogeim S.r.l.: (i) fattura n. 58/C del 28.06.2016 per € 24.485,40; (ii) fattura n. 91/C del 30.09.2016 per € 10.101,60; (iii) fattura n. 95/C del 25.10.2016 per € 76.248,78; (iv) fattura n. 96/C del 25.10.2016 per € 7.344,40; (v) fattura n. 19/C del 09.02.2017 per € 76.248,78; (vi) fattura n. 28/C del 04.05.2017 per € 76.248,78; (vii) fattura n. 30/C del 04.05.2017 per € 5.197,20; (viii) fattura n. 51/C del 05.07.2017 per € 9.784,40; (ix) fattura n. 52/C del 05.07.2017 per € 76.248,78; (x) fattura n. 53/C del 07.09.2017 per € 2.885,30; (xi) fattura n. 56/C del 12.10.2017 per € 76.248,78; (xii) fattura n. 12/C del 04.05.2018 per € 5.832,52; (xiii) fattura n. 18/C del 28.06.2018 per € 76.248,78; (xiv) fattura n. 21/C del 20.07.2018 per € 12.140,00; (xv) fattura n. 22/C del 07.08.2018 per € 6.110,00; (xvi) fattura n. 23/C del 07.08.2018 per € 7.630,00; (xvii) fattura n. 25/C del 3.10.2018 per € 101.665,04; (xviii) fattura n. 27/C del 12.11.2018 per € 1.695,00.

- respingere tutte le domande di Cogeim S.r.l., in quanto infondate sia in fatto che in diritto e, comunque, non provate, assolvendo Blue SGR S.p.A., quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chirone (già Florence), da ogni domanda proposta nei propri confronti; 3) accertare l'inadempimento parziale del Comune di Roma al pagamento di quanto dovuto ex art. 1591 c.c. e condannarlo ai sensi di tale norma e comunque per le ragioni e i titoli di cui agli atti a pagare la differenza tra quanto dovuto a



titolo di canoni di locazione previsti dal contratto di locazione sottoscritto il 31 luglio 2012 e quanto effettivamente versato fino al 31 dicembre 2018, per la somma, quindi, di Euro 1.452.010,49, o comunque per la somma che si considererà accertata, a favore di Blue SGR S.p.A., quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chirone (già Florence), detratto quanto eventualmente versato da Cogeim in esecuzione della sentenza impugnata o, comunque, a seguito dell'accoglimento delle domande formulate nel presente giudizio nei suoi confronti; 4) in via riconvenzionale, condannare Cogeim S.r.l., in persona del Legale Rappresentante pro-tempore, al pagamento in favore di Blue SGR S.p.A., quale gestore del Fondo Comune di Investimento Immobiliare Chirone (già Florence), dell'importo di Euro 878.018,25 (IVA inclusa) per i titoli e le causali di cui agli atti, oltre rivalutazione monetaria ed interessi e salvo in ogni caso il diverso importo, maggiore o minore, che verrà ritenuto di giustizia, da determinarsi eventualmente in via equitativa ex art. 1226 c.c. e dedotto quanto eventualmente versato dal Comune di Roma a seguito dell'accoglimento della domanda formulata nel presente giudizio;

In ogni caso: - con vittoria di spese e compensi professionali, oltre agli accessori di legge, per entrambi i gradi di giudizio.

Con espressa riserva di promuovere qualsivoglia altra azione avente ad oggetto, tra l'altro, gli ulteriori importi dovuti da Cogeim e dal Comune di Roma per il periodo successivo a quello oggetto del presente giudizio.

Fatto e motivi della decisione

1.- Con atto di citazione notificato il 5 gennaio 2022 Cogeim S.r.l. evocava Blue S.G.R. S.p.A., quale società di gestione del fondo comune



