

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

Locazione - Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ.

Locazione - Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. - Onere probatorio a carico del locatore - Prova per presunzioni - Carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile - Giustificabilità alla luce dell'occupazione del bene - Conseguenze in sede di valutazione probatoria. In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni, tenendo presente che la carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile è obiettivamente giustificabile proprio alla luce della persistente occupazione del bene da parte del conduttore successivamente alla scadenza del rapporto. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 1372 del 31/01/2012

Locazione - Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ.

Locazione - Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. - Onere probatorio a carico del locatore - Prova per presunzioni - Carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile - Giustificabilità alla luce dell'occupazione del bene - Conseguenze in sede di valutazione probatoria.

In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni, tenendo presente che la carenza di specifiche proposte di locazione relative all'immobile è obiettivamente giustificabile proprio alla luce della persistente occupazione del bene da parte del conduttore successivamente alla scadenza del rapporto. Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 1372 del 31/01/2012

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 1372 del 31/01/2012

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso 11 marzo 2003 Farina Elisa, Enrica e Francesca, comproprietarie di un fondo rustico in Eboli, della estensione di circa ha 80, premesso che questo, quanto a circa 62 ettari, era stato concesso in affitto dal loro dante causa Farina Francesco - con contratto in deroga stipulato il 18 dicembre 1984 - a Mellone Bruno, Antonino e Sabato Bartolomeo con decorrenza dall'11 novembre 1985 per la durata di quindici anni per il canone di lire 20 milioni, da aggiornarsi dal 10 novembre 1986, con espressa esclusione della possibilità di rinnovo e senza necessita di disdetta, che avevano intimato (pur non avendone l'obbligo) ai concessionari formale disdetta, hanno chiesto che il tribunale di Salerno, sezione specializzata agraria, dichiarasse cessato il contratto inter partes alla data del 10 novembre 2000 con condanna solidale delle controparti, al rilascio immediato del fondo e al risarcimento dei danni da ritardata consegna, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ. nonché al pagamento del canone convenzionale di lire 35.466.179 (pari a Euro 18.316,97) a partire dall'annata agraria 2002-03 sino alla consegna del fondo, oltre interessi e rivalutazione. Radicati il contraddittorio si sono costituiti in giudizio Mellone Antonino e Mellone Sabato Bartolomeo che hanno eccepito la inammissibilità della domanda perché non preceduta dal tentativo di conciliazione nei confronti di tutti gli affittuari, da

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

qualificarsi come litisconsorti necessari, nonché la nullità del contratto nella parte in cui risultavano stipulati accordi in deroga, per invalidità della assistenza in quella fase e chiesto, in via riconvenzionale, sia la restituzione di quanto pagato in eccedenza rispetto al canone equo, sia la condanna delle controparti al pagamento della indennità per i miglioramenti apportati, per complessivi Euro 652 mila con riconoscimento de diritto alla ritenzione del fondo. Su istanza delle ricorrenti l'adita sezione ha pronunciato il 6 febbraio 2004 sentenza parziale con la quale, riconosciuto il rapporto come di affitto a conduttore non coltivatore diretto, ha dichiarato lo stesso cessato alla data del 10 novembre 2000. Proseguita l'istruttoria, all'esito di questa la cauzione L. n. 203 del 1982, ex art. 20 era fissata in Euro 100.000,00.

Nelle more di tale giudizio, con separato ricorso le stesse ricorrenti Farina Elisa, Enrica e Francesca hanno integrato la domanda di condanna generica già formulata con il primo ricorso, quantificando i danni patiti in Euro 149.291,04 e chiesto, per l'effetto, la condanna delle controparti sia al pagamento di tale importo, sia dei canoni nella misura convenzionale sia alla eliminazione a loro spese delle opere realizzate senza autorizzazione (pozzo e manufatti a esso accessori con il risarcimento del danno conseguente alla rimozione, il tutto da porsi in compensazione con eventuali crediti derivanti da pretesi miglioramenti apportati al fondo. Costituitisi in tale diverso giudizio Mellone Antonio e Mellone Sabato Bartolomeo hanno eccepito, in via preliminare, la inammissibilità delle domande, nuove rispetto a quelle già spiegate e non precedute da autonomo tentativo di conciliandone, nel merito che il canone per l'annata agraria successiva alla scadenza del contratto era stata indicata dalle stesse ricorrenti in lire 35.466.179, svolgendo - infine - in via riconvenzionale le domande per miglioramenti di cui al precedente giudizio.

Si sono costituiti in tale, diverso, giudizio, altresì, D'Ambrosio Miriam, Mellone Sabato e Mellone Gianfranco, quali eredi di Mellone Bruno, lamentando la propria carenza di legittimazione passiva per avere accettato la eredità del loro danne causa con beneficio di inventario e facendo presente, altresì, da un lato, che essi non avevano mai detenuto il tondo dopo la morte del loro dante causa, ne avevano mai coadiuvato io stesso nella conduzione del fondo, dall'altro, che la domanda di risarcimento del maggior danno era inammissibile perché nuova rispetto a quella già formulata nel giudizio già pendente.

