

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Consigliere giuridico Presidenza Consiglio dei Ministri) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Onere della prova in capo al locatario.

E' il locatario, tenuto a restituire la cosa nello stato in cui si trovava all'inizio del rapporto o, in mancanza di prova su tale stato, in buono stato, a dover provare, trattandosi di obbligazione contrattuale, la propria assenza di colpa: egli risponde dei danni tutti alla cosa, ove non provi lui stesso la non imputabilità dei medesimi, complessivamente considerati, in relazione alla peculiare diligenza richiestagli per la natura del bene oggetto di locazione.

Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 5.2.2014, n. 2619

...omissis...

Pertanto:

2.1. i motivi riconducibili all'art. 360 cod. proc. civ., nn. 3 e 4 vanno corredati, a pena di inammissibilità, da quesiti che devono compendiare:

a) la riassuntiva esposizione degli elementi di fatto sottoposti al giudice di merito;

b) la sintetica indicazione della regola di diritto applicata dal quel giudice;

c) la diversa regola di diritto che, ad avviso del ricorrente, si sarebbe dovuta applicare al caso di specie (tra le molte, v.: Cass. Sez. Un., ord. 5 febbraio 2008, n. 2658; Cass., ord. 17 luglio 2008, n. 19769, Cass. 25 marzo 2009, n. 7197; Cass., ord. 8 novembre 2010, n. 22704);

d) questioni pertinenti alla ratio decidendi, perchè, in contrario, difetterebbero di decisività (sulla necessità della pertinenza del quesito, per tutte, v.: Cass. Sez. Un., 18 novembre 2008, n. 27347; Cass., ord. 19 febbraio 2009, n. 4044; Cass. 28 settembre 2011, n. 19792; Cass. 21 dicembre 2011, n. 27901);

2.2. a corredo dei motivi di vizio motivazionale vanno poi formulati momenti di sintesi o di riepilogo, che devono consistere in uno specifico e separato passaggio espositivo del ricorso, il quale indichi in modo sintetico, evidente ed autonomo rispetto al tenore testuale del motivo, chiaramente il fatto controverso in riferimento al quale la motivazione si assume omessa o contraddittoria, come pure - se non soprattutto - le ragioni per le quali la dedotta insufficienza della motivazione la rende inidonea a giustificare la decisione (Cass. 18 luglio 2007, ord. n. 16002; Cass. Sez. Un., 1 ottobre 2007, n. 20603; Cass. 30 dicembre 2009, ord. n. 27680);

2.3. infine, è sì ammessa la contemporanea formulazione, col medesimo motivo, di doglianze di violazione di norme di diritto e di vizio motivazionale, ma soltanto alla imprescindibile condizione che ciascuna sia accompagnata dai rispettivi quesiti e momenti di sintesi (per tutte: Cass. sez. un., 31 marzo 2009, n. 7770; Cass. 20 dicembre 2011, n. 27649).

3. Il Q. sviluppa tre motivi e:

3.1. col primo (rubricato "illogica, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio ...

in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5") deduce l'erroneità della valutazione delle risultanze della consulenza tecnica di ufficio;

3.2. col secondo (rubricato "violazione dell'art. 1590 c.c., comma 2, in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 3 - illogica e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio - erronea valutazione delle risultanze processuali in ordine all'art. 360 c.p.c., n. 5") si duole delle conclusioni della corte territoriale sull'inottemperanza all'onere probatorio quanto all'attribuibilità dei danni proprio all'ultimo conduttore, onere malamente accollato ad esso locatore; e conclude con un complesso quesito, riassuntivo anche delle questioni di fatto;

3.3. col terzo (rubricato "erronea compensazione delle spese legali in ordine all'art. 360 c.p.c., n. 5") chiede che le spese legali seguano la soccombenza.

4. La controricorrente ribatte per la correttezza dello scostamento dei giudici del merito dalle conclusioni del consulente tecnico di ufficio e, quanto al secondo motivo, per la sussistenza di affidabile prova sulla preesistenza dei danni al periodo in cui essa era stata conduttrice, la cui valutazione resta comunque istituzionalmente sottratta al sindacato di legittimità; e, infine, contesta l'avversaria censura avverso la disposta compensazione delle spese.

5. Dei motivi sopra riassunti, esclusa in modo radicale qualsiasi sanatoria dei

vizi formali del ricorso in forza di atti successivi, il primo e il terzo sono sicuramente inammissibili, perchè non assistiti da alcun momento di sintesi o di riepilogo, tanto meno dai rigorosi requisiti ricordati al punto 2.2.