d'investimento immobiliare denominato Fondo Chirone (già Fondo Florence) intervenuta in primo grado a titolo particolare ex art. 111 Cod. proc. Civ., Serenissima S.G.R. S.p.A. e Roma Capitale avanti la Corte d'Appello di Venezia impugnando la sentenza n. 1727/21 del Tribunale di Verona (pubblicata il 18 agosto 2021 non notificata) che adito in opposizione a decreto ingiuntivo chiesto ed ottenuto da Cogeim S.r.l. contro Serenissima S.G.R. per il pagamento di €. 656.073,54 oltre ad accessori in forza di un contratto c.d. *global service* avente ad oggetto attività di gestione e manutenzione di un immobile sito in Roma, Via Campo Farnia n. 100 con contrapposte domande di nullità del decreto e di compensazione per indennità relative ad un patto di redditività, previa integrazione del contraddittorio nei confronti di Roma Capitale per obbligazioni risarcitorie e indennitarie e con l'intervento di Blue S.G.R. S.p.a. quale nuova S.G.R. del Fondo Chirone, che aveva aderito alle conclusioni di Serenissima, aveva revocato il decreto ingiuntivo, aveva accolto la domanda riconvenzionale e operata la compensazione l'aveva condannata (Cogeim) a pagare a Serenissima € 878.018,25 (IVA inclusa) oltre interessi legali dalla domanda al saldo; aveva dichiarato che Roma Capitale era obbligata a rimborsare quanto era stata tenuta a pagare in favore di Serenissima con condanna alle spese a favore di Serenissima.

Censurava la pronuncia lamentando col primo motivo l'errata revoca del decreto ingiuntivo per violazione degli artt. 36, 112, 277, 653 c.p.c. e 1243 c.c., oltre che per contraddittorietà in relazione agli interessi moratori ed alle spese non riconosciuti a decurtazione dell'avverso credito; col secondo motivo censurava la sentenza per mancata pronuncia ex art. 112 Cod. proc.



Civ. rilevando che non era stato condannato il Comune di Roma nonostante fosse stato riconosciuto debitore; col terzo motivo lamentava la violazione degli artt. 1362-1371 c.c. per errata qualifica quale garanzia di redditività di un patto fideiussorio invece nullo. Svolgeva quindi ulteriori considerazioni sottese alla chiesta riforma.

Si costituiva Blue S.G.R S.p.A. contestando i motivi di appello svolti da Cogeim e chiedendo, in forza di appello incidentale, la riforma della sentenza lamentando il mancato accoglimento della domanda di condanna proposta contro il Comune di Roma.

Non si costituivano Roma Capitale e Serenissima S.G.R. che rimanevano contumaci.

2.- La causa veniva trattenuta in decisione all'udienza del 13 marzo 2023 con modalità telematiche non in presenza, previa precisazione delle conclusioni.

Le parti dimettevano gli scritti conclusivi.

2.- Osserva la Corte.

3.- L'appello principale è fondato e va accolto.

Va parimenti accolto l'appello incidentale.

La sentenza del Tribunale di Verona va riformata

Le spese nel rapporto tra l'appellante Cogeim S.r.l. e Blue S.G.R. vanno addebitate alla seconda per effetto della soccombenza per entrambi i gradi di giudizio (in solido con Serenissima per il primo grado) e secondo i valori medi del DM 55/2014 e successive modifiche (con aumenti del 15% per i due successivi scaglioni).



4.- Il Tribunale di Verona, adito da Serenissima S.G.R. S.p.a. quale gestore del fondo Florence (divenuto Fondo Chirone) opponente a decreto ingiuntivo (chiesto ed ottenuto da Cogeim S.r.l. per il pagamento delle prestazioni relative al contratto di Global Service) e attrice in riconvenzionale per somme pretese in forza di un patto qualificato “di redditività” e con l’intervento di Blue SGR S.p.a. quale nuovo gestore del fondo Chirone che aveva aderito alle conclusioni di Serenissima:

- diede atto dell’intervento di Blue S.g.r. quale nuovo gestore del fondo Chirone (già Florence) e del (mancato) consenso di Cogeim alla estromissione di Serenissima S.G.R.;

rigettò l’eccezione di nullità del decreto ingiuntivo;

qualificò il contratto tra Cogeim e Serenissima (scrittura privata del 17 luglio 2013) come patto di redditività e non come fideiussione;

rilevò la rispondenza del contratto ai canoni di cui all’art. 1322 Cod. Civ.;

stabilì che l’obbligo per il Comune di Roma di corrispondere nella misura pari al canone di locazione le mensilità maturate fino alla riconsegna effettiva dell’immobile era di natura contrattuale perché trovava il proprio titolo nel contratto di locazione del 24 maggio 2007 e nel combinato disposto di cui agli art. 1590 e 1591 c.c.;

ritenne illegittimo e contrario alle obbligazioni negoziali il comportamento del Comune di Roma che aveva autoridotto il corrispettivo del 20% dovuto nel momento di proroga c.d. “*de facto*” del rapporto;

accolse la domanda di compensazione proposta da Serenissima S.G.R. e, in assenza di contestazioni sugli importi, revocò il decreto ingiuntivo e



condannò Cogeim al pagamento di € 878.018,25 (iva inclusa) in favore di Serenissima;

conformemente alla domanda proposta, “*per l’ipotesi di escussione di Cogeim da parte di Serenissima*”, accertò e dichiarò che la terza chiamata, Roma Capitale era obbligata al rimborso nei confronti di Cogeim di quanto pagato da questa in favore di Serenissima;

provvide sulle spese.

5.1.- Il terzo motivo dell’appello principale di Cogeim è fondato e va accolto con la completa riforma della sentenza impugnata nei rapporti tra Blue SGR S.p.a. (nuovo gestore del fondo Chirone) quindi Serenissima SGR e Cogeim S.r.l.; con effetti consequenziali sull’obbligo del Comune di Roma di rimborsare Cogeim per ragioni, infatti, venute meno.

Gli altri motivi dell’appello principale sono assorbiti.

5.2.- I rapporti contrattuali tra Cogeim e Serenissima quindi Blue S.G.R. ed il Comune di Roma possono essere ricostruiti come di seguito:

il 24 maggio 2007 Cogeim ha concesso in locazione al Comune di Roma l’immobile sito nella medesima città, Via Campo Farnia 100 secondo un dato canone;

il 31 luglio 2012 Cogeim ha ceduto il contratto di *leasing* sottostante a Serenissima che è subentrata a Cogeim anche nella posizione di locatore, immutata la posizione della parte conduttrice (Comune di Roma) e per il medesimo immobile;

il 31 luglio 2012 è stato stipulato un contratto di locazione futura tra Cogeim quale conduttrice e Serenissima, quale locatrice, relativo al predetto immobile, della durata di 6 anni con decorrenza dal 1 aprile 2013;



il 31 luglio 2012 Serenissima e Cogeim hanno stipulato un contratto di *global service* importante l'obbligo di Cogeim di fornire servizi di gestione e manutenzione dell'immobile dietro corrispettivo da parte di Serenissima;

il Comune di Roma ha chiesto ed ottenuto la proroga del contratto di locazione a Serenissima;

con atto del 17 luglio 2013 Cogeim e Serenissima hanno dichiarato sempre valido e vincolante il contratto di locazione con decorrenza al termine del periodo di proroga *de facto* del rapporto locativo (occupazione abusiva) col Comune di Roma;

il Comune di Roma (nota del 2 aprile 2013) ha chiesto a Serenissima di manifestare la volontà di proseguire il rapporto sino al 30 giugno 2013 alle medesime condizioni e patti previsti dalla locazione con il Comune del 24 maggio 2007;

con scrittura del 5 aprile 2013 Serenissima e Cogeim hanno aderito alla richiesta come di seguito: “COGEIM si obbliga a fornire i servizi di cui al Contratto di Global Service alle medesime condizioni ivi previste sino alla nuova scadenza del rapporto locativo con il Comune di Roma del 30.6.3013” previa modifica della data di scadenza del Contratto di Global Service;

il Comune di Roma non ha provveduto alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione con Serenissima né ha provveduto a richiedere una nuova proroga del rapporto locativo in essere ma ha continuato ad occupare l'immobile in virtù di una proroga *de facto* della locazione in regime di indennità di occupazione ai sensi dell'art. 1591 c.c.;



Serenissima e Cogeim, in data 17 luglio 2013, hanno sottoscritto il seguente accordo:

- “Le Parti convengono che il Contratto Cogeim (Locazione, ndr) resti valido e vincolante ed inizi a decorrere al termine del periodo di proroga de facto del rapporto locativo con il Comune di Roma”;

- “Le Parti convengono che sarà SGR (Serenissima, ndr) a richiedere al Comune di Roma - emettendo anche le relative fatture - il pagamento dell’indennità per l’occupazione abusiva dell’Immobile, da quantificarsi in via provvisoria per ciascun mese di occupazione in misura pari all’ultimo canone di locazione corrisposto dal Comune di Roma prima della scadenza del Contratto con il Comune”;

