

Perdita e deterioramento immobile locato

Locazione – Perdita e deterioramento immobile locato – Presunzione di colpa a carico del conduttore – Prova a suo carico – Corte di Cassazione, sez. 3, sentenza n. 22823 del 26 settembre 2018 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il locatore di una villa, a seguito di un allagamento verificatosi nell'immobile, con relativi danni al bene locato, conveniva in giudizio dinanzi al Tribunale del luogo il conduttore per sentirlo condannare al risarcimento del danno da lui patito nel frangente. Mentre il Tribunale aveva accolto la domanda, il giudice d'appello l'aveva respinta, ritenendo l'esistenza di elementi di prova forniti dal conduttore idonei a superare la presunzione di responsabilità su di lui incombente.

Su ricorso del locatore, provvedeva la Suprema Corte, cassando quest'ultima sentenza e rinviando al altro giudice d'appello per la decisione definitiva da effettuarsi sulla base del principio evidenziato in motivazione.

Decisione. La Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, affermando che il giudice d'appello erroneamente, in assenza di una prova piena dell'estraneità del conduttore al fatto dannoso (verosimilmente riconducibile alla rottura di un flessibile di un sanitario del bagno, subito sostituito dal proprietario ovvero ad un rubinetto lasciato aperto, pur verificatosi durante l'assenza del conduttore e considerato che lo stesso CTU nominato non aveva riscontrato rotture di tubazioni idriche o di scarico del fabbricato), avrebbe dovuto esaminare più correttamente la domanda, valutando a fondo le risultanze processuali acquisite al processo.

Sulla base di queste premesse, quindi, il giudice di legittimità ha espresso il seguente principio a cui deve attenersi il giudice del rinvio: "La presunzione di colpa del conduttore, prevista dall'art. 1588 c.c. è superabile solo 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 e del deterioramento rimane a suo carico. Occorre, pertanto che la causa del sinistro sia nota e non addebitabile in ogni caso al conduttore".

Il principio deve ritenersi ormai consolidato in giurisprudenza, essendo ormai costantemente conformi in tal senso molte decisioni della Suprema Corte (Cass. nn. 15721/2015; 1972/2010; 2250/2007; 17429/2006 ed altre), con pronunce nella quali si è affermato che la presunzione di colpa può essere superata solo dalla prova di non imputabilità del fatto al conduttore, talchè, in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico.