

contributo  
unificato  
04/12/07



2619/2014

**ORIGINALE**

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. MAURIZIO MASSERA - Presidente -
- Dott. ADELAIDE AMENDOLA - Consigliere -
- Dott. RAFFAELE FRASCA - Consigliere -
- Dott. FRANCO DE STEFANO - Rel. Consigliere -
- Dott. LINA RUBINO - Consigliere -

Danni
all'immobile
locato al
momento
della
restituzione
- Onere
della prova

R.G.N. 10442/2008

Cron. 2619

Rep. 435

Ud. 12/12/2013

PU

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 10442-2008 proposto da:

QD X , elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268-A, presso lo studio dell'avvocato PETRETTI ALESSIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato QUEIROLO SILVANO giusta delega in atti;

- **ricorrente** -

**contro**

PE F & C SNC

X , in persona del suo legale rappresentante pro tempore FI , considerato domiciliato

2013

2408

ex lege in ROMA, presso la CANCELLERIA DELLA CORTE DI  
CASSAZIONE, rappresentato e difeso dall'avvocato  
GHIGLIOTTI LEOPOLDO giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 38/2007 della CORTE D'APPELLO  
di GENOVA, depositata il 20/02/2007, R.G.N. 1070/06;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 12/12/2013 dal Consigliere Dott. FRANCO  
DE STEFANO;

udito l'Avvocato ALESSIO PETRETTI;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso  
per l'accoglimento del ricorso;

**Svolgimento del processo**

1. Cessata la locazione non abitativa intercorsa con la snc PE F. & C., il locatore DQ ne chiese al tribunale di Chiavari condanna al risarcimento dei danni arrecati al bene immobile locato, come riscontrati al momento del suo rilascio; ma, all'esito di consulenza tecnica di ufficio, la sua domanda fu accolta solo in modesta parte ed il suo credito compensato con quello della conduttrice alla restituzione della cauzione, tanto che egli fu condannato a pagare a controparte € 423,30, oltre interessi e spese del grado.

Avverso tale sentenza del 24.10.05, il Q interpose appello, al quale resistette l'ex conduttrice: ma la corte territoriale accolse il gravame solo quanto alla condanna alle spese del primo grado, compensandole e disponendo la compensazione anche di quelle del grado.

Per la cassazione di tale sentenza della corte di appello di Genova, pubblicata il 20.2.07 col n. 38, ricorre oggi il Q, affidandosi a tre motivi, illustrati da memoria ai sensi dell'art. 378 cod. proc. civ.; resiste con controricorso l'intimata PE F. & C. snc.

**Motivi della decisione**

2. Va premesso che, essendo la sentenza impugnata stata pubblicata tra il 2.3.06 ed il 4.7.09, alla fattispecie continua ad applicarsi, nonostante la sua abrogazione (ed in virtù della disciplina transitoria di cui all'art. 58, comma quinto, della legge 18 giugno 2009, n. 69) l'art. 366-bis cod. proc. civ. e, di tale norma, la rigorosa

interpretazione via via elaborata da questa Corte (Cass. 27 gennaio 2012, n. 1194; Cass. 24 luglio 2012, n. 12887; Cass. 8 febbraio 2013, n. 3079; Cass. 17 ottobre 2013, n. 23574). Pertanto:

2.1. i motivi riconducibili ai nn. 3 e 4 dell'art. 360 cod. proc. civ. vanno corredati, a pena di inammissibilità, da quesiti che devono compendiare:

a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito;

b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata dal quel giudice;

c) la diversa regola di diritto che, ad avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie (tra le molte, v.: Cass. Sez. Un., ord. 5 febbraio 2008, n. 2658; Cass., ord. 17 luglio 2008, n. 19769, Cass. 25 marzo 2009, n. 7197; Cass., ord. 8 novembre 2010, n. 22704);

d) questioni pertinenti alla *ratio decidendi*, perché, in contrario, difetterebbero di decisività (sulla necessità della pertinenza del quesito, per tutte, v.: Cass. Sez. Un., 18 novembre 2008, n. 27347; Cass., ord. 19 febbraio 2009, n. 4044; Cass. 28 settembre 2011, n. 19792; Cass. 21 dicembre 2011, n. 27901);