Disposta la riunione dei due procedimenti e svoltasi la istruttoria del caso, con sentenza 12 dicembre 2006 la adita sezione ha:

rigettato la eccezione di carenza di legittimazione passiva degli eredi di Mellone Bruno non influendo al riguardo la circostanza che gli stessi avessero accettato l'eredità con beneficio di inventario, ribadito la inapplicabilità alla fattispecie della L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 46 non richiamato dell'art. 23 della stessa legge, rigettato la domanda di restituzione del canone versato in eccedenza (vuoi perché era stata dichiarata la illegittimità delle norme al riguardo e non era intervenuta una nuova Legge, vuoi perché in relazione alle caratteristiche del fondo non erano evidenti i presupposti per ritenere eccessivo il canone contrattuale), accolto a domanda di risarcimento danno per ritardo nella restituzione dei fondi, per il periodo successivo al 10 novembre 2000, con il limite - per gli eredi di Mellone Bruno, del contenimento entro l'attivo ereditario -, rigettato la domanda di risarcimento del maggior danno perché priva di specifica prova, accolto la domanda riconvenzionale per i miglioramenti apportati al fondo, quantificata la indennità in Euro 116.304,00 oltre interessi dalla domanda al soddisfo. Gravata tale pronunzia,

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

in via principale, da Farina Elisa, Enrica e Francesca e in via incidentale da Mellone Antonino e Mellone Sabato Bartolomeo, nel contraddittorio altresì di D'Ambrosio Miriam, Mellone Sabato e Mellone Gianfranco, a Corte di appello di Salerno, sezione specializzata agraria, con sentenza 16 - 23 ottobre 2008 ha accolto, per quanto di ragione, sia l'appello principale che quello incidentale e, per l'effetto, ha determinato in Euro 43.378,35 la somma ancora dovuta dagli affittuari a titolo di corrispettivo per la detenzione del fondo protratta oltre la scadenza contrattuale e in Euro 363.740,15 il maggior danno derivato alle appellanti principali dal ritardo nel rilascio dei fondi oggetto di causa nonché determinato in Euro 296.054,00 la indennità spettante agli affittuari Mellone, tra loro in solido, per i miglioramenti suscettibili di indennizzo e, quindi - operata la compensazione dei rispettivi controcrediti - ha condannato Mellone Antonino o Mellone Sabato Bartolomeo, nonché D'Ambrosio Miriam, Mellone Sabato e Mellone Gianfranco, tutti tra loro in solido ma gli ultimi tre entro i limiti dell'attivo della eredità di Mellone Bruno, al pagamento in favore di Farina Elisa, Farina Enrica e Farina Francesca, tra loro in solido, della somma di Euro 111.065,00 oltre rivalutazione monetaria secondo gli indici FOI calcolati dall'Istat e oltre interessi legali sulla somma stessa, via via rivalutata, dal 10 novembre 2000 al soddisfo, confermata nel resto la sentenza gravata.

Per la cassazione di tale ultima pronunzia, non notificata, hanno proposto ricorso, affidato a tre motivi, Mellone Antonino e Mellone Sabato Bartolomeo, con atto 23 settembre 2009 e date successive, resistono, con controricorso e ricorso incidentale, affidato a due motivi, con atto notificato il 21 ottobre 2009 e date successive Farina Elisa, Farina Enrica e Farina Francesca. Entrambe le parti hanno presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. I ricorsi, avverso la stessa sentenza, sono riuniti. 2. Con il primo motivo i ricorrenti principali censurano la sentenza impugnata denunziando violazione e falsa applicazione dell'art. 1591 c.c. e L. n. 203 del 1982, art. 20, in reiezione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4.

Ai sensi dell'art. 366-bis cod. proc. civ. - applicabile nella specie ratione temporis essendo oggetto di ricorso una sentenza pronunciata anteriormente al 4 luglio 2009 i ricorrenti formulano il seguente quesito di diritto: dica la corte ecc.ma - con riferimento a controversia agraria (come quella instaurata nella specie dalle signore Farina con ricorso dell'11 marzo 2003), promossa dalle proprietarie di terreno dato in affitto nei confronti degli affittuari (nella specie gli attuali ricorrenti Mellone) per conseguire, oltre alla dichiarazione di cessazione del contratto ed al rilascio del fondo, la condanna degli stessi affittuari al risarcimento del danno da ritardata riconsegna ex art. 1591 c.c. - se il giudice di appello (come, nella specie la corte di Salerno), adito dalle proprietarie la cui domanda risarcitoria sia stata rigettata in primo grado, possa o meno ritenere preclusa ogni questione relativa alla configurabilità del diritto al risarcimento per avere gli affittuari asseritamente dedotto non fatti impeditivi del diritto stesso, ma solo la mancanza di prova del preteso maggior danno, malgrado ai ripetuti affittuari, sin dal giudizio di primo grado, sia stato riconosciuto, in accoglimento di apposita domanda riconvenzionale, il diritto alla indennità L. n. 203 del 1982, ex art. 20 per i miglioramenti apportati (diritto comportante la legittimità della persistente detenzione del fondo pur dopo la scadenza del contratto e, quindi, la inconfigurabilità della mora nella riconsegna, mora costituente il presupposto per l'applicazione dell'art. 1591 c.c.).

3. Il motivo è inammissibile.

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

Alla luce delle considerazioni che seguono.