6. Il secondo motivo è, invece, fondato.

6.1. Esso, pure articolato su di una contestuale censura di violazione di norma di diritto e di vizio motivazionale, è assistito da un quesito che può essere letto anche come momento di sintesi e di riepilogo del secondo e che prospetta un'evidente illogicità della motivazione: la quale consiste nell'incongruità dell'attribuzione dell'assenza di prova sull'attribuibilità all'ultimo conduttore di gran parte delle condizioni del bene immobile in una valutazione di inottemperanza di un onere che in concreto è stato accollato al locatore.

6.2. Ma di una situazione di persistente incertezza sull'epoca di verifica dei danni non può fare le spese il locatore, cui giova la presunzione degli artt. 1588 e 1590 cod. civ. in ordine alle condizioni all'inizio del rapporto di locazione.

Infatti, è il locatario, tenuto a restituire la cosa nello stato in cui si trovava all'inizio del rapporto o, in mancanza di prova su tale stato, in buono stato, a dover provare, trattandosi di obbligazione contrattuale (tra le molte, v. Cass., ord. 7 dicembre 2012, n. 22272), la propria assenza di colpa: egli risponde dei danni tutti alla cosa, ove non provi lui stesso la non imputabilità dei medesimi, complessivamente considerati (per giurisprudenza consolidata: Cass., ord. 8 maggio 2012, n. 6977; Cass. 25 luglio 2008, n. 20434; Cass. 17 febbraio 1997, n. 1441), in relazione alla peculiare diligenza richiestagli per la natura del bene oggetto di locazione (Cass. 28 luglio 2005, n. 15818).

6.3. E' pertanto scorretta l'attribuzione al locatore delle conseguenze negative sulla mancanza di un'affidabile prova liberatoria del conduttore quanto a tutti i fattori causali della situazione finale complessiva e, a maggior ragione, qualsiasi approfondimento sull'incidenza dei singoli fattori in ordine alla causazione del danno.

6.4. Più radicalmente, è intrinsecamente illogico dal punto di vista di fatto ritenere imprevedibile la produzione del danno ad opera di chi, come l'odierna intimata, ha mantenuto nella qualità di conduttore la detenzione del bene per un così lungo lasso di tempo, pari a quasi tre lustri; mentre, dovendosi, in difetto di prova delle diverse e peggiori condizioni del bene all'inizio della locazione per cui era causa, il bene essere considerato in buono stato anche in tale tempo, il locatario deve rispondere dello scostamento da quelle anche se per avventura dipendenti da fatti non propri.

6.5. E, sotto questo profilo, il complesso motivo di doglianza - unitariamente considerato - è fondato e va accolto, perchè la corte territoriale ha condiviso la ratio decidendi del primo giudice, circa la mancata ottemperanza, da parte del locatore attore, di dimostrare che il danneggiamento delle piastrelle sarebbe stato in tutto addebitabile al convenuto: mentre, al contrario, era al conduttore

che incombeva un onere, sia pure di contenuto opposto, cioè sulla non attribuibilità a lui medesimo del danno.

7. La gravata sentenza va pertanto cassata in relazione alla censura accolta e va disposto il rinvio alla medesima corte territoriale, affinché, in diversa composizione e provvedendo pure sulle spese del giudizio di legittimità ai sensi dell'art. 385 cod. proc. civ., comma 3, riesamini il materiale probatorio applicando il seguente principio di diritto: incombe al conduttore, ai sensi degli artt. 1590 e 1588 cod. civ., l'onere di dare piena prova liberatoria della non imputabilità a lui di ogni singolo danno riscontrato all'immobile locato al termine della locazione ed all'atto della riconsegna, presumendosi buono lo stato di quello all'inizio del rapporto ed esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto, sicché è erronea l'integrale reiezione della domanda di risarcimento dei danni stessi proposta dal locatore, ove manchi o sia incompleta la prova sull'imputabilità di quelli.

p.q.m.

La Corte dichiara inammissibili il primo ed il terzo motivo di ricorso ed accoglie il secondo; cassa la gravata sentenza in relazione alla censura accolta e rinvia alla corte di appello di Genova, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte suprema di cassazione, il 12 dicembre 2013.

Depositato in Cancelleria il 5 febbraio 2014