

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Cosa locata – Vizi - Guasti o deterioramenti – Distinzione - Effetti

Nella disciplina della locazione, diversi sono i rimedi che l'ordinamento appresta al conduttore, a seconda che il vizio attenga alla cosa locata o si tratti di guasti della stessa. I vizi della cosa locata (articolo 1578 cod. civ.), incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione (articolo 1581 cod. civ.). Tali vizi alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata, ed i rimedi previsti sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, restando esclusa l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento, non potendosi configurare in presenza di tali vizi intrinseci e strutturali un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex articolo 1575 cod. civ. Invece, guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, possono rilevare rispetto all'obbligo di manutenzione, posto dalla legge a carico del locatore, quale proiezione nel tempo dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione (articolo 1575 cod. civ.), e rispetto all'obbligo di riparazione ex articolo 1576 cod. civ., l'inosservanza dei quali determina l'inadempimento contrattuale; con la conseguenza che, mentre nelle domande ex articoli 1575/1576 cod. civ. alla allegazione dell'inadempimento si accompagna naturalmente la domanda di risarcimento del danno, la domanda di danni ex articolo 1578, secondo comma, cod. civ. per vizi della cosa, oltre a non essere configurabile autonomamente da quella di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo, è ancora meno configurabile in caso di vizi della cosa sopravvenuti, non potendosi parlare per questi di conoscenza degli stessi o di colpevole ignoranza al momento della consegna. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 6580 del 14/03/2013 (massima a cura della redazione di Foroeuropeo)

Nella disciplina della locazione, diversi sono i rimedi che l'ordinamento appresta al conduttore, a seconda che il vizio attenga alla cosa locata o si tratti di guasti della stessa. I vizi della cosa locata (articolo 1578 cod. civ.), incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione (articolo 1581 cod. civ.). Tali vizi alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata, ed i rimedi previsti sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, restando esclusa l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento, non potendosi configurare in presenza di tali vizi intrinseci e strutturali un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex articolo 1575 cod. civ. Invece, guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, possono rilevare rispetto all'obbligo di manutenzione, posto dalla legge a carico del locatore, quale proiezione nel tempo dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione (articolo 1575 cod. civ.), e rispetto all'obbligo di riparazione ex articolo 1576 cod. civ., l'inosservanza dei quali determina l'inadempimento contrattuale; con la conseguenza che, mentre nelle domande ex articoli 1575/1576 cod. civ. alla allegazione dell'inadempimento si accompagna naturalmente la domanda di risarcimento del danno, la domanda di danni ex

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Cosa locata – Vizi - Guasti o deterioramenti – Distinzione - Effetti

articolo 1578, secondo comma, cod. civ. per vizi della cosa, oltre a non essere configurabile autonomamente da quella di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo, è ancora meno configurabile in caso di vizi della cosa sopravvenuti, non potendosi parlare per questi di conoscenza degli stessi o di colpevole ignoranza al momento della consegna. Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 6580 del 14/03/2013 (massima a cura della redazione di Foroeuropeo)

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 6580 del 14/03/2013

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Ai fini che ancora rilevano nella presente controversia, Ma.Ru., conduttore di un immobile adibito a laboratorio e deposito di sartoria teatrale, convenne in giudizio la locatrice Cl.Be. chiedendo la condanna al risarcimento dei danni arrecati, agli abiti e tessuti depositati nel locale, dalla rottura di un tubo di scarico di acque reflue, con la conseguente diffusione delle stesse nei locali, e quantificò i danni nella somma di lire 250 milioni di lire, o nel diverso importo da determinarsi anche in via equitativa.

Il tribunale condannò la locatrice al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separata sede.

La Corte di appello di Roma, adita dalla locatrice, rigettò la domanda (sentenza del 9 maggio 2006).

2. Avverso la suddetta sentenza Ru. ricorre per cassazione con quattro motivi, corredati da quesiti.

L'intimata resiste con controricorso.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La Corte di merito, accolse l'impugnazione concernente il difetto di corrispondenza tra chiesto e pronunciato, per aver il tribunale, in presenza di una domanda specifica di danno, pronunciato condanna generica, invece di pronunciare il rigetto della domanda per mancata prova del danno. Quindi, avendo l'appellante censurato la sentenza di primo grado anche in ordine alla riconosciuta responsabilità della locatrice, rigettò la domanda proposta nei suoi confronti per mancanza di prova in ordine al nesso di causalità tra l'evento denunciato e i danni lamentati.

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Cosa locata – Vizi - Guasti o deterioramenti – Distinzione - Effetti

In particolare, riconobbe come non contestato l'evento della rottura della tubazione, con fuoriuscita dell'acqua di scarico e allagamento, avvenuto nel 1993. Ma, ritenne non accertate ("si ignorano") le conseguenze determinate da tale rottura. Poi, sulla base dell'accertamento tecnico preventivo (del 1995) e della stessa perizia di parte (del 1994), che ricollegavano causalmente la fatiscenza del locale alla struttura e alla fabbricazione di questo (immobile quasi interamente sottostante al piano strada, addossato a terrapieno senza isolamento) con infiltrazioni costanti, ristagno e deposito di muffa sulle pareti e sulle merci, ritenute tali condizioni del locale idonee e sufficienti a determinare i danni lamentati (muffe e alterazioni sui costumi e sui tessuti), rigettò la domanda non risultando accertato che l'evento addotto dall'attore avesse neanche concorso a determinare il danno lamentato. Infine, sempre in considerazione delle deficienze strutturali dell'immobile, rigettò la contrapposta domanda di danni avanzata dalla locatrice nei confronti del conduttore, ritenendo che le manchevolezze ad esso attribuite (mancata aereazione, disattivazione dei termoventilatori) non avrebbero potuto determinare la situazione di fatiscenza.

