

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (Magistrato) - Costanzo Mario **CEA** (Magistrato, già Presidente di sezione) - 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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere di Stato) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco **FIMMANO'** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio **FORGILLO** (Presidente di Tribunale) - Andrea **GIORDANO** (Magistrato della Corte dei Conti) - Mariacarla **GIORGETTI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi **IANNI** (Magistrato) - Francesco **LUPIA** (Magistrato) - Giuseppe **MARSEGLIA** (Magistrato) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente del Tribunale Superiore delle Acque pubbliche) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (già Consigliere di Cassazione ed assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, già Magnifico Rettore, Presidente Anvur) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, già componente laico C.S.M.).

Maggior danno per ritardato rilascio dell'immobile locato

In tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno di cui all'art. 1591 c. c. deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni, a condizione che presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, comma primo, c.c.

Tribunale Campobasso, sentenza del 27.12.2023

...omissis...

(...) ricorso del 21.06.2021 (...) premesso di essere proprietario dello stabile posto in (...) alla (...) n. 15, di complessivi mq 545 oltre accessori e pertinenze, distinto in catasto al foglio (...), particella n. (...), per averlo acquistato con atto di compravendita del 19.03.2005, esponeva che l'immobile era stato concesso in locazione dai precedenti proprietari - in perfetto stato manutentivo e funzionale - al Ministero dei (...) al fine di destinarlo a sede (...) contratto del 1.03.1986. Aggiungeva che il contratto di locazione, nel quale lui stesso era subentrato al momento dell'acquisto del bene, dopo i precedenti rituali rinnovi, era scaduto in data (...), e che

da quella data il Ministero era rimasto nella disponibilità del bene, dietro pagamento di una indennità di occupazione, sino al 6.11.2018, data di riconsegna delle chiavi al proprietario.

Rappresentava poi che le parti avevano verificato, in contraddittorio tra loro, lo stato di conservazione del bene da restituire e la funzionalità degli impianti tecnologici, e che in data (...) era stata redatta una perizia di stima relativa allo stato di conservazione dell'immobile - inviata via pec anche al Ministero, senza ottenere alcun riscontro - dalla quale si evincerebbe l'esistenza, nell'immobile riconsegnato, di una serie di danni, oltre al mediocre stato di conservazione degli ambienti ed alla presenza di materiale abbandonato di diversa natura e consistenza, con conseguenti oneri di ripristino a carico del Ministero, che nella qualità di detentore dell'immobile (prima locato e poi occupato senza titolo), aveva l'obbligo di restituirlo nella medesima condizione in cui lo aveva ricevuto, e cioè in perfetto stato di conservazione.

Chiedeva pertanto la condanna del Ministero a corrispondergli tutte le somme necessarie per il ripristino dell'immobile, nella misura di Euro 22.650,19, oltre accessori di legge, ovvero nella diversa misura determinata dal giudice; vinte le spese di giudizio.

Si costituiva il Ministero della (...) - (...) e (...) dell(...) e del (...) eccependo l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione, evidenziando la necessità di mutamento del rito, trattandosi di questione risarcitoria, non innestantesi direttamente, quale fonte dell'obbligazione, sul contratto di locazione, sottolineando che il (...) non sarebbe proprietario esclusivo dell'immobile, ma comproprietario dello stesso, unitamente alla moglie, e che quindi non potrebbe agire in nome proprio per l'intero credito. Nel merito contestava le valutazioni operate dal tecnico di parte avversa, ritenendo eccessiva la spesa prevista per il ripristino dell'immobile, dallo stesso indicata, in quanto inglobante anche voci da porre a carico del proprietario locatore, in quanto eccedenti l'ordinaria manutenzione, tenuto conto anche del normale logorio di parti di immobili destinati a un uso complessivamente ultratrentennale.