3.1. È pacifico, nella specie, in linea di fatto, che:

- con sentenza non definitiva 6 febbraio 2004 il primo giudice, qualificato il rapporto inter partes come affitto a conduttore non coltivatore diretto, ha dichiarato cessato lo stesso alla data del 10 novembre 2000;
- con sentenza 19 dicembre 2006, lo stesso giudice, ha riconosciuto il diritto, degli affittuari, alla indennità, del caso, per i miglioramenti apportati al fondo;
- con la stessa pronunzia peraltro, detto giudice ha affermato che la domanda di risarcimento dei danni per la ritardata restituzione del fondo, formulata dalle ricorrenti .. deve essere accolta limitatamente di quanto di ragione;
- il rilascio del fondo, poi, è avvenuto solo in seguito all'emissione della sentenza ... di conseguenza, ai sensi del citato art. 1591 c.c. i resistenti - precisa la pronunzia in questione - dovranno essere condannati a corrispondere alle ricorrenti, per la utilizzazione del fondo sine titolo nel periodo intercorso dai 10 novembre 2000 alla data dell'effettivo rilascio (10 novembre 2004) il corrispettivo originariamente convenuto tra le parti ...;
- quanto al maggior danno la relativa domanda è stata disattesa in difetto di specifica prova di questo;
- nel proporre appello, incidentale, avverso la pronunzia da ultimo ricordata Mellone Antonino e Mellone Sabato Bartolomeo, pur riproponendo (cfr. p. 11 della sentenza ora oggetto di ricorso per cassazione) analiticamente tutte le "cospicue e corpose censure tecniche mosse dal loro consulente di parte con la sua relazione del 28 giugno 2007, successiva alla sentenza gravata, hanno concluso chiedendo il rigetto dell'appello proposto dalle Farine o, in subordine per la detrazione dell'importo dei due canoni corrisposti dopo la scadenza contrattuale da quanto fosse eventualmente riconosciuto dovuto alle appellanti a titolo di risarcimento del danno nonché la condanna delle Farina al pagamento della somma di Euro 636.841 a titolo di indennità per miglioramento del fondo, oltre rivalutazione e interessi dalla domanda".

3.2. Non controverso quanto precede è di palmare evidenza, a parere di questo collegio, che la statuizione, contenuta nella sentenza di primo grado, quanto alla detenzione senza titolo del fondo in discussione nel periodo 10 novembre 2000 - 10 novembre 2004 a opera degli odierni ricorrenti, con conseguente applicabilità, in favore delle concedenti, della tutela di cui all'art. 1591 cod. civ. è a prescindere, o meno, dalla sua fondatezza in diritto coperta da giudicato. È inammissibile, di conseguenza, la censura sviluppata unicamente in questa sede da parte dei ricorrenti principali, in merito alla impossibilità di ritenere detentore senza titolo e, quindi, soggetto alla disciplina di cui all'art. 1591 cod. civ. il conduttore che sia, contemporaneamente, riconosciuto autore di opere di miglioramento indennizzabili perché autorizzate dal concedente. Il primo motivo di ricorso, conclusivamente, deve essere disatteso in applicazione del seguente principio di diritto: "accertato dal primo giudice che dopo la cessazione, per scadenza, di un rapporto di affittanza agraria a una determinata data il conduttore ha detenuto il fondo sino all'effettivo rilascio senza alcun titolo con conseguente applicabilità dell'art. 1591 cod. civ. e conseguente condanna del conduttore medesimo al risarcimento del danno per ritardo nella riconsegna (liquidato nella misura del corrispettivo annuale pattuito, rigettata la pretesa di maggior danno per difetto di specifica prova di questo ultimo), è onere del conduttore - che con la stessa sentenza abbia visto accogliere la domanda della indennità per i miglioramenti

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

apportati al fondo - censurare espressamente, con appello, il mancato accertamento che successivamente alla scadenza del contratto esso concludente aveva continuato a detenere il fondo in forza del diritto di detenzione di cui alla L. 3 maggio 1982, n. 203, art. 20 e non senza titolo. Ove una tale censura sia stata omessa è precluso al conduttore sollevare la questione specifica per la prima volta in sede di ricorso per cassazione".

4. Con il secondo motivo i ricorrenti principali lamentano nuovamente violazione e falsa applicazione dell'art. 1591 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, sotto altro profilo. Il motivo si conclude, ex art. 366-bis cod. proc. civ. con il seguente quesito di diritto: dica la Corte Ecc.ma - con riferimento a controversia agraria (come quella instaurata nella specie con ricorso dell'11 marzo 2003), promossa dalle proprietarie di terreno dato in affitto nei confronti degli affittuari (nella specie gli attuali ricorrenti Mellone) per conseguire, oltre alla dichiarazione di cessazione del contratto ed al rilascio del fondo, la condanna degli stessi affittuari al risarcimento del danno da ritardata riconsegna ex art. 1591 c.c. - se il giudice di appello (come, nella specie la corte di Salerno), che pur avendo accertato la mancanza di prove in ordine all'esistenza, nel periodo della pretesa mora, di proposte di affitto e/o di vendita, ovvero di concreti propositi di utilizzazione del fondo controverso, accolga comunque la domanda di risarcimento delle proprietarie sulla base del duplice rilievo che il maggior danno sia dimostrato da atti relativi a fondi diversi o (al fondo controverso ma riferiti) ad altro periodo temporale avvalorati da c.t.u. determinata in astratto del valore locatizio di mercato del ripetuto fondo e che alla come sopra accertata carenza di prove possa sopperire il riferimento alla notoria appetibilità dell'area in cui il fondo è ubicato, violi o meno il principio, consolidato nella giurisprudenza della suprema corte, secondo cui, ai fini del conseguimento del risarcimento del maggior danno ex art. 1591 c.c., il proprietario del fondo è tenuto a provare la effettiva lesione patrimoniale subita dimostrando l'esistenza di concrete proposte di affitto o di vendita del fondo medesimo ricevute nel periodo compreso fra la scadenza del contratto e la data di effettiva riconsegna del fondo.

5. Il motivo non può trovare accoglimento.

Alla luce delle considerazioni che seguono.

5.1. Non controverso, da un lato, che la condanna del conduttore in mora nella restituzione dell'immobile locato al risarcimento del maggior danno a norma dell'art. 1591 cod. civ. esige la prova specifica dell'esistenza di tale danno e del suo concreto ammontare, dall'altro, che il relativo onere incombe sul locatore - concedente, il quale deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione della cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione, si osserva che il principio - invocato dalla difesa dei ricorrenti principali - secondo cui un tale danno è ravvisabile nella circostanza di non aver potuto affittare o vendere l'immobile a condizioni vantaggiose e dimostrabile esclusivamente attraverso la prova dell'esistenza di ben precise proposte d'affitto o di acquisto, ovvero di altri, concreti propositi di utilizzazione e che a tal fine pertanto il locatore non può limitarsi a dedurre, genericamente, che il bene locato era suscettibile di impiego tale da garantirgli un risultato economico migliore rispetto al canone originariamente pattuito (in termini, ad esempio, Cass. 1 luglio 2002, n. 9545, Cass. 14 aprile 2000, n. 4864, entrambe richiamate in ricorso, nonché la pacifica giurisprudenza anteriore) è stato disatteso dalla più recente giurisprudenza di questa Corte regolatrice. 5. 2. Come avvertito - del resto - anche da Cass. 27 marzo 2007, n. 7499 (richiamata in ricorso dai ricorrenti

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

principali), che puntualmente sottolinea come in tema di prova del maggior danno la giurisprudenza di questa Corte è ormai decisamente orientata a valorizzare anche la prova per presunzioni, deve affermarsi che al momento - in tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato - costituiscono ius receptum, nella giurisprudenza di questa Corte, le seguenti affermazioni:

- il maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ. va provato in concreto dal locatore "secondo le regole ordinarie" (così la sentenza n. 482 del 2000 della Corte costituzionale), rientrando quindi fra i mezzi di prova consentiti anche la prova per presunzioni, sempre che queste presentino i requisiti previsti dall'art. 2729 c.c., comma 1, e consentano di ritenere dimostrato il fatto ignoto, con l'ulteriore specificazione che le presunzioni sono da considerare gravi, precise e concordanti sia quando il fatto da provare segue a quelli noti in modo necessario, secondo logica, sia quando ne derivi nella normalità dei casi, cioè secondo quanto in genere suole accadere (Cass. 30 luglio 2004, n. 14624);

- è ammissibile la prova per presunzioni (con i requisiti della gravità, precisione e concordanza richiesti dall'art. 2729 c.c., comma 1), le quali non possono essere peraltro invocate in astratto, al solo scopo di provare l'esistenza di un maggior canone di mercato, ma debbono essere idonee a dare in concreto la prova del danno derivante al locatore dal fatto provato, dal quale si risale poi al fatto ignoto (Cass. 22 luglio 2004, n. 13628, che, nell'affermare il suindicato principio ha cassato la sentenza del giudice del gravame di merito che, in tema di nuova locazione di immobile urbano già assoggettato alla L. n. 392 del 1978, aveva omesso di esaminare le censure di parte concernenti l'utilizzabilità e la rilevanza delle presunzioni in ordine alle circostanze che le vere e proprie trattative per la stipulazione di una nuova locazione con terzi si instaurano normalmente solo quando sussiste la sufficiente certezza circa l'epoca dell'effettivo rilascio dell'immobile ancora occupato, nonché relative al fatto che, nel passaggio da un sistema di rigido vincolismo del canone a quello di maggiore autonomia dei cd. patti in deroga di cui alla L. n. 359 del 1992, il terzo interessato alla nuova locazione offre un corrispettivo normalmente superiore all'importo dell'equo canone, in base ad una proposta suscettibile pertanto di più probabile accettazione).

Tale evoluzione giurisprudenziale - si osserva - ha preso le mosse dall'insegnamento contenuto in Cass. 15 ottobre 1997, n. 10115, che ha specificato come non può essere tradotta in impostazione di principio, attraverso un processo di astrazione dalle fattispecie concrete, la affermazione esemplificativa per la quale il risarcimento del maggior danno non potrebbe essere riconosciuto qualora venga a mancare la prova di ben determinate proposte di locazione a canoni superiori a quello pattuito con il conduttore ed ha aggiunto, perciò, che quando il locatore reclama il maggior danno sulla base dell'art. 1591 cod. civ., seconda parte, si pone un problema di prova e, poiché il danno è un fatto, ogni mezzo di prova è utilizzabile e dunque anche la prova per presunzioni. Le presunzioni, quando presentano i requisiti previsti dall'art. 2729 cod. civ., comma 1, consentono di ritenere provato il fatto ignoto e le presunzioni sono da considerare gravi precise e concordanti sia quando il fatto da provare segue a quelli noti in modo necessario secondo logica, sia anche quando ne derivi nella normalità dei casi, cioè secondo quanto in genere suole accadere (Cass. 12 luglio 1993, n. 7670).

Non può dubitarsi, quindi, che è legittimo, ai fini della quantificazione del danno ex art. 1591 c.c., comma 2, il ricorso a presunzioni, a condizione che presentino i requisiti previsti dall'art.

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

2729 c.c., comma 1, e che quindi il giudice del merito, al detto fine, deve tenere conto anche di elementi diversi dalla presenza di proposte di locazione o di acquisto (Cass. 3 marzo 2009, n. 5051; Cass. 16 settembre 2008, n. 23720, Cass. 31 marzo 2007, n. 8071, Cass. 22 marzo 2007, n. 6958, Cass. 23 gennaio 2006, n. 1224, Cass. 30 luglio 2004, n. 14624 cit., Cass. 22 luglio 2004, n. 13628, cit.).