2.2. a corredo dei motivi di vizio motivazionale vanno poi formulati momenti di sintesi o di riepilogo, che devono consistere in uno specifico e separato passaggio espositivo del ricorso, il quale indichi in modo sintetico, evidente ed autonomo rispetto al tenore testuale del motivo, chiaramente il fatto controverso in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, come pure -

se non soprattutto - le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione (Cass. 18 luglio 2007, ord. n. 16002; Cass. Sez. Un., 1° ottobre 2007, n. 20603; Cass. 30 dicembre 2009, ord. n. 27680);

2.3. infine, è sì ammessa la contemporanea formulazione, col medesimo motivo, di doglianze di violazione di norme di diritto e di vizio motivazionale, ma soltanto alla imprescindibile condizione che ciascuna sia accompagnata dai rispettivi quesiti e momenti di sintesi (per tutte: Cass. sez. un., 31 marzo 2009, n. 7770; Cass. 20 dicembre 2011, n. 27649).

3. Il Q sviluppa tre motivi e:

3.1. col primo (rubricato "illogica, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ... in relazione all'art. 360, n. 5, c.p.c.") deduce l'erroneità della valutazione delle risultanze della consulenza tecnica di ufficio;

3.2. col secondo (rubricato "violazione dell'art. 1590, comma 2, c.c. in relazione all'art. 360, n. 3 c.p.c. - illogica e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio - erronea valutazione delle risultanze processuali in ordine all'art. 360, n. 5, c.p.c.") si duole delle conclusioni della corte territoriale sull'inottemperanza all'onere probatorio quanto all'attribuibilità dei danni proprio all'ultimo conduttore, onere malamente accollato ad esso locatore; e conclude con un complesso quesito, riassuntivo anche delle questioni di fatto;

3.3. col terzo (rubricato "erronea compensazione delle spese legali in ordine all'art. 360 n. 5 c.p.c.") chiede che le spese legali seguano la soccombenza.

4. La controricorrente ribatte per la correttezza dello scostamento dei giudici del merito dalle conclusioni del consulente tecnico di ufficio e, quanto al secondo motivo, per la sussistenza di affidabile prova sulla preesistenza dei danni al periodo in cui essa era stata conduttrice, la cui valutazione resta comunque istituzionalmente sottratta al sindacato di legittimità; e, infine, contesta l'avversaria censura avverso la disposta compensazione delle spese.

5. Dei motivi sopra riassunti, esclusa in modo radicale qualsiasi sanatoria dei vizi formali del ricorso in forza di atti successivi, il primo e il terzo sono sicuramente inammissibili, perché non assistiti da alcun momento di sintesi o di riepilogo, tanto meno dai rigorosi requisiti ricordati al punto 2.2.

6. Il secondo motivo è, invece, fondato.

6.1. Esso, pure articolato su di una contestuale censura di violazione di norma di diritto e di vizio motivazionale, è assistito da un quesito che può essere letto anche come momento di sintesi e di riepilogo del secondo e che prospetta un'evidente illogicità della motivazione: la quale consiste nell'incongruità dell'attribuzione dell'assenza di prova sull'attribuibilità all'ultimo conduttore di gran parte delle condizioni del bene immobile in una valutazione di inottemperanza di un onere che in concreto è stato accollato al locatore.

6.2. Ma di una situazione di persistente incertezza sull'epoca di verifica dei danni non può fare le spese il locatore, cui giova la presunzione degli articoli 1588 e 1590 cod. civ. in ordine alle condizioni all'inizio del rapporto di locazione.

