

Locazione ad uso commerciale - Cessione dei locali - Gravi danni - Risarcimento - Responsabilita' di tutti i proprietari

Locazione ad uso commerciale - Cessione dei locali - Gravi danni - Risarcimento - Responsabilita' di tutti i proprietari **(Cassazione - sentenza n. 10485 del 1 giugno 2004)**

Cassazione - Sezione terza civile - sentenza n. 10485 del 1 giugno 2004

Svolgimento del processo

Con citazione notificata il 12 aprile 1989 Clavarino Franco ed Angelo e Momi Irene convenivano davanti al Tribunale di Genova Ghio Liliana, assumendo che erano proprietari locatori dei locali, siti in Genova, corso Sardegna 331 e 333, già condotti in locazione dalla convenuta che vi esercitava attività di lavanderia; che i locali erano stati ceduti alla convenuta, ai sensi dell'articolo 36 legge 392/78 da Sacchi Flores; che a questa i locali erano stati ceduti dall'originario conduttore Guggino Ignazio; che essi attori mai avevano liberato i vari cedenti e cessionari nel corso delle cessioni; che ai locali erano stati cagionati gravi danni durante la locazione, dei quali ne chiedevano il risarcimento.

La Ghio chiamava in giudizio la Sacchi ed il Guggino, per essere dagli stessi manlevata.

Questi si costituivano e resistevano.

Il Tribunale, con sentenza depositata il 12 aprile 1995, condannava il Guggino, in solido con la Sacchi e la Ghio al pagamento della somma di lire 20.710.000, nonché queste ultime due al pagamento della somma di lire 2.670.000, oltre interessi rivalutazione.

Avverso questa sentenza proponevano appello il Guggino, la Satta e la Ghio.

La Corte di appello di Genova, con sentenza depositata il 28 aprile 2000, condannava la Ghio, la Sacchi ed il Guggino in solido e con diritto di rivalsa degli ultimi due nei confronti della Ghio, al pagamento agli attori della somma di lire 8.630.000, oltre rivalutazione ed interessi.

Condannava il solo Guggino al pagamento nei confronti degli attori della somma di lire 2.300.000

Riteneva la Corte di appello, per la parte che qui interessa, che gli

attori avevano esteso la domanda in primo grado nei confronti dei chiamati in causa; che, a norma dell'articolo 36 legge 392/78, obbligata principale alla restituzione della cosa locata in buono stato locativo . era esclusivamente la Ghio, quale ultima conduttrice, mentre gli altri due precedenti conduttori erano solo solidalmente obbligati con la stessa nei confronti dei locatori; che, conseguentemente, fatto salvo il danno relativo ad un servizio igienico, pari a lire 2.300.000 cagionato dal Guggino, che veniva condannato direttamente al pagamento nei confronti degli attori, per tutti gli altri danni (per i quali non era stata raggiunta la prova certa di chi fosse l'autore tra i tre conduttori) il risarcimento doveva ricadere esclusivamente sulla Ghio, nell'ambito del rapporto interno, poiché essa era l'obbligata principale alla restituzione dell'immobile in buono stato locativo ai locatori.

Riteneva poi la Corte di merito che detti danni all'immobile andassero limitati, in ogni caso, a soli quelli accertati come verificatisi nel corso dell'intero periodo di locazione, e quindi complessivamente in lire 8.630.000.

Avverso questa sentenza ha proposto ricorso per cassazione Ghio Liliana.

Resistono con controricorso gli attori.

Non si sono costituiti gli altri intimati.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo di ricorso la ricorrente lamenta la violazione di legge per errata interpretazione del disposto dell'articolo 36 legge 392/78, la violazione di legge per inosservanza dei principi generali in materia di obbligazioni ed in particolare dell'articolo 1299 Cc, in tema di regresso fra condebitori solidali, nonché la violazione di legge per inosservanza del disposto dell'articolo 1588 Cc in materia di locazione.

Secondo la ricorrente l'articolo 36 della legge 392/78 prevede l'obbligo solidale del cedente l'azienda nei confronti del locatore per le obbligazioni derivanti dal rapporto locatizio. Ritiene la ricorrente che correttamente il primo giudice aveva rilevato che sulla base di detta norma sussiste una solidarietà "discendente" tra i successivi conduttori, per cui sussisteva una responsabilità del primo (Guggino) per l'intero importo liquidato, per il secondo (Sacchi) solo per le obbligazioni proprie e della successiva ed ultima (Ghio), la quale era poi responsabile solo per le proprie (dal 1986 al 1988).