Come, puntualmente, in molteplici occasioni osservato da questa Corte, infatti, in tema di locazione, il ritardo nella riconsegna della cosa locata costituisce un comportamento antigiusuristico del conduttore potenzialmente lesivo del patrimonio del locatore, che legittima la condanna generica al risarcimento dei danni, ancorché non sia stata fornita prova specifica di essi, richiedendosi, in sede di liquidazione dei danni medesimi, che il locatore dimostri, con ogni mezzo, e, quindi, anche per presunzioni, l'esistenza di una concreta lesione del suo patrimonio in relazione alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di una specifica attuale utilizzazione nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo (Cass. 12 dicembre 2008, n. 29202).

5.3. Assolutamente irrilevanti, infine, per ritenere superati i risultati della quasi quindicennale evoluzione giurisprudenziale di cui si è dato atto sopra è quanto si legge nelle pronunzie richiamate dalla difesa dei ricorrenti principali nella memoria di cui all'art. 378 cod. proc. civ. (Cass. 3 febbraio 2011, n. 2552 e Cass. 14 giugno 2011, n. 12962) che si esauriscono nel riferire traviativi principi giurisprudenziale e non affrontano in alcun modo il diverso problema della ammissibilità - o meno - di potere dimostrare il danno in questione con i mezzi normali, come prevede del resto, espressamente, la giurisprudenza costituzionale sopra richiamata e, in particolare mediante il ricorso a presunzioni. 5.4. Facendo applicazione dei principi - al momento pacifici - sopra richiamati al caso di specie è palese che la sentenza ora oggetto di impugnazione è conforme agli stessi e, di conseguenza, come anticipato, il motivo in esame deve essere rigettato. Specie tenuto presente che la sentenza in questione, dopo avere puntualmente richiamato la giurisprudenza sulla questione specifica (e avere sottolineato che la condanna al maggior danno ex art. 1591 cod. civ., esige la prova specifica della esistenza di tale danno e del suo ammontare, che il concedente deve fornire idonea dimostrazione che, a causa del ritardo nella restituzione cosa, il suo patrimonio ha subito una diminuzione, ravvisabile nella circostanza di non aver potuto affittare o vendere l'immobile a condizioni vantaggiose, e che a tal fine il locatore non può limitarsi a dedurre, genericamente, che il bene locato era suscettibile di impiego tale da garantirgli un risultato economico migliore rispetto al canone originariamente pattuito) ha sottolineato - in conformità alla giurisprudenza richiamata sopra - che al riguardo è utilizzabile qualsiasi mezzo di prova, comprese le presunzioni, purché non solo gravi precise e concordanti, ma anche idoneità provare in concreto il danno del locatore, non essendo sufficiente invocarle in astratto, al solo scopo di provare un maggior canone di mercato.

Fatta - in diritto - tale premessa (conforme - come accennato - alla costante, più recente e attenta giurisprudenza di questa Corte regolatrice), i giudici a quibus hanno accertato che nella specie - in linea di fatto - sussistevano le condizioni per ritenere, sulla base dei documenti in atti e di tutte le altre circostanze puntualmente vagliate nella motivazione della sentenza stessa (pp. 17 - 19), esistente la prova del danno nella misura indicata nella motivazione stessa.

5. 5. In tesi i ricorrenti principali avrebbero potuto censurare i risultati raggiunti dalla sentenza

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

impugnata, nella parte de qua, sotto il profilo del vizio di motivazione ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, assumendo per ipotesi la insufficienza dei peraltro molteplici e particolarmente rilevanti diversi elementi valutati dalla sentenza stessa.

Tenuto conto - peraltro - che sia nella rubrica, sia nel quesito che lo conclude - il motivo risulta prospettato unicamente sotto il profilo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4 è palese - anche sotto tale profilo - che è preclusa in questa sede una rivisitazione, critica, degli apprezzamenti compiuti dalla sentenza impugnata al fine di accogliere la domanda ex art. 1591 c.c., comma 2, proposta nei confronti degli odierni ricorrenti principali. 5. 6. Conclusivamente il secondo motivo del ricorso principale deve essere rigettato in applicazione del seguente principio di diritto "in tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni, specie tenuto presente che la carenza di proposte di locazione specifica relative al fondo occupato è obiettivamente giustificabile anche solo e proprio con la persistente occupazione del fondo da parte del conduttore successivamente alla scadenza del rapporto". 6. Con il terzo e ultimo, motivo i ricorrenti principali denunziano violazione e falsa applicazione degli artt. 1241, 1242, 1243 e 1591 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 4, formulando, ai sensi dell'art. 366-bis cod. proc. civ., il seguente quesito di diritto: dica la Corte Ecc.ma - con riferimento a controversia agraria (come quella instaurata nella specie con ricorso dell'11 marzo 2003), promossa dalle proprietarie di terreno dato in affitto nei confronti degli affittuari (nella specie gli attuali ricorrenti Mellone) per conseguire, oltre alla dichiarazione di cessazione del contratto ed al rilascio del fondo, la condanna degli stessi affittuari al risarcimento del danno da ritardata riconsegna ex art. 1591 c.c. - se al giudice di appello (come nella specie alla corte di Salerno) sia o meno consentito disporre la compensazione tra il credito attribuito agli affittuari per la indennità relativa ai miglioramenti e il credito risarcitorio riconosciuto alle proprietarie, pur essendo quest'ultimo inconfigurabile per la insussistenza della mora degli affittuari stessi nella restituzione e comunque indimostrato per l'accertata mancanza di prova in ordine all'esistenza - nel periodo della pretesa mora - di proposte di affitto o di vendita ovvero di concreti propositi di utilizzazione del fondo controverso.