2. I primi tre motivi sono strettamente connessi e vanno trattati congiuntamente.

Attraverso la denuncia della contraddittorietà della motivazione (primo), della violazione e falsa applicazione dell'articolo 1578 c.c., secondo comma, cod. civ. (secondo), violazione del principio della corrispondenza tra il chiesto e il pronunciato (terzo), si censura la sentenza: per non aver riconosciuto la responsabilità del locatore per i danni derivanti da vizi della cosa (articolo 1578, cit.), dopo aver accertato danni conseguenti alle copiose infiltrazioni di umidità derivanti da limiti strutturali dell'immobile, in presenza di una domanda di danni a causa della mancata manutenzione dei locali di proprietà e, quindi, per inadempimento dell'obbligo di mantenere i locali in buono stato locativo, stanti l'identità del petitum (danni ai costumi e stoffe) e della stessa causa petendi, per l'identità del fatto dannoso (infiltrazioni di umidità), imputabile sempre a titolo di responsabilità contrattuale al locatore.

2.1. I motivi collegati sono volti al riconoscimento dei danni derivanti da vizi della cosa (articolo 1578 cod. civ.), indiscutibilmente sopravvenuti rispetto alla stipulazione del contratto di locazione (articolo 1581 cod. civ.), e, in questa prospettiva, diventa centrale l'assunto del motivo di ricorso, secondo il quale per il riconoscimento degli stessi sarebbe stata idonea la domanda - che lo stesso ricorrente ammette come proposta ex articoli 1575 e 1576 cod. civ. - stante l'identità del petitum, e della causa petendi. I motivi, che per certi versi sono inammissibili nella misura in cui introducono nel giudizio di legittimità una questione della quale non è neanche allegata l'avvenuta trattazione nel processo di merito, vanno rigettati perchè è erroneo l'assunto interpretativo della sovrapponibilità delle azioni ex articoli 1575, 1576 e 1578 del cod. civ..

2.2. Dalla giurisprudenza di legittimità emerge inequivocabile la diversità dei rimedi che l'ordinamento appresta al conduttore, a seconda che il vizio attenga alla cosa locata o si tratti di guasti della stessa. I vizi della cosa locata (articolo 1578 cod. civ.), incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Cosa locata – Vizi - Guasti o deterioramenti – Distinzione - Effetti

godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione (articolo 1581 cod. civ.). Tali vizi alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata, ed i rimedi previsti sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, restando esclusa l'esperibilità dell'azione di esatto adempimento, non potendosi configurare in presenza di tali vizi intrinseci e strutturali un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex articolo 1575 cod. civ., (Cass. 4 agosto 1994, n. 7260; Cass. 18 aprile 2001, n. 5682).

Invece, guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e transeunti nell'utilizzazione del bene, possono rilevare rispetto all'obbligo di manutenzione, posto dalla legge a carico del locatore, quale proiezione nel tempo dell'obbligo di consegna in buono stato di manutenzione (articolo 1575 cod. civ.), e rispetto all'obbligo di riparazione ex articolo 1576 cod. civ., l'inosservanza dei quali determina l'inadempimento contrattuale (Cass. 21 novembre 2011, n. 24459; Cass. 15 maggio 2007, n. 11198).

Con la conseguenza che, mentre nelle domande ex articoli 1575/1576 cod. civ. alla allegazione dell'inadempimento si accompagna naturalmente la domanda di risarcimento del danno, la domanda di danni ex articolo 1578, secondo comma, cod. civ. per vizi della cosa, oltre a non essere configurabile autonomamente da quella di risoluzione del contratto o di riduzione del prezzo, è ancora meno configurabile in caso di vizi della cosa sopravvenuti, non potendosi parlare per questi di conoscenza degli stessi o di colpevole ignoranza al momento della consegna.

2.3. Nella specie, la Corte di merito, ravvisato in fatto - con statuizione non censurata in questa sede per tale profilo - la mancanza di prova in ordine alle conseguenze dannose derivanti dal guasto (rottura di un tubo di scarico) allegato nella proposizione della domanda di danni per omessa manutenzione della cosa locata (ex articolo 1575 cod. civ.), ha correttamente rigettato la domanda, non dando rilievo ai vizi della cosa (infiltrazioni derivanti dalla struttura e dalle modalità costruttive dell'immobile locato), che sarebbero stati rilevanti solo in presenza di azione ex articolo 1578 cod. civ..

3. Con il quarto motivo si lamenta la mancanza di pronuncia sul quantum del risarcimento. Presupponendo la pronuncia sul quantum l'accertamento in ordine all'an della responsabilità, il motivo proposto, prima ancora che assorbito dal rigetto dei primi tre motivi di ricorso, è inammissibile, avendo il giudice del merito rigettato la domanda per mancanza del nesso causale.

4. In conclusione, il ricorso deve rigettarsi. Le spese, liquidate sulla base dei parametri vigenti di cui al Decreto Ministeriale n. 140 del 2012, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Cosa locata – Vizi - Guasti o deterioramenti – Distinzione - Effetti

LA CORTE DI CASSAZIONE

rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese processuali del giudizio di cassazione, che liquida in euro 4.700,00, di cui euro 200,00 per spese, oltre alle spese generali ed agli accessori di legge.