Lamenta la ricorrente che il giudice di appello, sovvertendo detta impostazione, aveva invece ritenuto la solidarietà nel debito di tutti i conduttori, con un diritto di rivalsa dei primi due nei suoi confronti, sul rilievo che, essendo essa l'ultima conduttrice cessionaria, l'obbligazione del risarcimento dei danni all'immobile locato grava su di essa. Sostiene la ricorrente, invece, che essa aveva chiamato in causa i precedenti conduttori, proprio per essere dagli stessi manlevata nei confronti del locatore per fatti riferibili alle precedenti locazioni.

Secondo la ricorrente a lei era imputabile il solo danno relativo alla rimozione del perlinato, pari a lire 400.000, mentre gli altri danni erano imputabili ai precedenti conduttori; così operando la Corte di merito ha fatto errata applicazione dell'articolo 1588 Cc, che dispone che il conduttore è responsabile del deterioramento della cosa che interviene nel corso della locazione, qualora non provi che tali danni siano accaduti per causa a lui non imputabile, nonché dell'articolo 1299 Cc, che stabilisce il diritto di regresso del condebitore, che abbia pagato l'intero debito, per il pagamento della parte di ciascuno di essi.

2. Con il secondo motivo di ricorso la ricorrente lamenta l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione sul punto dell'obbligo solidale e del regresso dei condebitori, l'omessa pronuncia sulla domanda di condanna diretta dei precedenti conduttori e/o manleva e garanzia per i danni da loro provocati, nonché l'omessa od erronea valutazione delle risultanze probatorie in punto di riferibilità di danni.

La ricorrente lamenta che senza valida motivazione essa sia stata ritenuta responsabile di tutti i danni, anche di quelli precedenti alla sua locazione, mentre degli stessi dovevano rispondere i precedenti conduttori direttamente, ovvero, nel caso di ritenuta solidarietà, doveva essere accolta la sua domanda di rivalsa; che il Tribunale aveva rilevato correttamente chi erano gli autori dei danni, riportandosi alle conclusioni del ctu ed alle deposizioni testimoniali nonché alle dichiarazioni dell'attore Franco Clavarino.

3.1. Ritiene questa Corte che i due motivi, essendo strettamente connessi, vadano esaminati congiuntamente. Essi sono parzialmente fondati e vanno accolti per quanto di ragione. Osserva preliminarmente questa Corte che in materia di locazioni, in caso di cessione - senza il consenso del locatore - del contratto di locazione insieme all'azienda ai sensi dell'articolo 36 della legge 392/78 (c.d. dell'equo canone), il conduttore cedente - che non sia stato liberato dal locatore ceduto - risponde solidalmente dell'inadempimento del cessionario. Tale obbligazione di garanzia, il cui fondamento va

ravvisato nel potere esclusivo di scelta del cessionario da parte del cedente e nella corrispondente esigenza di tenere il locatore - che a tale scelta non ha titolo - indenne dalle negative conseguenze che possano derivarne, trova applicazione anche nelle ipotesi di c.d. cessioni intermedie, e cioè qualora alla prima cessione ne segua una seconda ad opera del cessionario, con la conseguenza che l'originario conduttore e primo cedente rimane obbligato in solido con l'ultimo cessionario per le obbligazioni di costui, essendo tenuto a rispondere del meccanismo dei subentri automatici da lui posto in essere e che il locatore non può evitare (Cassazione 17201/02; 894/86; 2435/89).

3.2. Il primo problema che si pone è se, viceversa, anche il cessionario conduttore sia responsabile nei confronti del locatore ceduto delle obbligazioni a carico del conduttore cedente e da questi non adempiute.

Sul punto l'articolo 36 legge 392/78 tace.

Ne consegue che, trattandosi di cessione di contratto, operano i principi generali fissati per detto istituto e segnatamente dagli articoli 1408 e 1409 Cc.

Il cessionario subentra in tutti i diritti ed obblighi del cedente, che non siano estinti prima della cessione.

Poiché il cessionario è entrato nei rapporti preesistenti, ai quali peraltro il ceduto rimane vincolato, codesta moltiplicazione delle posizioni soggettive passive dei rapporti riproduce il fenomeno noto sotto il nome di "successione cumulativa": espressione che, benché contraddittoria, indica chiaramente la permanenza dell'obbligo originario, quindi l'identità dell'obbligo, di cui ora rispondono il vecchio ed il nuovo debitore.