7. Il motivo non può trovare accoglimento.

Alla luce delle seguenti considerazioni.

7.1. Gli stessi ricorrenti principali assumono che tanto nell'ipotesi in cui sia accolto il primo motivo di ricorso, quanto nel caso in cui trovi accoglimento il secondo, viene meno il riconoscimento della sussistenza del credito risarcitorio delle Farina illegittimamente e erroneamente operato dalla Corte salernitana, con conseguente necessità di accogliere il terzo motivo di ricorso.

Certo, per contro, alla luce delle considerazioni svolte sopra che sia il primo motivo, sia il secondo sono stati rigettati è di palmare evidenza che il terzo motivo non può trovare accoglimento. 7.2. Anche a prescindere da quanto precede, si osserva che l'istituto della compensazione presuppone l'autonomia dei rapporti cui si riferiscono i contrapposti crediti delle parti, mentre è configurabile la cosiddetta compensazione impropria allorché i rispettivi crediti e debiti abbiano origine da un unico rapporto, nel qual caso la valutazione delle reciproche pretese importa soltanto un semplice accertamento contabile di dare ed avere e a ciò il giudice

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

può procedere senza che sia necessaria l'eccezione di parte o la proposizione di domanda riconvenzionale (cfr., Cass. 30 marzo 2010, n. 7624, nonché Cass. 5 dicembre 2008, n. 28855 e Cass. 25 novembre 2002, n. 16561).

Certo quanto precede, non controverso che sia il credito dei Mellone, per i miglioramenti apportati al fondo, sia quello delle Farina, per il tardivo rilascio del fondo, alla cessazione dell'affitto nascono da uno stesso rapporto, cioè dal contratto di affitto cessato il 10 novembre 2000, è palese la manifesta infondatezza della deduzione sviluppata con il motivo in esame. 7.3. Il motivo in questione - comunque - nell'ipotesi si assumesse che, data la natura risarcitoria di entrambi i contrapposti crediti, gli stessi non possono ritenersi nascenti da uno stesso rapporto dovrebbe essere dichiarato inammissibile.

Non è indicato, infatti, né nel corpo del motivo, né nel quesito che lo conclude quale sia il pregiudizio, in concreto, subito dai ricorrenti principali per effetto della disposta compensazione né si fa menzione di errori - di sorta - posti in essere dalla sentenza impugnata quanto alle modalità con cui sono stati calcolati i vari crediti e le somme, a vario titolo, dovute.

8. Passando all'esame del ricorso incidentale si osserva che con il primo motivo le ricorrenti incidentali censurano la sentenza impugnata nella parte in cui ha riconosciuto indennizzabili alcuni interventi posti in essere dagli affittuari denunciando violazione e falsa applicazione della L. 3 maggio 1982, n. 203, artt. 16, 17 e 58 - Violazione delle regole legali di ermeneutica contrattuale - Art. 1362 cod. civ. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3, - Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5 - Omessa pronuncia - Error in procedendo - in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4.

Il motivo si conclude con i seguenti quesiti di diritto:

- dica la Corte Ecc.ma, con riferimento alla controversia agraria in esame e segnatamente alla domanda riconvenzionale spiegata dagli affittuari Mellone Antonino e Sabato Bartolomeo, mirante ad ottenere la indennità di miglioramento fondiario relativa all'intero fondo "Zagaro" in agro di Eboli di ha 62, pur avendo ottenuto con documento del 2 dicembre 1985 autorizzazione ad eseguire solo le opere "consistenti nell'impianto di actinidiato su circa ettari tredici di terreno e nella realizzazione di un impianto di microirrigazione sul predetto actinidiato" e con documento del 30 gennaio 1987 a realizzare solo "un impianto specializzato di nettarine, con una condotta fissa in pvc interrata limitata a tale appezzamento" se il giudice del merito - nella fattispecie Corte di Appello di Salerno, Sez. Specializzata Agraria nell'accogliere tale domanda - violi o meno le disposizioni di cui alla L. n. 203 del 1982, artt. 16 e 17 ed il principio consolidato nella giurisprudenza di questa Suprema Corte, secondo cui, ai fini della indennizzabilità di eventuali miglioramenti agrari, l'affittuario deve provare, indipendentemente dall'utilità o meno delle opere eseguite, di aver ottenuto preventivamente e specificamente autorizzazione dal concedente che indichi la natura, le caratteristiche e le finalità degli interventi migliorativi e che il mero silenzio dello stesso non equivale ad accettazione o a legittimare le opere eseguite abusiva mente dall'affittuario, con effetto ex tunc;

- dica la Corte Ecc.ma se, in tema di miglioramenti fondiari, l'autorizzazione del proprietario-concedente ad eseguire determinate opere migliorative vincola l'affittuario a contenere la realizzazione di dette opere nel limite di quelle indicate nella stessa autorizzazione - a nulla rilevando l'interesse generale della produzione agricola e dello stesso affittuario a rendere più produttivo il fondo e se, in caso di mancata osservanza del consenso del concedente, non

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

incorre nella violazione della disposizione di cui alla L. n. 203 del 1982, art. 5, che impone l'obbligo di conservazione dell'immobile nello stato in cui è stato consegnato, e nel diritto del concedente di cui all'art. 1590 cod. civ. di vedersi restituito il bene nello stesso stato della consegna iniziale;

- dica l'Ecc.ma Corte se l'affittuario, in odio all'autorizzazione rilasciata dal concedente ed in mancanza di parere L. n. 203 del 1982, ex art. 16, esegua opere miglioratorie, non ha diritto alla indennità ex art. 27 stessa legge, ed ha l'obbligo di eliminare dette opere aggiunte a sue spese, ripristinando il fondo nello stato quo ante.