- “Tenuto conto degli accordi in essere tra le Parti nell’ipotesi in cui il Comune di Roma non dovesse procedere al pagamento di una o più indennità o vi dovesse procedere in misura parziale, Cogeim per tutto il periodo di proroga de facto del rapporto locativo con il Comune di Roma sarà obbligata a corrispondere a SGR quale gestore del Fondo – a semplice richiesta scritta di quest’ultima ed entro e non oltre 15 (quindici) giorni di calendario dalla richiesta medesima – gli importi corrispondenti all’intera o alle intere Indennità non versate dal Comune di Roma, ovvero, in caso di uno o più pagamenti effettuati dal Comune di Roma in misura parziale, sarà obbligata a corrispondere ad SGR quale gestore del Fondo la differenza tra l’importo o gli importi effettivamente versati dal Comune di Roma e l’ammontare della o delle Indennità richieste da SGR quale gestore del Fondo”.



Immutata l'occupazione del Comune che aveva pure decurtato l'indennità del 20%.

5.3.- Cogeim, col decreto ingiuntivo opposto, ha chiesto nei confronti di Serenissima SGR il pagamento del corrispettivo dovuto in adempimento del contratto di Global Service.

Serenissima SGR, in forza dell'accordo del 17 luglio 2013, con la domanda riconvenzionale e previa compensazione ha chiesto la condanna di Cogeim al versamento delle importi corrispondenti all'intera o alle intere indennità non versate dal Comune di Roma.

5.4.- L'intervento in causa ex art. 111 3^a co Cod. proc. Civ. a titolo particolare di Blue SGR quale nuovo gestore del fondo Chirone, a fronte della mancata volontà di estromissione di Cogeim, importa che gli effetti della pronuncia si estendano, come richiesto, tanto a Blue SGR S.p.A. quanto a Serenissima SGR S.p.a..

6.1.- Il primo giudice ha qualificato il patto tra Cogeim e Serenissima di cui all'art. 4 della scrittura privata del 17 luglio 2013 (*ut supra*) quale patto di redditività e non quale fideiussione in considerazione dei criteri interpretativi di cui agli artt. 1362 Cod. Civ. e *ss.* ritenendo in tal senso l'intenzione dei contraenti, già manifestata con la stipula dell'atto di cessione del contratto di locazione finanziaria segnatamente laddove le parti avevano precisato e concordato che *“fosse interesse del Fondo che l'investimento nell'Immobile fosse correlato alla redditività dello stesso”*.

Per il primo giudice l'impegno assunto da Cogeim più che ad una garanzia fideiussoria, avrebbe dovuto mantenere inalterato il livello di redditività dell'impegno assunto da Serenissima quale gestore del fondo, subentrando



nel contratto di locazione finanziaria. Ed infatti, sempre per il tribunale, già il 31 luglio 2012 Cogeim si era impegnata a stipulare un contratto di locazione dell'immobile di Roma proprio con Serenissima S.G.R. quale conduttrice e, per il caso che il Comune di Roma non avesse manifestato la volontà di proseguire l'originario rapporto, garantisse siffatto reddito. Inoltre ad escludere la fideiussione, sempre per il tribunale, avrebbe dovuto essere richiamata la mancata previsione espressa *ex art.* 1937 Cod. Civ..

Qualificato positivamente il contratto quale patto di redditività, come rispondente ai dettami di cui all'art. 1322 Cod. Civ. e rilevato che l'obbligo per il Comune di Roma di corrispondere nella misura corrispondente al canone di locazione le mensilità maturate fino alla riconsegna effettiva dell'immobile era di natura contrattuale *ex artt.* 1590 e 1591 c.c., ammise il carattere illegittimo ed arbitrario della autoriduzione del 20% del corrispettivo dovuto nel momento di proroga c.d. "*de facto*" del rapporto da parte del Comune di Roma, in base al contratto di locazione ed alle disposizioni. Infine accertò e dichiarò che Roma Capitale era obbligata al rimborso nei confronti di Cogeim di quanto pagato da questa in favore di Serenissima in ragione della condanna di cui al punto 2 del dispositivo (€ 878.018,25 iva inclusa oltre interessi legali dalla domanda al saldo). Per altra parte rigettò la pretesa di Cogeim revocando il decreto ingiuntivo e applicata la compensazione legale tra il credito di Cogeim con l'importo dovuto dal Comune di Roma a Serenissima condannò Cogeim alla differenza.

