



**ORIGINALE**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

**TERZA SEZIONE CIVILE**

22823-2018

Responsabilità  
conduttore  
ex art. 1588  
cod. civ.

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

- Dott. ULIANA ARMANO - Presidente -
- Dott. STEFANO OLIVIERI - Consigliere -
- Dott. FRANCESCA FIECCONI - Rel. Consigliere -
- Dott. COSIMO D'ARRIGO - Consigliere -
- Dott. ANNA MOSCARINI - Consigliere -

R.G.N. 5334/2017

Cron. 22823

Rep. C.I.

Ud. 05/07/2018

cc

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso 5334-2017 proposto da:

**BE**, elettivamente domiciliata in  
 ROMA, VIA DELLE MILIZIE 9, presso lo studio  
 dell'avvocato ROSSANA MARIA AGNESE RINELLA, che la  
 rappresenta e difende unitamente all'avvocato  
 FRANCESCO DE ANGELIS giusta procura speciale a margine  
 del ricorso;

- **ricorrente** -

**contro**

2018

2000

**PC**, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
 VIALE PILSUDSKY N.118, presso lo studio dell'avvocato  
 EMANUELA PAOLETTI, che lo rappresenta e difende  
 unitamente all'avvocato ANDREA MASSIMO ASTOLFI giusta

procura speciale a margine del controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 1225/2016 della CORTE D'APPELLO  
di BOLOGNA, depositata il 15/07/2016;

udita la relazione della causa svolta nella camera di  
consiglio del 05/07/2018 dal Consigliere Dott.  
FRANCESCA FIECONI;

Cassazione.net

RG 5334/2017

MOTIVAZIONE SEMPLIFICATA

**RILEVATO IN FATTO**

EB \_\_\_\_\_, con ricorso notificato il 15 /02/2017 per via telematica, ricorre avverso la pronuncia della Corte d'appello di Bologna n. 1225/2016, pubblicata in data 15 luglio 2016, pronunciata nell'appello promosso da CP \_\_\_\_\_ nei suoi confronti.

La controversia trae origine da un allagamento intervenuto nel mese di agosto 2012 all'interno della villa X \_\_\_\_\_ locata dalla ricorrente EB \_\_\_\_\_ all'intimato CP \_\_\_\_\_, avvenuto in un periodo di sua assenza, da cui derivava un serio danneggiamento alle strutture e al mobilio interni. Nel giudizio di primo grado, avviato dalla ricorrente, dopo l'acquisizione di una CTU, era stata riconosciuta la responsabilità del conduttore ai sensi dell'art. 1588 cod. civ., mentre nel giudizio di appello il Giudice aveva ritenuto sussistere gli elementi di prova idonei a superare la presunzione di responsabilità del conduttore.

Il ricorso per cassazione inoltrato dalla parte appellante, locatrice rimasta soccombente, è affidato a quattro motivi. La parte intimata ha resistito notificando controricorso. La ricorrente ha depositato memoria ex art. 378 cod. proc. civ..

**RITENUTO IN DIRITTO**

1. Con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione falsa applicazione di norme di diritto, ex articolo 360 comma uno, numero tre c.p.c., con riferimento alla norma di cui all'articolo 1588 codice civile.

1.1. Il motivo è fondato

1.2. Come più volte affermato da questa Corte di legittimità, secondo l'art. 1588 cod. civ., ove sancisce che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una

presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa del deterioramento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, occorre che la causa del sinistro sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore. In questo senso si è pronunciata Cass. Sez. 3, Sentenza n. 15721 del 2015 Cass. n. 11972 del 2010, ma già Cass. n. 2250 del 2007, Cass. n. 17429 del 2006, Cass. n. 15818 e 20357 del 2005, Cass. n. 16762 del 2002, con pronunce che hanno posto in rilievo che la presunzione di colpa può essere superata solo dalla prova di non imputabilità del fatto al conduttore: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico.

- 1.3. Nello sviluppo degli argomenti esposti nella parte motiva, la Corte d'appello è partita dal presupposto, errato, che la causa sconosciuta del danneggiamento non è a carico del conduttore; inoltre, nella descrizione delle risultanze probatorie, non si dà conto dell'acquisizione di una prova piena e completa della estraneità del conduttore ai fatti, ma di una presunzione di probabilità e imprevedibilità dell'evento occorso, verosimilmente riconducibile alla rottura di un flessibile di un sanitario del bagno, prontamente sostituito dalla proprietaria dell'immobile locato intervenuta nell'immediatezza sul luogo, stante l'assenza del conduttore. In particolare, la Corte d'appello ha considerato sufficiente che il convenuto opponesse che il suddetto evento, con tutta probabilità, sia stato causa di un vizio occulto e non prevedibile degli impianti di un sanitario, ma è lo stesso giudice di seconde cure che ha ritenuto che non vi sia una prova certa di tale assunto e che il CTU ha rilevato di non avere riscontrato rotture di tubazioni idriche o di scarico del fabbricato, potendo la causa ipoteticamente ricondursi sia alla rottura del flessibile del sanitario, sia a un rubinetto lasciato aperto.

1.4. Sotto il profilo giuridico la Corte di merito avrebbe dovuto svolgere considerazioni diverse, alla luce dei criteri sopra indicati, ai fini della valutazione della causa esimente prospettata dal conduttore, sulla base del materiale probatorio acquisito e in relazione alle circostanze concrete rilevanti ai fini del decidere, trattandosi di un rapporto contrattuale in cui occorre anche delineare quali siano gli obblighi di conservazione e di manutenzione di un bene immobile, concesso in locazione, di cui il conduttore mantiene, per molti aspetti, anche l'obbligo di custodia e di manutenzione ex art. 2051 cod. civ..

1.5. Pertanto il ricorso viene accolto con rinvio alla Corte d'appello affinché giudichi, in diversa composizione, alla luce dei suddetti principi di diritto.

2. Per effetto dell'accoglimento del primo motivo, resta assorbito l'esame del secondo, terzo e quarto motivo (con i quali la ricorrente locatrice censura la sentenza impugnata "con riferimento all'art. 360 n. 3 c.p.c. per violazione e falsa applicazione delle norme di cui agli artt. 2702 cod. civ. e 215 cod. proc.; per violazione dell'art. 2697 cod. proc. civ. in riferimento all'art. 1588 cod. civ.; per violazione delle norme di legge sull'ammissibilità delle prove con riferimento agli artt. 115 e 183 cod.).

3. In accoglimento del primo motivo, cassa e rinvia alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione, anche per le spese con assorbimento, degli ulteriori motivi.

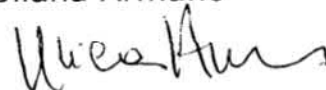
#### P.Q.M.

I. In accoglimento del primo motivo, cassa e rinvia alla Corte di appello di Bologna, in diversa composizione, anche per le spese, con assorbimento, degli ulteriori motivi.

Così deciso in Roma, il 5 luglio 2018

Il Presidente

Uliana Armano



Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA



5

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 26 SET. 2018

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