Ne consegue che, coordinando l'articolo 36 legge 392/78 con i principi in tema di cessione del contratto, in caso di cessione del contratto di locazione nell'ipotesi di cui al cit. articolo 36, il conduttore cedente risponde solidalmente nei confronti del locatore ceduto delle obbligazioni scadute successivamente alla cessione, ma anche il conduttore cessionario risponde solidalmente verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute dal cedente.

Per i principi esposti al punto 3. legge, ciò vale anche nell'ipotesi di cessioni intermedie, per cui tutti i conduttori cedenti e cessionari, sono solidalmente obbligati nei confronti del locatore ceduto per le obbligazioni discendenti dal contratto di locazione, oggetto di cessione.

3.3. La questione posta dalla dottrina, in tema di cessione di contratto in generale, e cioè che non di obbligazione solidale si tratterebbe, ma di responsabilità sussidiaria o subordinata, con la conseguenza che il creditore ceduto avrebbe l'onere prima di chiedere l'adempimento al cessionario di rivolgersi al cedente, non può essere condivisa, poiché essa finisce per introdurre anche in questa ipotesi una sorta di beneficium ordinis, che è stato invece costantemente escluso dalla giurisprudenza (cfr. Cassazione Su, 5572/79 e 2517/95).

Ne consegue che non è corretta la censura della ricorrente, secondo cui, riportandosi alla motivazione della sentenza di primo grado, dei danni pretesamente verificatisi nel periodo precedente a quello della sua locazione non poteva essere chiamata a rispondere.

Pertanto correttamente la sentenza impugnata ha ritenuto la responsabilità solidale di tutti i conduttori succedutisi per effetto delle cessioni di contratto nei confronti dei locatori.

4.1. Sennonché, una volta ritenuto che trattasi di obbligazione solidale, i rapporti interni tra gli stessi sono regolati dall'articolo 1298 Cc, per cui l'obbligazione si divide secondo le parti che fanno carico a ciascuno dei debitori solidali e, se non risulta diversamente, le parti si presumono eguali.

La Corte di merito ha invece ritenuto che, poiché la Ghio era l'ultima cessionaria del contratto, e quindi a questa faceva carico l'obbligo di restituire i locali in buono stato locativo a norma dell'articolo 1590 su di essa gravasse per intero, nell'ambito dei rapporti, interni, l'obbligo del risarcimento del danno alla cosa locata.

Il principio non può essere condiviso.

4.2. Infatti la sentenza impugnata confonde l'obbligo di restituzione della cosa locata in buono stato locativo, che è sancito dall'articolo 1590 Cc, con l'obbligo del risarcimento del danno per deterioramento della cosa locata, previsto dall'articolo 1588 Cc.

Il fatto che la prestazione di restituzione della cosa locata in buono stato locativo sia esigibile solo alla fine della locazione e quindi, in caso di cessione di contratto, solo dall'ultimo cessionario, non comporta che, l'obbligo di non deteriorare la cosa locata sorga solo alla scadenza del contratto.

Infatti l'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'articolo 1587 n. 1 Cc, è sempre operante nel corso della locazione,

indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'articolo 1590, di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'articolo 1587 n. 1 e di agire nei confronti del conduttore inadempiente sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, ed in ogni caso per il risarcimento dei danni (Cassazione 8385/95; 4488/85).

Ciò comporta che l'obbligo del risarcimento del danno sorge nel momento stesso in cui il danno è prodotto, come emerge dall'articolo 1588 Cc. Ne consegue che, nel caso di cessione di contratto di locazione, l'obbligo di risarcimento del danno per deterioramento della cosa locata sorge in capo al soggetto che era il conduttore cedente o cessionario. al momento in cui il danno si è verificato, se questi non prova che il deterioramento è accaduto per causa a lui non imputabile, salva, poi la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore per i motivi già detti. Ma ciò attiene al rapporto esterno tra i vari conduttori debitori solidali ed il locatore.