6.2.- La qualificazione della clausola di cui all'art. 4 della scrittura privata del 17 luglio 2013 quale patto di redditività e non quale fideiussione risulta



errata per plurimi profili. Il tutto importa l'accoglimento del terzo motivo di appello e la riforma integrale della sentenza nei rapporti da Cogeim e Blue S.G.R. e Serenissima S.G.R.

Si riporta la clausola

- “Le Parti convengono che il Contratto Cogeim (Locazione, ndr) resti valido e vincolante ed inizi a decorrere al termine del periodo di proroga de facto del rapporto locativo con il Comune di Roma”;
- “Le Parti convengono che sarà SGR (Serenissima, ndr) a richiedere al Comune di Roma - emettendo anche le relative fatture - il pagamento dell'indennità per l'occupazione abusiva dell'Immobile, da quantificarsi in via provvisoria per ciascun mese di occupazione in misura pari all'ultimo canone di locazione corrisposto dal Comune di Roma prima della scadenza del Contratto con il Comune”;
- “Tenuto conto degli accordi in essere tra le Parti nell'ipotesi in cui il Comune di Roma non dovesse procedere al pagamento di una o più indennità o vi dovesse procedere in misura parziale, Cogeim per tutto il periodo di proroga de facto del rapporto locativo con il Comune di Roma sarà obbligata a corrispondere a SGR quale gestore del Fondo – a semplice richiesta scritta di quest'ultima ed entro e non oltre 15 (quindici) giorni di calendario dalla richiesta medesima – gli importi corrispondenti all'intera o alle intere Indennità non versate dal Comune di Roma, ovvero, in caso di uno o più pagamenti effettuati dal Comune di Roma in misura parziale, sarà obbligata a corrispondere ad SGR quale gestore del Fondo la differenza tra l'importo o gli importi effettivamente versati dal Comune di Roma e



l'ammontare della o delle Indennità richieste da SGR quale gestore del Fondo".

6.3.- Sotto il profilo letterale e logico il disposto contrattuale comprova chiaramente che le parti hanno inteso stipulare una fideiussione in forza della quale Cogeim ha garantito - obbligandosi a pagare a prima richiesta di (ed a) Serenissima - le somme dovute e non corrisposte a Serenissima S.G.R. dal Comune di Roma in dipendenza dell'occupazione di fatto dell'immobile già oggetto di locazione tra le stesse parti; posto che (art. 1936 Cod. Civ.) è fideiussore colui che, obbligandosi personalmente verso il creditore, garantisce l'adempimento di un'obbligazione altrui a prescindere dalla conoscenza che ne abbia il debitore, non vi è dubbio che il verbo utilizzato (obbligarsi a corrispondere al creditore un debito altrui) nel contesto, comprova la stipula di una fideiussione. In tal senso la Corte ritiene di dover dar continuità, tra l'altro, alla propria precedente pronuncia n. 99/2020 (in atti) in materia analoga.

E' per altra parte vero (Cass. n. 3628 del 24 febbraio 2016) che l'art. 1937 Cod. Civ., nel prescrivere che la volontà di prestare la fideiussione deve essere espressa, si interpreta nel senso che non è necessaria la forma scritta o l'utilizzo di formule sacramentali, purché la volontà sia manifestata in modo inequivocabile, potendosi fornire la relativa prova con ogni mezzo e, dunque, anche con presunzioni ma tale canone, non rettammente applicato in primo grado, si evince chiaramente dal contratto. Infatti la clausola che occupa: - indica un obbligato (Cogeim) con la causale del debito riferita ad uno specifico debitore (il Comune di Roma occupante di fatto l'immobile e tenuto al pagamento della indennità di occupazione); - indica chiaramente



un creditore rispetto a tale obbligato (il concedente l'immobile Serenissima SGR creditrice della indennità di occupazione) ed indica un terzo (Cogeim) che si é obbligato al pagamento del debito (non onorato) del debitore (il Comune di Roma) a favore del creditore Serenissima. Non si vede, a meno che non si voglia richiedere l'utilizzo di formule sacramentali, quale diversa volontà avrebbe dovuto essere espressa per qualificare il patto come fideiussione, diversamente da quanto ritenuto in primo grado.

L'interpretazione letterale del contratto importa la palese riconduzione di esso nella fideiussione ex artt. 1362 e ss Cod. Civ..