Aggiungeva che i proprietari attuali dell'immobile, subentrando all'originario locatore, presumibilmente acquistarono l'immobile ad un prezzo di vendita già parametrato alla minusvalenza rappresentata dallo stato di occupazione dell'immobile stesso, e dal suo inevitabile logorio per il decorso del tempo, con la conseguenza per cui di tale minusvalenza dovrebbe tenersi conto, quale forma di compensatio lucri cum damno. Precisava che il bene locato è stato riconsegnato al proprietario nel 2018/2019, con conseguente necessità di depurare la pretesa azionata dalla quota di incidenza del deterioramento successivo alla cessazione del godimento dell'immobile da parte dell(...)ne.

La causa è stata istruita mediante CTU tecnico/estimativa, disposta dal giudice precedentemente titolare del procedimento, volta ad accertare e quantificare i danni e le anomalie presenti nell'immobile, ed ad individuarne le cause.

All'udienza di discussione del 27.11.2023 - sostituita dal deposito in telematico di note scritte ex art. 127-ter c.p.c. - le parti hanno concluso come segue: -parte ricorrente: riportandosi al ricorso introduttivo e a tutti gli atti e verbali di causa; -parte resistente: chiedendo dichiararsi l'improcedibilità della domanda avversaria, non preceduta da rituale fase di mediazione obbligatoria; in subordine, disporsi il mutamento del rito a favore di quello ordinario; rigettarsi la domanda risarcitoria per difetto di prova.

I. Deve essere preliminarmente rigettata l'eccezione di improcedibilità della domanda, in quanto parte ricorrente ha dimostrato documentalmente di aver provveduto - in data (...), e dunque prima dell'instaurazione del presente giudizio - ad esperire il tentativo obbligatorio di mediazione, presso l'(...) di (...) della (...) di (...) di (...) (sede dell'Avvocatura Distrettuale dello Stato di (...) ove è ubicato l'immobile in questione, ed ove ha sede il Giudice competente a conoscere la controversia), conclusosi con esito negativo (come si evince dal verbale del 29.06.2020) per la mancata partecipazione del Ministero resistente, pur regolarmente invitato.

II. Parimenti infondata è l'ulteriore eccezione di inammissibilità parziale della domanda, basata sull'asserita situazione di comproprietà dell'immobile, in quanto il ricorrente ha documentalmente provato di essere l'unico proprietario dell'immobile, acquistato in regime di separazione dei beni (si veda l'estratto dell'atto di matrimonio con (...) celebrato nel 1987, dal quale risulta la scelta di tale regime patrimoniale), e non conferito nel fondo patrimoniale in essere tra i coniugi, costituito nel 2010, come da atto notarile allegato. III. Non è necessario soffermarsi in maniera particolare, per ragioni di economia processuale, sulla ulteriore questione, posta dal resistente, relativa all'asserita necessità di mutamento del rito, trattandosi di questione risarcitoria, non innestantesi direttamente, quale fonte dell'obbligazione, sul contratto di locazione. Sul punto basti osservare che, come più volte ribadito anche dalla Suprema Corte, dall'adozione di un rito errato non deriva alcuna nullità, né la stessa può essere dedotta quale motivo di impugnazione, ameno che l'errore di rito non abbia inciso sul contraddittorio o sull'esercizio del diritto di difesa o non abbia, in generale, cagionato un qualsivoglia altro specifico pregiudizio processuale alla parte (Cassazione civile, sez. II, 11/04/2023, n. 9628), circostanze che non risultano nemmeno dedotte nel caso di specie.

IV. Nel merito la domanda è fondata e merita accoglimento, nei limiti di seguito specificati.

Risulta documentalmente provato che (...) ha acquistato l'immobile di cui trattasi con atto di compravendita del 19.03.2005, ed emerge dall'atto notarile in questione che l'immobile era locato al momento dell'acquisto, e che dunque il (...) subentrò nel contratto di locazione. E' agli atti anche il contratto con il quale i precedenti proprietari concedevano in locazione al Ministero dei (...) nel lontano 1986, l'immobile di cui trattasi, nonché il "Verbale di Consistenza" dell'immobile locato, nel quale le parti si davano vicendevolmente atto del perfetto stato manutentivo e funzionale dell'intero immobile.