4.3. Nell'ambito dei rapporti interni tra i vari conduttori succedutisi nel tempo per effetto delle cessioni del contratto il debito solidale predetto andrà ripartito secondo il criterio dell'imputabilità, non diversamente dal caso in cui il deterioramento della cosa sia stata provocato da persone che il conduttore ammette anche temporaneamente, all'uso ed al godimento della cosa (articolo 1588, c. 2 Cc) e che siano convenute, insieme al conduttore stesso, dal locatore per il risarcimento solidale del danno (di natura contrattuale per il conduttore ed extracontrattuale per il terzo).

Se non è possibile accertare a quali dei vari debitori solidali siano imputabili i deterioramenti, le parti del debito solidale si presumono eguali, secondo la presunzione di cui all'articolo 1298, c. 2, Cc (presunzione cui si ispira anche l'articolo 2055, c. 3, Cc, in tema di responsabilità extracontrattuale).

4.4. Nel caso di pluralità di deterioramenti, i due criteri di riparto interno tra i vari debitori solidali possono concorrere, per cui il risarcimento dei danni di cui è certo l'autore sono posti a carico esclusivo dello stesso, mentre il risarcimento dei danni di cui non è certo l'autore (pur essendo certo - nel rapporto esterno con il locatore - che essi sono stati cagionati nel corso della locazione), è ripartito in parti eguali tra i vari conduttori (obbligati solidalmente nei confronti del locatore).

La sentenza impugnata, invece, in violazione dei suddetti principi, ha

ritenuto che per tutti i danni, di cui non era possibile accertare quale dei conduttori ne fosse stato l'autore, i debitori solidali Guggino e Sacchi avevano diritto di rivalsa nei confronti della Ghio, rigettando implicitamente la domanda di regresso della stessa.

I motivi di ricorso, quindi, sul punto sono fondati e vanno accolti, dovendosi cassare in relazione l'impugnata sentenza.

4.5. Esattamente la ricorrente rileva che la sentenza impugnata, in modo contraddittorio con quanto da essa stessa affermato in tema di solidarietà del debito dei vari conduttori, ha poi condannato in via esclusiva il Guggino al pagamento nei confronti dei locatori della somma di lire

2.300.000 per il rifacimento di un servizio igienico, da lui modificato. Infatti anche detta somma costituiva, per le ragioni sopra dette, debito solidale nei confronti dei locatori, salvo poi nell'ambito del rapporto interno a dover esser posta esclusivamente a carico del Guggino, essendo stato accertato che era stato l'autore di detto danneggiamento. Sennonché questo punto è passato in giudicato, non essendo stato impugnato dai soggetti legittimati, tra cui non rientra l'attuale ricorrente, non avendo la stessa interesse processuale.

5. Sono, invece inammissibili, per violazione del principio di specificità, sotto il profilo dell'autosufficienza del ricorso, le censure attinenti al vizio di motivazione dell'impugnata sentenza, relativamente all'accertamento fattuale dei danni e di chi ne fosse stato l'autore ovvero sull'impossibilità di tale ultimo accertamento.

Infatti la ricorrente si limita a lamentare genericamente sul punto la non esatta valutazione delle risultanze processuali e, segnatamente della consulenza di ufficio.

Osserva questa Corte che, qualora, con il ricorso per Cassazione, venga dedotta l'omessa od insufficiente motivazione della sentenza impugnata per l'asserita mancata valutazione di risultanze processuali (un documento, deposizioni testimoniali, dichiarazioni di parti, accertamenti del ct, ecc.), è necessario, al fine di consentire al giudice di legittimità il controllo della decisività della risultanza non valutata (o insufficientemente valutata), che il ricorrente precisi - ove occorra, mediante integrale trascrizione della medesima nel ricorso - la risultanza che egli asserisce decisiva e non valutata o insufficientemente valutata, dato che, per il principio di autosufficienza del ricorso per Cassazione, il controllo deve essere consentito alla Corte di cassazione sulla base delle deduzioni contenute nell'atto, alle cui lacune non è possibile sopperire con

indagini integrative (Cassazione civile, Sezione seconda, 1161/95).

6. In definitiva, vanno accolti per quanto di ragione il primo ed il secondo motivo di ricorso; va cassata, in relazione, l'impugnata sentenza, con rinvio, anche per le spese di questo giudizio di Cassazione ad altra sezione della Corte di appello di Genova, che si uniformerà ai suddetti principi di diritto.

PQM

Accoglie per quanto di ragione il primo ed il secondo motivo di ricorso. Cassa, in relazione, l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, ad altra Sezione della Corte di appello di Genova.