6.4.- E' per altra parte vero (Cass. ordinanza n. 32786 del 8 novembre 2022) che a norma dell'art. 1362 c.c., il dato testuale del contratto, pur importante, non può essere ritenuto decisivo ai fini della ricostruzione della volontà delle parti, giacché il significato delle dichiarazioni negoziali può ritenersi acquisito solo al termine del processo interpretativo, che non può arrestarsi al tenore letterale delle parole, ma deve considerare tutti gli ulteriori elementi, testuali ed extratestuali, indicati dal legislatore, anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare, atteso che un'espressione "prima facie" chiara può non risultare più tale se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti. Infatti l'interpretazione del contratto, da un punto di vista logico, è un percorso circolare che impone all'interprete, dopo aver compiuto l'esegesi del testo, di ricostruire in base ad essa l'intenzione delle parti e quindi di verificare se quest'ultima sia coerente con le restanti disposizioni del contratto e con la condotta delle parti medesime.



Ma applicando tali regole in relazione a quanto indicato in sentenza nonché riguardo le argomentazioni di Serenissima e di Blue, non si giustifica affatto la qualificazione della clausola come patto di redditività, atipico oltre che legittimo.

6.5.- Innanzi tutto si rileva la genericità dei criteri utilizzati dal primo giudice per qualificare il rapporto come patto di redditività posto che la clausola, di per sé, nulla autorizza in tal senso in mancanza del benché minimo dato testuale che dimostri, con la stessa, la pattuizione di un reddito minimo e di una conseguente garanzia per esso.

Si rivelano quali asserti generici: - quelli riferiti all'intenzione dei contraenti, già manifestata con la stipula dell'atto di cessione del contratto di locazione finanziaria, in cui gli stessi avevano precisato e concordato che *“fosse interesse del Fondo che l'investimento nell'Immobile fosse correlato alla redditività dello stesso”*; - l'impegno assunto da Cogeim che sarebbe stato teso a mantenere inalterato il livello di redditività dell'impegno assunto da Serenissima subentrando all'opposta nel contratto di locazione finanziaria; - il fatto che il 31 luglio 2012 Cogeim si sarebbe impegnata a stipulare (quale conduttore) un contratto di locazione dell'immobile di Roma proprio con Serenissima e che, per il caso che il Comune di Roma non avesse manifestato la volontà di proseguire l'originario rapporto, garantisse siffatto reddito.

Quanto sopra, nel singolo e nel complesso argomentativo, non comprova in alcun modo che l'accordo predetto costituiva non una fideiussione ma un patto di redditività, nemmeno chiarito in sostanza. Pertanto, in presenza di



una clausola che nulla indica sul punto (il predetto articolo 4) le asserzioni risultano prive di nesso logico con la stessa.

In secondo luogo, correlativamente, il tenore testuale della clausola non richiama affatto il patto di redditività che esula completamente dal perimetro interpretativo letterale e logico di un accordo che pone la sua base nell'obbligazione di garanzia per un debito altrui assunta da un terzo rispetto le parti del rapporto.

In terzo luogo, come argomentato da Cogeim, la garanzia di redditività avrebbe e può essere anche (indirettamente) tutelata con la semplice pattuizione della fideiussione sopra convenuta costituente così lo strumento negoziale che - indirettamente permettendo il pagamento del debito - mantiene inalterati i rapporti negoziali tra debitore e creditore preservando, se così si vuol ritenere, la produttività anche *ab esterno* dell'immobile locato. Questo ragionamento comporta però la chiara distinzione tra i due contratti posti su due piani diversi: il c.d. patto di redditività e la fideiussione e non consente, senza un salto logico implausibile, la confusione degli stessi.

In quarto luogo l'assunto secondo cui il mantenimento della redditività risulterebbe dimostrata dal fatto che il 31 luglio 2012 Cogeim si sarebbe impegnata a stipulare (quale conduttore) un contratto di locazione dell'immobile di Roma proprio con Serenissima e che, per il caso che il Comune di Roma non avesse manifestato la volontà di proseguire l'originario rapporto, garantisse siffatto reddito, risulta asserto incolore non tale da giustificare causalmente e finanziariamente la tesi della redditività che si vorrebbe individuare nella lettura della clausola di cui all'art. 4.