9. Il motivo è inammissibile.

9.1. Alla luce delle considerazioni che seguono.

9.1.1. Una giurisprudenza pressoché consolidata di questa Corte regolatrice è costante nell'affermare che nel vigore dell'art. 366-bis cod. proc. civ. in caso di denuncia prospettata sotto il profilo di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5, la relativa censura deve contenere un momento di sintesi (omologo del quesito di diritto) che ne circoscriva puntualmente i limiti, in maniera da non ingenerare incertezze in sede di formulazione del ricorso e di valutazione della sua ammissibilità. Al riguardo non è sufficiente che tale fatto sia esposto nel corpo del motivo o che possa comprendersi dalla lettura di questo, atteso che è indispensabile che sia indicato, in una parte, del motivo stesso, che si presenti a ciò specificamente e riassuntivamente destinata (in termini, ad esempio, Cass. 19 ottobre 2011, n. 21599, specie in motivazione. Sempre nello stesso senso, la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale motivazione si assume omessa o contraddittoria deve consistere in una parte del motivo che si presenti a ciò specificamente e riassuntivamente destinata, di modo che non è possibile ritenerlo rispettato allorché solo la completa lettura della complessiva illustrazione del motivo riveli, all'esito di una attività di interpretazione svolta dal lettore e non di una indicazione da parte del ricorrente, deputata alla osservanza del requisito del citato art. 366-bis altresì, Cass. 20 ottobre 2011, n. 21835). 9.1.2. Nel caso, ancora, sia prospettato un vizio, della sentenza impugnata con ricorso per cassazione, ricadente nella previsione di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 1, 2, 3 e 4, il quesito di diritto, imposto dall'art. 366-bis cod. proc. civ. secondo una prospettiva volta a riaffermare la cultura del processo di legittimità:

- risponde alla esigenza di soddisfare non solo l'interesse del ricorrente a una decisione della lite diversa da quella cui è pervenuta la sentenza impugnata, ma, al tempo stesso e con più ampia valenza, anche di enucleare il principio di diritto applicabile alla fattispecie, collaborando alla funzione nomofilattica della Corte di cassazione. Il quesito, costituisce, pertanto, il punto di congiunzione tra la risoluzione del caso specifico e la enunciazione del principio giuridico generale, risultando, altrimenti, inadeguata e, quindi, non ammissibile la investitura stessa del giudice di legittimità (Cass. 19 ottobre 2011, n. 21600, specie in motivazione);

- deve compendiare: a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito; b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata da quel giudice; c) la diversa regola di diritto che, a avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie e non può essere desunto dal contenuto del motivo, poiché in un sistema processuale che già prevedeva la redazione del motivo con la indicazione della violazione denunciata, la peculiarità del disposto di cui all'art. 366-bis cod. proc. civ. consiste proprio nella imposizione, al patrocinante che redige il motivo di una sintesi originale e autosufficiente della violazione

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

stessa, funzionalizzata alla formazione immediata e diretta del principio di diritto e quindi, al miglior esercizio della funzione nomofilattica della Corte di legittimità (tra le tantissime, in tale senso, ad esempio, Cass. 19 ottobre 2011, n. 21599).

9.1.3. A seguito del D.Lgs. n. 40 del 2006 il novellato art. 366 c.p.c., n. 6 - ancora - oltre a richiedere la specifica indicazione degli atti e documenti posti a fondamento del ricorso, esige che sia specificato in quale sede processuale il documento, pur individuato in ricorso, risulti prodotto. Tale specifica indicazione, quando riguardi un documento prodotto in giudizio postula che si individui dove sia stato prodotto nelle fasi di merito e - in ragione dell'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4 - anche che esso sia prodotto in sede di legittimità. In altri termini il ricorrente per cassazione ove intenda dolersi della omessa o erronea valutazione di un documento da parte del giudice del merito ha il duplice onere di produrlo agli atti e di indicarne il contenuto. Il primo onere va adempiuto indicando esattamente in ricorso in quale fase processuale e in quale fascicolo di parte si trovi il documento in questione. Il secondo deve essere adempiuto trascrivendo o riassumendo nel ricorso il contenuto del documento. La violazione anche di uno solo di tali oneri rendere il ricorso inammissibile (in termini, ad esempio, Cass. 13 ottobre 2011, n. 21219).

9.1.4. Da ultimo, infine, come è inammissibile il ricorso per cassazione qualora la sentenza impugnata è basata su di una molteplicità di rationes decidendi e il ricorso si limiti a censurare solo alcune di queste, così è inammissibile il ricorso qualora nessuna delle varie censure sviluppate nel ricorso investa l'unica ragione posta a fondamento della sentenza impugnata (Cass. 17 settembre 2011, n. 19794).

9.2. Non controversi i principi, di diritto, sopra riferiti, è palese - come anticipato - la inammissibilità del motivo in esame. Sotto i seguenti, concorrenti, profili.

