

SUPREMA CORTE DI CASSAZIONE

SEZIONE III CIVILE

SENTENZA 10 febbraio 2017, n. 2348

Ritenuti in fatto

Mi.Ma. – conduttore di un immobile ad uso abitativo locatogli da M.P. – richiese la risoluzione del contratto e il risarcimento dei danni assumendo che l'immobile era infestato da tarli e pertanto inidoneo all'uso previsto. La convenuta resistette alla domanda, richiedendo – in via riconvenzionale – il pagamento dei canoni e il rimborso delle spese anticipate per le utenze. Il Tribunale di Siena dichiarò la risoluzione del contratto per inadempimento della locatrice e la condannò a restituire al Mi. la somma di 6.320,00 Euro. La Corte di Appello di Firenze ha rigettato il gravame principale della M. , mentre ha accolto parzialmente quello incidentale del Mi. , riconoscendogli l'ulteriore importo di Euro 12.371,00 (oltre accessori) a titolo di risarcimento dei danni conseguenti all'acquisto di mobilia e alle spese per migliorie apportate all'immobile. Ricorre per cassazione la M. , affidandosi a sette motivi; resiste l'intimato a mezzo di controricorso. Entrambe le parti hanno depositato memoria

Motivi della decisione

Col primo motivo, la ricorrente deduce l'omesso esame di un fatto decisivo (individuato nella circostanza che la locatrice aveva sempre contestato che l'immobile fosse infestato dai tarli) e la violazione e falsa applicazione degli artt. 2697 e 1578 c.c., assumendo che la Corte aveva 'confuso il diritto del conduttore ad ottenere la risoluzione del contratto disciplinato dal primo comma dell'art. 1578 c.c. – con l'istituto della risoluzione per inadempimento'; evidenzia, al riguardo, che era il conduttore ad essere gravato dell'onere di provare il fatto costitutivo della sua pretesa (ossia la presenza dei vizi e l'esistenza del nesso causale rispetto ai pregiudizi lamentati) e – altresì – che il risarcimento sarebbe spettato soltanto se fosse emerso che la locatrice aveva consapevolmente taciuto i vizi della cosa (ex art. 1578, 2 co. c.c.).

Col secondo motivo (che denuncia l'omesso esame di un fatto decisivo e la violazione e falsa applicazione dell'art. 1578, 2 co. c.c.), la M. deduce che l'immobile era stato ristrutturato immediatamente prima della locazione e che pertanto la locatrice non poteva essere a conoscenza dell'eventuale presenza di tarli; rileva altresì che il conduttore non aveva dimostrato l'esistenza e l'entità del vizio, mentre la locatrice aveva offerto 'la prova liberatoria dell'incolpevole ignoranza del vizio (ove esistente), richiesta dall'art. 1578, Il comma c.c. per esonerare il locatore dalla responsabilità per il risarcimento del danno';

aggiunge che, ove fosse stato talmente grave da essere intollerabile, il vizio sarebbe stato facilmente riconoscibile dal conduttore, risultando con ciò esclusa – per esso – la possibilità di agire per la risoluzione e il risarcimento del danno.

Il terzo motivo denuncia la violazione e la falsa applicazione dell'art. 2909 c.c. sul rilievo che, essendosi formato il giudicato sull'accertamento – compiuto dal primo giudice – che non vi era prova che la locatrice fosse stata a conoscenza del vizio, la Corte non avrebbe potuto procedere ad un nuovo accertamento sulla conoscenza o conoscibilità del vizio.

1.1. I motivi – da esaminare congiuntamente-vanno disattesi, previa correzione di alcuni passaggi della motivazione.

Premesso che la fattispecie dedotta in giudizio dev'essere inquadrata nel paradigma dell'art. 1578 c.c., non appare corretta l'affermazione secondo cui al conduttore era sufficiente provare il contratto e allegare l'inadempimento, gravando sulla locatrice l'onere di dimostrare l'esatto adempimento.

La norma dell'art. 1218 c.c. invocata dalla Corte e il richiamo a Cass., S.U. n. 13533/2001 avrebbero potuto valere in relazione alla violazione dell'obbligo di mettere a disposizione del conduttore l'immobile oggetto della locazione (integrante un'ipotesi di inadempimento in senso proprio), ma non anche nel caso di domanda di risoluzione ex art. 1578 c.c., in cui grava sul conduttore (anche per ovvie ragioni di maggiore vicinanza alla prova) l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisce in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito; al locatore convenuto spetta, invece, di dimostrare che i vizi

erano conosciuti o facilmente riconoscibili dal conduttore (e ciò al fine di paralizzare la domanda di risoluzione o di riduzione del corrispettivo) o di provare di avere senza colpa ignorato i vizi al momento della consegna, al fine di andare esente dal risarcimento dei danni derivati dai vizi della cosa (cfr. Cass. n. 3655/1974, Cass. n. 18854/2008 e Cass. n. 9910/2010).