In quinto luogo in quanto le premesse del patto del 17 luglio 2013 che richiamano il contratto di locazione del 31 luglio 2012 e che richiamano le garanzie (rilasciate da terzi rispetto le parti) non fanno riferimento alcuno ad un preteso patto di redditività di cui all'art. 4 che parla invece di garanzia per un debito altrui.

6.6.- Blue SGR, richiamando le difese di Serenissima, ha sostenuto la tesi fatta propria dal Tribunale che ha qualificato la clausola come patto di redditività ma con asserti che la Corte non condivide.

Si assume che le parti avrebbero convenuto una garanzia di rendimento minimo locatizio (ammessa in giurisprudenza) anche a mezzo del richiamo ad una pronuncia della Corte di Cassazione (n. 7225 del 25 marzo 2009) con argomentazioni improprie

Nel caso ivi deciso, infatti, le parti avevano pattuito una specifica clausola ("in ogni caso alla parte acquirente una redditività annua non inferiore a L. 1.226.000.000, per la durata di anni sei a partire dalla data odierna, rivalutandosi secondo l'adeguamento dell'ISTAT come per legge") garantita da chiara e riferibile (ad essa) fideiussione. Nel caso che occupa, invece, la clausola della scrittura del 17 luglio 2013 mira a garantire Serenissima rispetto l'inadempimento del debitore ma non è correlata al minimo di rendimento negoziale (c.d. patto di redditività) che non è richiamato e che se anche lo fosse – implicitamente – si porrebbe su un piano diverso.

Sostiene l'appellata "Quanto alla consistenza del patto di redditività, Cogeim ha garantito il mantenimento della redditività dell'Immobile pari al canone di locazione annuale pattuito nella Locazione Cogeim (pari a Euro 1.868.000,00) per un periodo di 12 anni, pari a un importo massimo di Euro



22.416.000,00". Tale impegno non può essere certo confuso con la fideiussione che non lo richiama. Laddove poi, come sostiene Blue, la fideiussione fosse patto autonomo e non garanzia di redditività, nondimeno (Cass. 18 febbraio 2022 n. 5423) lo stesso richiederebbe comunque, pena la nullità, l'indicazione dell'importo massimo garantito, cosa non indicata anche in quanto le obbligazioni in capo al Comune di Roma, nel caso, erano in divenire e non esaurite al momento del patto.

Sostenere che le parti, secondo vari segmenti negoziali – attraverso il loro comportamento complessivo - avrebbero ritenuto a presupposto essenziale dell'intera operazione di investimento la produzione di un reddito minimo non giustifica affatto la diversa valutazione della clausola oltretutto perché la fideiussione prestata - di per sé sola - avrebbe potuto, ove escussa, garantire il tutto senza mutare la propria natura.

7.- Poiché la clausola che occupa, nella sua valutazione letterale, logica e in forza della volontà delle parti oltre che del loro comportamento complessivo, rimane clausola fideiussoria non resta che dichiararne la nullità in quanto la stessa, come eccepito dall'appellante Cogeim, pur essendo stata prestata da Cogeim stessa per obbligazioni future (i pagamenti delle indennità di occupazione omesse, non prevedibili nell'*an* e nel *quantum* da parte del Comune di Roma e non ancora maturati al momento della stipula del patto) risulta irrimediabilmente nulla *ex art.* 1938 Cod. Civ. per la manata previsione dell'importo garantito dal garante Cogeim.

Gli ulteriori profili di nullità dedotti dall'appellante sono assorbiti.

8.- La nullità della clausola comporta l'accoglimento dell'appello di Cogeim S.r.l. e la riforma della sentenza.



In accoglimento della domanda deve accertarsi che Cogeim è creditrice nei confronti di Serenissima S.G.R. S.p.a. e di Blue S.G.R. S.p.a. della somma di Euro 573.992 oltre agli interessi legali come da domanda ed esclusa la rivalutazione monetaria trattandosi di debito di valuta (derivante dall'inadempimento del contratto c.d. *Global Service*) e per il quale l'appellante onerato non ha indicato, nemmeno attraverso allegazioni, il maggior danno.

9.- Gli ulteriori motivi di appello di Cogeim devono ritenersi assorbiti anche in quanto, per il secondo, essendo stato escluso ogni obbligo di garanzia non risulta alcun interesse dell'appellante all'accertamento del debito di Roma Capitale verso Serenissima - Blue. Il primo motivo diviene poi irrilevante stante la non operatività della compensazione per il rigetto della domanda riconvenzionale di Serenissima S.G.R. fondata su un patto (fideiussorio) nullo.

