

Locazione – Incendio del bene locato ad esercizio di attività di “bed and breakfast” – Estinzione del rapporto contrattuale – Decreto ingiuntivo ottenuto dal conduttore per il pagamento della somma pagata a titolo di deposito cauzionale – Cass. sez. VI o

Opposizione del locatore che ha richiesto la revoca del decreto opposto (dovendo imputarsi l'incendio esclusivamente a colpa del ricorrente) ed ha proposto domanda riconvenzionale per i danni causati all'immobile da controparte - Immobile consegnato al conduttore privo delle certificazioni di legge e in particolare privo dell'attestato di conformità dell'impianto elettrico – Obbligo di custodia del locatore – Onere della prova - Cass. sez. VI, ordinanza numero 3489 del 6 febbraio 2023, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il Tribunale adito, accertato che il bene locato era privo delle certificazioni di legge e, in specie, dell'attestato di conformità dell'impianto elettrico alla disciplina vigente; ritenuta la violazione dell'obbligazione del locatore di vigilare e mantenere la cosa in stato di poterla usare all'uso pattuito ex art. 1575, II comma c.c. e ritenuto (anche sulla scorta della perizia prodotta) indimostrato che l'incendio potesse attribuirsi a colpa del conduttore, revocava l'ingiunzione opposta ed accoglieva la domanda riconvenzionale di parte locatrice come da questa domandato nella misura proposta.

La sentenza veniva, poi, confermata dalla Corte d'Appello competente e il conduttore ha proposto ricorso per cassazione contro la decisione dei giudici del merito.

Decisione. Il locatore ha impugnato la decisione della Corte territoriale per tre motivi; a) omessa pronuncia, travisamento della prova, motivazione apparente e mancata ammissione delle proprie istanze istruttorie e, in specie della CTU richiesta; b) l'aver affermato che la mancata certificazione fosse idonea a superare la presunzione di responsabilità del conduttore ex art. 1588 c.c., determinando un'inammissibile inversione dell'onere della prova. c) l'erronea valutazione equitativa del preteso danno subito dal locatore.

La Suprema Corte ha respinto il ricorso, ritenendo infondati i primi due motivi ed inammissibile il terzo (quest'ultimo per chiara mancanza del necessario elemento della specificità). In particolare il giudicante, premesso che la CTU è un mezzo istruttorio diverso dalla prova vera e propria, in quanto sottratto alla disponibilità delle parti ed affidato al prudente apprezzamento del giudice di merito, potendo desumersi l'eventuale rigetto dei mezzi istruttori implicitamente dal contesto generale delle argomentazioni svolte e dalla valutazione del quadro probatorio unitariamente considerato (in tal senso cfr. anche Cass. n. 326/2020), ha confermato che le cause dell'incendio erano da attribuirsi (sulla base sia dell'indagine tecnica acquisita agli atti, sia delle prove per testi espletate in giudizio) alla mancanza di conformità dell'impianto elettrico, sovradimensionato rispetto alla normativa vigente, ritenendo la situazione assorbente rispetto agli ulteriori motivi d'impugnazione, nonchè rilevando in concreto che la causa dell'incendio risulta correttamente presa in considerazione dal giudice “**a quo**”, non essendo lo stesso tenuto a verificare gli argomenti e tutti gli elementi di prova, potendo valutarli (cfr. in tal senso la recente decisione delle sezioni unite n. 20867/2020) nell'ambito del suo libero apprezzamento.

Il giudicante ha ritenuto che “*la Corte territoriale non ha fatto ricorso ad un atto notorio, né ha*

Locazione – Incendio del bene locato ad esercizio di attività di “bed and breakfast” – Estinzione del rapporto contrattuale – Decreto ingiuntivo ottenuto dal conduttore per il pagamento della somma pagata a titolo di deposito cauzionale – Cass. sez. VI o

posto a fondamento della decisione prove inesistenti o si è basato su mezzi di prova non acquisiti in giudizio, essendosi invece servito su alcune prove per testi raccolte, riferendosi le stesse soltanto all'asserita conformità dell'impianto in questione alla normativa vigente, senza che, peraltro, si sia mai affermato che l'immobile consegnato possa operare alcuna inversione dell'onere della prova, come sostenuto dalla parte ricorrente”. Si è, infatti, rilevato che l'immobile locato venne dato al conduttore completamente privo delle certificazioni di legge in assenza di agibilità e specificamente della certificazione dell'impianto elettrico, talchè si è ritenuto che la causa dell'incendio è “imputabile proprio alla non conformità dell'impianto elettrico, eludendosi così il presupposto dell'art. 1588 c.c., comportando l'obbligo di custodia in capo al locatore ai sensi dell'art. 2051 cc.. La norma, nella specie, quindi, pone una presunzione di colpa a carico del locatore, superabile solo con la dimostrazione che la causa dell'evento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile o anche dubbia, per cui, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento del bene locato resta a suo carico” (giurisprudenza costante; cfr. da ultimo, Cass. nn. 22823/2018; 16877/2016).