E' poi pacifico tra le parti che il contratto di locazione de quo, nel quale lo stesso (...) era subentrato al momento dell'acquisto del bene, dopo i precedenti rituali rinnovi, è scaduto in data (...), nonché la circostanza per cui da quella data il Ministero è rimasto nella disponibilità del bene, dietro pagamento di una indennità di occupazione, sino al 6.11.2018, data di riconsegna delle chiavi al proprietario, quale mero occupante (come dallo stesso Ministero affermato nelle note in atti, nelle quali qualifica la sua persistente detenzione dell'immobile come "occupazione extracontrattuale dei locali").

Ciò posto, sotto l'aspetto normativo si osserva che l'art. 1590 c.c. prevede che al termine della locazione il conduttore debba restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, e che il conduttore non risponda del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Il successivo art. 1591 c.c., rubricato "danni per ritardata restituzione", disciplina poi l'ipotesi in cui il conduttore sia in mora nella restituzione della cosa: in tal caso egli è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno.

Entrambe le norme risultano applicabili al caso di specie, in quanto non si ritiene corretto discorrere, sic et simpliciter, di una pura occupazione sine titulo dell'immobile da parte della P.A.: si osserva infatti che per ben 24 anni (dal 1986 al 2010) l'immobile è stato condotto dal Ministero in virtù di regolare contratto di locazione, e che pur essendovi stato un periodo successivo di mera occupazione di fatto, durato 8 anni, non è possibile per ciò solo individuare la P.A. come mera occupante sine titulo.

In altri termini, nel caso di specie vi è stato piuttosto un ritardo particolarmente rilevante nella riconsegna del bene, con la conseguenza che, ex art. 1591 c.c., è sorta sia l'obbligazione di dare al locatore il corrispettivo fino alla riconsegna - obbligazione che pare essere stata adempiuta dalla P.A., ma che in ogni caso non è oggetto della domanda proposta nel presente giudizio - sia di risarcire il maggior danno subito. Tuttavia, ciò non toglie la necessità di valutare, nello stabilire se il conduttore si sia o meno conformato al disposto di cui all'art. 1590 c.c. al momento della restituzione della cosa, anche il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, nonché di considerare che il conduttore non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà.

Quanto poi al "maggior danno" di cui all'art. 1591 c.c., si osserva che la Suprema Corte ha stabilito che il diritto del locatore al risarcimento del maggior danno di cui all'art. 1591 c.c. non sorge automaticamente, richiedendosi, in sede di liquidazione del danno medesimo, 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 (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 23720 del 16/09/2008).

In altri termini, in tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, il maggior danno di cui all'art. 1591 c. c. deve essere provato in concreto dal locatore secondo le regole ordinarie, e, quindi, anche mediante presunzioni, a condizione che presentino i requisiti previsti dall'art. 2729, comma primo, c.c. (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 5051 del 03/03/2009; (...) 3, Sentenza n. 1372 del 31/01/2012).

Ciò posto, la presenza di danni di vario tipo all'immobile non è in contestazione tra le parti, e comunque risulta in maniera chiara e completa dalla relazione del (...) E' invece in contestazione, nell'ambito della somma individuata dal CTU come necessaria per il ripristino dell'immobile, la quota da addebitare all'(...) Ebbene, la relazione peritale in atti appare particolarmente completa, precisa ed accurata; il CTU ha risposto in maniera puntuale a tutti i quesiti posti, ha motivato adeguatamente dal punto di vista tecnico le sue conclusioni, ha altresì risposto in maniera esaustiva alle osservazioni dei CT di parte. Questo giudice non ha dunque motivo di discostarsi dalle valutazioni effettuate dal tecnico incaricato, che devono essere integralmente condivise in questa sede (...)particolare, si condivide la valutazione relativa alla circostanza per cui, se è pur vero che l'immobile era stato locato in buono stato manutentivo, bisogna tener conto della durata ultratrentennale della locazione, che porta inevitabilmente ad un degrado del fabbricato, causato dal normale utilizzo dello stesso, per cui appare corretto addebitare al conduttore la somma necessaria al

ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto.

