

Locazione ad uso non abitativo – Riconsegna dell'immobile gravemente danneggiato

Locazione ad uso non abitativo – Riconsegna dell'immobile locato gravemente

danneggiato – Risarcimento del danno al locatore – Modalità di valutazione, dopo la riconsegna dell'immobile da parte del conduttore, del danno da questi provocato – Danno relativo sia al costo delle riparazioni, sia al mancato reddito retribuito dall'immobile locato nel tempo necessario all'esecuzione dei lavori – Maggior danno – Prova - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 6596 dell'8 marzo 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. I proprietari di un immobile destinato ad uso diverso dall'abitazione, locato alla Provincia del luogo ed adibito a sede del provveditorato agli studi, al momento della cessazione del contratto e della restituzione del bene locato, constatavano l'esistenza di gravi danni ad esso arrecati dalla amministrazione conduttrice.

Dopo la conferma della gravità dei danni in questione (avvenuta in sede di accertamento tecnico preventivo), gli stessi convenivano in giudizio la Provincia dinanzi al tribunale competente per sentirla condannare al risarcimento relativo ad essi, comprensivo dell'indennità per mancato utilizzo dei locali durante il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di ripristino.

Il Tribunale adito accoglieva la domanda, determinando in quattro mesi il tempo necessario al restauro del bene, nonché accordando agli attori anche gli interessi e la rivalutazione delle somme ad essi liquidate dalla data della domanda.

La Corte d'Appello accoglieva parzialmente l'appello della Provincia, escludendo, da un lato, che agli attori spettasse alcun risarcimento per l'impossibilità di locare l'immobile durante il tempo dei lavori, in carenza della prova (a loro carico) che gli ex locatori avrebbero potuto dar corso all'immediata nuova locazione e, dall'altro, affermando che, in assenza di diffide da parte dell'amministrazione convenuta, non spettassero ad essi neppure gli interessi e la rivalutazione monetaria sulle somme liquidate.

Avverso tale decisione gli attori hanno proposto ricorso per cassazione, assumendo che erroneamente la Corte d'appello avesse addossato a loro la prova, che era da considerarsi "in re ipsa", di aver perduto i frutti ricavabili dalla locazione durante il tempo dei lavori.

Decisione. La Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, rinviando ad altro giudice d'appello, sulla base del principio che si espone, richiamando anche la precedente giurisprudenza di legittimità, favorevole alla tesi dei ricorrenti.

Si è affermato, in particolare, che: "Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'onere di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie alla rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario all'esecuzione ed al completamento di detti lavori, senza che il locatore sia

Locazione ad uso non abitativo – Riconsegna dell'immobile gravemente danneggiato

tenuto a provare anche di aver ricevuto – da parte di terzi – richieste di una nuova locazione, non soddisfatte a causa dei lavori”.

La Suprema Corte, poi, ha anche precisato che: “ogni volta che il locatore in mora nella restituzione della cosa per fatto del conduttore, deve dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcirgli il maggior danno e che, in ogni caso, se, sempre per colpa del conduttore, non può disporre del bene locato, lo stesso ha diritto a conseguire il “corrispettivo convenuto”, nonché gli eventuali danni ulteriori, ove ne provi l'esistenza”.

Il principio, sicuramente corretto giuridicamente, va considerato ormai pacifico, poiché, come affermato ormai da un costante giurisprudenza in tema di risarcimento conseguente alla **riconsegna dell'immobile locato gravemente danneggiato**, spetta (“in re ipsa”) al locatore il detto risarcimento per il periodo necessario al ripristino dell'immobile stesso, nella misura del canone mensile concordato in contratto. Resta, inoltre, salvo il diritto del proprietario di chiedere un ulteriore maggior danno, ove lo possa dimostrare.

riconsegna dell'immobile locato gravemente danneggiato