Segue, stante la nullità della clausola fideiussoria, l'inesistenza di qualsivoglia debito di Cogeim verso Serenissima S.G.R. e Blue S.G.R.. Va così rigettata la domanda riconvenzionale proposta da Serenissima verso Cogeim per il pagamento di €. 1.452.010,49.

Va riformata la sentenza - per conseguenza logica - anche laddove il primo giudice ha dichiarato che la terza chiamata Roma Capitale, è obbligata al rimborso nei confronti di Cogeim di quanto questa è tenuta a pagare in favore di parte opponente in ragione della condanna di cui al punto precedente.

10.- Va accolto l'appello incidentale di Blue Sgr.



Infatti in primo grado Serenissima e quindi Blu SGR aveva chiesto in via principale di “accertare l’inadempimento parziale del Comune di Roma al pagamento di quanto dovuto ex art. 1951 c.c. e condannarlo ai sensi di tale norma e comunque per le ragioni e i titoli di cui agli atti a pagare la differenza tra quanto dovuto a titolo di canoni di locazione previsti dal contratto di locazione sottoscritto il 31 luglio 2012 e quanto effettivamente versato fino ad oggi e per la somma che, come da riserva effettuata nella memoria n. 1 ex art. 183 co VI c.p.c., si precisa in Euro 1.452.010,49, (...) detratto quanto eventualmente versato da Cogeim a seguito dell’accoglimento delle domande formulate nel presente giudizio nei suoi confronti”

La sentenza non ha esplicitamente accolto tale domanda.

Va quindi riformata la pronuncia.

Deve quindi accertarsi l’inadempimento parziale del Comune di Roma al pagamento di quanto dovuto ex art. 1951 c.c.. Va quindi condannato il Comune di Roma a pagare a Blue S.G.R. // Serenissima S.G.R. la differenza tra quanto dovuto a titolo di canoni di locazione previsti dal contratto di locazione sottoscritto il 31 luglio 2012 e quanto effettivamente versato fino ad oggi in Euro 1.452.010,49.

10.- Stante l’accoglimento dell’appello principale vanno condannate Serenissima S.G.R e Blue S.G.R. alle spese del primo grado oltre che di quelle del monitorio e Blue S.G.R. a quelle dell’appello a favore di Cogeim secondo i valori medi del DM 55/2014 e successive modifiche (con aumenti del 15%).

p.q.m.



La Corte d'Appello di Venezia definitivamente decidendo nella causa proposta da Cogeim S.r.l. contro Blue SGR S.p.a., Serenissima SGR S.p.a.,

Roma Capitale, così provvede:

- in accoglimento dell'appello principale e di quello incidentale, riforma la sentenza del Tribunale di Verona;
- dichiara la nullità della clausola fideiussoria;
- in accoglimento del terzo motivo di appello, assorbiti gli altri, accoglie la domanda di Cogeim ed accerta che la stessa è creditrice nei confronti di Serenissima/Blue della somma di Euro 573.992 oltre agli interessi legali come da domanda al saldo;
- condanna Serenissima S.G.R. e Blue S.G.R. al pagamento a favore di Cogeim di €. 573.992 oltre agli interessi come da domanda al saldo;
- elide l'obbligo della terza chiamata Roma Capitale al rimborso a favore di Cogeim;
- rigetta ogni domanda di Serenissima S.G.R. e Blue S.G.R. contro Cogeim;
- in accoglimento dell'appello incidentale di Blue S.G.R. condanna il Comune di Roma al pagamento ex art. 1951 c.c. in misura pari alla differenza tra quanto dovuto a titolo di canoni di locazione previsti dal contratto di locazione sottoscritto il 31 luglio 2012 e quanto effettivamente versato fino ad oggi e comunque Euro 1.452.010,49;
- condanna Serenissima S.G.R e Blue S.G.R. alle spese a favore di Cogeim che si liquidano per il primo grado a carico di entrambe in €. 29.698 (oltre le spese del d.i. in €. 870 per esborsi oltre ad €. 6.256,57 per compenso e rimborso forfettario) e quelle del grado a carico di Blue in €. 18.830 per compensi oltre ad iva se dovuta, cpa e spese generali del 15%



Venezia lì 12 giugno 2023

Il Presidente estensore

Dr. Massimo Coltro