Il CTU ha a tal proposito calcolato un ammontare di danni riscontrati nella palazzina pari ad Euro 28.295,18, di cui però solo Euro 20.795,13 sarebbero addebitabili al conduttore, ed in particolare ha determinato diverse percentuali di incidenza in relazione ai diversi tipi di danni riscontrati, come di seguito riepilogati:

-percentuale di incidenza pari al 100% per opere direttamente riconducibili al conduttore (mancata opera di manutenzione ordinaria; rimozione non integrale o corretta delle linee realizzate esternamente alle pareti e ai soffitti; rottura di porte, infissi, prese elettriche; materiale lasciato a deposito; sporcizia; moltitudine di fori presente su pareti e soffitti che necessitano di stuccatura);

-percentuale di incidenza pari al 75% per pavimenti, rivestimenti, intonaco, tinteggiatura, verniciatura radiatori (in considerazione del normale degrado dell'immobile nell'arco temporale della durata della locazione);

- percentuale di incidenza pari al 50% per opere soggette ad ammaloramento dovuto a cause esterne (presenza di umidità di risalita).

Le percentuali di incidenza appaiono congrue, in quanto è stato tenuto in debito conto, come previsto dall'art. 1590 c.c., il deterioramento e il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, ed è stata congruamente valutata l'incidenza della vetustà dell'immobile sul perimento e sul deterioramento.

Il "maggior danno" subito dal locatore è dunque risultato provato, nei limiti anzidetti. Non è risultato invece provato che, come prospettato dal ricorrente, il profondo ammaloramento dell'immobile si sia verificato esclusivamente durante il periodo di occupazione senza titolo (2010 - 2018), in quanto, come confermato anche dal (...) non vi sono elementi per sostenere che alla scadenza del contratto, e dunque nel 2010, l'immobile si trovasse in ottimo stato manutentivo, così come consegnato. Per tutto quanto sinora esposto il Ministero della (...) deve essere dunque condannato al pagamento, in favore di (...) della somma di Euro 20.795,13, oltre I.V.A., per i titoli indicati in parte motiva.

V. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo ex D.M. n. 55 del 2014 e successive modificazioni, in base allo scaglione di valore indicato nella domanda e tenuto conto delle caratteristiche dell'attività prestata, dell'importanza, della natura, della difficoltà e del valore dell'affare, applicando i valori medi. Le spese di CTU rimangono definitivamente a carico del Ministero soccombente. P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, disattesa ogni ulteriore istanza ed eccezione, così provvede:

- 1) ACCOGLIE la domanda e per l'effetto condanna il Ministero della (...) al pagamento, in favore di (...) della somma di Euro 20.795,13, oltre I.V.A.;
- 2) CONDANNA il Ministero della (...) alla rifusione delle spese di lite in favore di (...) liquidate nella misura di Euro 5.341,00 (somma comprensiva degli esborsi documentati), oltre rimborso forfettario nella misura del 15%, IVA e C.P.A. come per legge;
- 3) PONE le spese di (...) così come già liquidate in corso di causa, definitivamente a carico del Ministero soccombente.

Così deciso in Campobasso, il 23 dicembre 2023.

Depositata in Cancelleria il 27 dicembre 2023.

COORDINATORE Redazionale: Giulio SPINA

Comitato REDAZIONALE INTERNAZIONALE:

Giovanni Alessi, **New York City** (United States of America)
Daria Filippelli, **London** (United Kingdom)
Wylia Parente, **Amsterdam** (Nederland)

Comitato REDAZIONALE NAZIONALE:

Jacopo Maria Abruzzo (**Cosenza**), Danilo Aloe (**Cosenza**), Arcangelo Giuseppe Annunziata (**Bari**), Valentino Aventaggiato (**Lecce**), Paolo Baiocchetti (**L'Aquila**), Elena Bassoli (**Genova**), Eleonora Benin (**Bolzano**), Miriana Bosco (**Bari**), Massimo Brunialti (**Bari**), Elena Bruno (**Napoli**), Triestina Bruno (**Cosenza**), Emma Cappuccio (**Napoli**), Flavio Cassandro (**Roma**), Alessandra Carafa (**L'Aquila**), Silvia Cardarelli (**Avezzano**), Carmen Carlucci (**Taranto**), Laura Carosio (**Genova**), Giovanni M. Casamento (**Roma**), Gianluca Cascella (**Napoli**), Giovanni Cicchitelli (**Cosenza**), Giulia Civiero (**Treviso**), Francesca Colelli (**Roma**), Valeria Conti (**Bergamo**), Cristina Contuzzi (**Matera**), Raffaella Corona (**Roma**), Mariantonietta Crocitto (**Bari**), Paolo F. Cuzzola (**Reggio Calabria**), Giovanni D'Ambrosio (**Napoli**), Ines De Caria (**Vibo Valentia**), Shana Del Latte (**Bari**), Francesco De Leo (**Lecce**), Maria De Pasquale (**Catanzaro**), Anna Del Giudice (**Roma**), Fabrizio Giuseppe Del Rosso (**Bari**), Domenico De Rito (**Roma**), Giovanni De Sanctis (**L'Aquila**), Silvia Di Iorio (**Pescara**), Ilenia Di Punzio (**Viterbo**), Anna Di Stefano (**Reggio Calabria**), Pietro Elia (**Lecce**), Eremita Anna Rosa (**Lecce**), Chiara Fabiani (**Milano**), Addy Ferro (**Roma**), Bruno Fiammella (**Reggio Calabria**), Anna Fittante (**Roma**), Silvia Foadelli (**Bergamo**), Michele Filippelli (**Cosenza**), Elisa Ghizzi (**Verona**), Tiziana Giudice (**Catania**), Valentina Guzzabocca (**Monza**), Maria Elena Iafolla (**Genova**), Daphne Iannelli (**Vibo Valentia**), Daniele Imbò (**Lecce**), Francesca Imposimato (**Bologna**), Corinne Isoni (**Olbia**), Domenica Leone (**Taranto**), Giuseppe Lisella (**Benevento**), Francesca Locatelli (**Bergamo**), Gianluca Ludovici (**Rieti**), Salvatore Magra (**Catania**), Chiara Medinelli (**Genova**), Paolo M. Storani (**Macerata**), Maximilian Mairov (**Milano**), Damiano Marinelli (**Perugia**), Giuseppe Marino (**Milano**), Rossella Marzullo (**Cosenza**), Stefano Mazzotta (**Roma**), Marco Mecacci (**Firenze**), Alessandra Mei (**Roma**), Giuseppe Donato Nuzzo (**Lecce**), Emanuela Palamà (**Lecce**), Andrea Panzera (**Lecce**), Michele Papalia (**Reggio Calabria**), Enrico Paratore (**Palmi**), Filippo Pistone (**Milano**), Giorgio G. Poli (**Bari**), Andrea Pontecorvo (**Roma**), Giovanni Porcelli (**Bologna**), Carmen Posillipo (**Caserta**), Manuela Rinaldi (**Avezzano**), Antonio Romano (**Matera**), Paolo Russo (**Firenze**), Elena Salemi (**Siracusa**), Diana Salonia (**Siracusa**), Rosangela Santosuosso (**Alessandria**), Jacopo Savi (**Milano**), Pierpaolo Schiattone (**Lecce**), Marco Scialdone (**Roma**), Camilla Serraiotto (**Trieste**), Valentina Siclari (**Reggio Calabria**), Annalisa Spedicato (**Lecce**), Rocchina Staiano (**Salerno**), Emanuele Taddeolini Marangoni (**Brescia**), Luca Tantalo (**Roma**), Marco Tavernese (**Roma**), Ida Tentorio (**Bergamo**), Fabrizio Testa (**Saluzzo**), Paola Todini (**Roma**), Fabrizio Tommasi (**Lecce**), Mauro Tosoni (**Lecco**), Salvatore Trigilia (**Roma**), Annunziata Maria Tropeano (**Vibo Valentia**), Elisabetta Vitone (**Campobasso**), Nicolò Vittoria (**Milano**), Luisa Maria Vivacqua (**Milano**), Alessandro Volpe (**Roma**), Luca Volpe (**Roma**), Giulio Zanardi (**Pavia**).

SEGRETERIA del Comitato Scientifico: Valeria VASAPOLLO