Infatti, è il locatario, tenuto a restituire la cosa nello stato in cui si trovava all'inizio del rapporto o, in mancanza di prova su tale stato, in buono stato, a dover provare, trattandosi di obbligazione contrattuale (tra le molte, v. Cass., ord. 7 dicembre 2012, n. 22272), la propria assenza di colpa: egli risponde dei danni tutti alla cosa, ove non provi lui stesso la non imputabilità dei medesimi, complessivamente considerati (per giurisprudenza consolidata: Cass., ord. 8 maggio 2012, n. 6977; Cass. 25 luglio 2008, n. 20434; Cass. 17 febbraio 1997, n. 1441), in relazione alla peculiare diligenza richiesta per la natura del bene oggetto di locazione (Cass. 28 luglio 2005, n. 15818).


6.3. È pertanto scorretta l'attribuzione al locatore delle conseguenze negative sulla mancanza di un'affidabile prova liberatoria del conduttore quanto a tutti i fattori causali della situazione finale complessiva e, a maggior ragione, qualsiasi approfondimento sull'incidenza dei singoli fattori in ordine alla causazione del danno.

6.4. Più radicalmente, è intrinsecamente illogico dal punto di vista di fatto ritenere imprevedibile la produzione del danno ad opera di chi, come l'odierna intimata, ha mantenuto nella qualità di conduttore la detenzione del bene per un così lungo lasso di tempo, pari

a quasi tre lustri; mentre, dovendosi, in difetto di prova delle diverse e peggiori condizioni del bene all'inizio della locazione per cui era causa, il bene essere considerato in buono stato anche in tale tempo, il locatario deve rispondere dello scostamento da quelle anche se per avventura dipendenti da fatti non propri.

6.5. E, sotto questo profilo, il complesso motivo di doglianza - unitariamente considerato - è fondato e va accolto, perché la corte territoriale ha condiviso la ratio decidendi del primo giudice, circa la mancata ottemperanza, da parte del locatore attore, di dimostrare che il danneggiamento delle piastrelle sarebbe stato in tutto addebitabile al convenuto: mentre, al contrario, era al conduttore che incombeva un onere, sia pure di contenuto opposto, cioè sulla non attribuibilità a lui medesimo del danno.

7. La gravata sentenza va pertanto cassata in relazione alla censura accolta e va disposto il rinvio alla medesima corte territoriale, affinché, in diversa composizione e provvedendo pure sulle spese del giudizio di legittimità ai sensi del terzo comma dell'art. 385 cod. proc. civ., riesamini il materiale probatorio applicando il seguente principio di diritto: **incombe al conduttore, ai sensi degli articoli 1590 e 1588 cod. civ., l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità a lui di ogni singolo danno riscontrato all'immobile locato al termine della locazione ed all'atto della riconsegna, presumendosi buono lo stato di quello all'inizio del rapporto ed esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto**



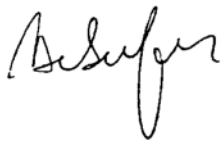
all'uso dedotto in contratto, sicché è erronea l'integrale reiezione della domanda di risarcimento dei danni stessi proposta dal locatore, ove manchi o sia incompleta la prova sull'imputabilità di quelli.

P. Q. M.

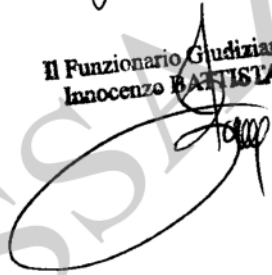
La Corte dichiara inammissibili il primo ed il terzo motivo di ricorso ed accoglie il secondo; cassa la gravata sentenza in relazione alla censura accolta e rinvia alla corte di appello di Genova, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, addì 12 dicembre 2013.

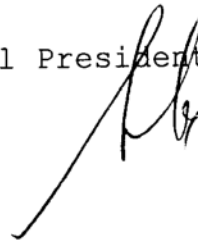
Il Consigliere Estensore



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



Il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi - 5 FEB. 2014  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