9.2.1. In primis deve dichiararsi la inammissibilità del motivo nella parte in cui censura la sentenza lamentando Omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto decisivo per il giudizio in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5, atteso che fa assolutamente difetto una parte del motivo destinata specificamente e riassuntivamente a esporre la chiara indicazione del fatto controverso in relazione al quale motivazione si assume omessa o contraddittoria, senza che l'interprete sia costretto a individuare questo dall'esame complessivo di tutto il motivo.

9.2.2. I quesiti di diritto, che concludono il motivo, in relazione alle censure sviluppate sotto il profilo di cui all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 4, non sono conformi al modello voluto dal legislatore (e dalla interpretazione che dell'art. 366-bis cod. proc. civ. da questa Corte regolatrice).

In ogni modo, quanto alla denunziata violazione dell'art. 112 cod. proc. civ. non è neppure accennato, nel quesito, quale sia stata la domanda, o l'eccezione, ritualmente introdotta in causa e non esaminata dalla sentenza impugnata.

9.2.3. Il quesito, come anche il motivo, contiene ripetuti riferimenti ora a documenti contrattuali, ora a molteplici relazioni di consulenza così di ufficio come di parte ma, in totale dispregio del precetto di cui all'art. 366 c.p.c., n. 6 non è in alcun modo precisato in ricorso, ove tali documenti siano inseriti (né è riportato, per le parti essenziali, che si assumono malamente interpretate dai giudici di secondo grado, il loro testuale tenore).

9.2.4. Da ultimo, infine, nessuna delle censure sviluppate con il motivo in esame censura quella che è la ratio decidendi della sentenza impugnata e che si riassume nella affermazione espressamente contenuta in

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

sentenza sebbene, ai fini della indennizzabilità di opere da realizzarsi dall'affittuario, l'autorizzazione deve essere espressa, essa va estesa anche a quelle opere che, pur non formalmente incluse, siano comunque suscettibili, secondo la buona tecnica agraria e in rapporto alle circostanze del caso concreto, comunque con criteri di normalità al migliore sfruttamento sul fondo delle opere autorizzate.

In termini opposti rispetto a quanto si assume nel quesito come formulato dalle ricorrenti incidentali - in particolare - la sentenza impugnata ben lungi dal ritenere, indennizzabili anche le opere non autorizzate se queste sono utili nell'interesse generale della produzione agricola e suscettibili di rendere più produttivo il fondo ha enunciato un principio totalmente diverso, affermando che allorché il concedente ha autorizzato alcune opere l'autorizzazione deve intendersi riferita (cioè estesa) anche a quelle indispensabili - secondo la buona tecnica agraria e in rapporto alle circostanze del caso concreto - e comunque secondo un criterio di normalità - a un migliore sfruttamento delle opere autorizzate.

Non essendo stato in alcun modo censurato un tale principio di diritto è palese anche tale ulteriore profilo di inammissibilità della censura in esame.

10. Con il secondo motivo le ricorrenti incidentali censurano la sentenza impugnata lamentando violazione e falsa applicazione della L. n. 203 del 1982, artt. 16 e 17 - Violazione e falsa applicazione dell'art. 1590 cod. civ.. Omessa ed insufficiente motivazione su un punto decisivo della controversia - in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

Il motivo si conclude con il seguente quesito di diritto: Dica la Corte Ecc.ma, con riferimento alla controversia agraria in esame, se la Corte Territoriale, pur riconoscendo fondate le domande proposte dalle attuali ricorrenti in primo e secondo grado, miranti ad ottenere, a spese degli affittuari, la eliminazione delle opere realizzate senza autorizzazione, ed il risarcimento del danno, ha violato la disposizione di cui all'art. 1590 c.c. e, prima ancora, le disposizioni di cui alla L. n. 203 del 1982, artt. 16 e 11 - sopprimendo il diritto del concedente a vedersi restituito il fondo libero da opere non autorizzate.

11. Il motivo non può trovare accoglimento.

A prescindere da ogni altra considerazioni in punto ammissibilità (il quesito non è conforme al modello legislativo posto, a tacer d'altro, che si esaurisce nella apodittica richiesta declaratoria di illegittimità della sentenza impugnata, senza indicazione del principio di diritto in forza del quale dovrebbe pervenirsi a tale statuizione ed è pertanto, assolutamente generico) l'accoglimento del motivo presuppone l'accertamento, da parte di questa Corte, che le opere di cui le ricorrenti incidentali hanno chiesto la rimozione siano state eseguite contro la volontà della parte concedente e in assenza di una autorizzazione.

Essendo, per contro, assolutamente pacifico - a seguito della dichiarata inammissibilità del primo motivo - che si è a fronte di opere certamente autorizzate dalla parte concedente, e quindi, indennizzabili, è palese la manifesta infondatezza della censura in esame (trovando applicazione l'art. 1590 cod. civ. esclusivamente per le opere non autorizzate dal concedente).

12. Entrambi i ricorsi, in conclusione, risultati infondati, devono rigettarsi.

Atteso l'esito di questo giudizio di legittimità sussistono le condizioni per disporre la totale compensazione delle spese relative.

P.Q.M.

Danni per ritardata restituzione - Maggior danno di cui all'art. 1591 cod. civ

Rigetta il ricorso principale nonché quello incidentale; compensa, tra le parti, le spese di questo giudizio di legittimità. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 21 dicembre 2011. Depositato in Cancelleria il 31 gennaio 2012

Documento pubblicato su ForoEuropeo - il portale del giurista - www.foroeuropeo.it
--