Corretta in tal senso la motivazione, deve rilevarsi che la decisione risulta conforme alla previsione dell'art. 1578 c.c., in quanto:

– la Corte ha considerato provata la presenza dei tarli alla stregua del preventivo prodotto dall'attore e ha ritenuto – sulla base del notorio e della circostanza che la tarlatura riguardava i soffitti – che il vizio incidesse in modo apprezzabile sull'idoneità all'uso abitativo;

– ha ritenuto, altresì, che la locatrice fosse consapevole dell'esistenza del vizio o, comunque, che lo avesse colpevolmente ignorato;

– non ha ritenuto che il vizio fosse conosciuto o facilmente conoscibile dal conduttore già al momento della consegna del bene.

Le censure sono, per il resto, inammissibili nella parte in cui propongono un diverso apprezzamento dei fatti e infondate nella parte in cui ipotizzano l'esistenza di un giudicato che – a tacer d'altro – è chiaramente incompatibile con la proposizione dell'appello incidentale (giacché l'insistenza sulle richieste risarcitorie postula l'accertamento della responsabilità della M. ex art. 1578, 2 co. c.c.).

Il quarto motivo (che, in relazione alla condanna al rimborso dei canoni percepiti, denuncia la violazione dell'art. 1458 c.c. sul rilievo che, trattandosi di contratto ad esecuzione continuata, la risoluzione non avrebbe dovuto operare per le prestazioni già eseguite) è infondato alla luce delle condivisibili considerazioni svolte dalla Corte con richiamo a Cass. n. 7169/1995 e a Cass. n. 22902/2012 (secondo cui l'esclusione della restituzione opera per le sole prestazioni che abbiano avuto piena efficacia satisfattiva delle ragioni del creditore).

Il quinto motivo (violazione e falsa applicazione degli artt. 1592 e 1123 c.c. e dell'art. 112 c.p.c.) censura la sentenza per avere riconosciuto al Mi. il rimborso delle spese sostenute per il rifacimento di un muretto esterno e delle fognature: la ricorrente rileva che, a norma dell'art. 1592 c.c., le migliorie apportate all'immobile senza l'autorizzazione del locatore non danno diritto ad alcun rimborso ed evidenzia che l'art. 14 del contratto (che trascrive) prevedeva l'impegno del conduttore a non apportare modifiche all'immobile senza il preventivo consenso scritto del locatore e che, in ogni caso, esse non avrebbero comportato alcun compenso o indennizzo; ciò premesso, si duole che la Corte abbia surrettiziamente attribuito al Mi. un (non dovuto) rimborso per migliorie riconoscendoglielo a titolo di risarcimento del danno, così violando anche il principio di corrispondenza fra il chiesto e il pronunciato e il criterio di cui all'art. 1223 c.c., che vuole risarciti i soli danni che costituiscono conseguenza immediata e diretta dell'inadempimento; considerazioni – queste ultime – estese anche al rimborso delle spese sostenute per la mediazione immobiliare e per l'acquisto di mobili su misura.

3.1. Il motivo è fondato in relazione agli esborsi sostenuti a titolo di migliorie (relative al muretto e alla fognatura): essendo pacifico che si trattò di migliorie per la cui esecuzione non era stato richiesto il (necessario) consenso della locatrice, il conduttore non può vedersi riconosciuto il ristoro di danni conseguiti a un'attività che non avrebbe potuto compiere e rispetto alla quale la locatrice è rimasta del tutto estranea; e ciò neppure 'per avere effettuato inutilmente esborsi finalizzati al miglioramento della cosa locata mai potuta fruire per inadempimento della locatrice' (come affermato dalla Corte di Appello), in quanto l'iniziativa autonoma assunta dal conduttore ha comportato l'assunzione del 'rischio' della inutilità degli esborsi.

La sentenza va dunque cassata sul punto; non essendo necessari ulteriori accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito, con esclusione dal complessivo risarcimento dell'importo di 5.121,00 Euro già riconosciuto dalla Corte di Appello.

Il sesto motivo ('violazione e falsa applicazione dell'art. 112 c.p.c.') censura la sentenza per non avere statuito sul terzo motivo di appello, con cui la M. si era dolta della condanna al pagamento integrale delle spese di lite nonostante la domanda attrice fosse stata accolta solo in parte.

4.1. Il motivo è inammissibile in quanto non risulta trascritto il motivo di appello di cui è stata lamentata l'omessa pronuncia (cfr. Cass. n. 17049/2015).

Il settimo motivo ('violazione e falsa applicazione degli artt. 1575, 1209, 1216, 1220 c.c.') censura la sentenza per avere ritenuto che non fossero dovuti i canoni da febbraio a maggio 2011 (data della riconsegna dei locali) per il fatto che il ritardo era dipeso dalla mancanza di indicazioni della locatrice sulle modalità di riconsegna del bene; assume la ricorrente che – al contrario – sarebbe stato onere del conduttore 'intimare alla M. di riprendere in consegna l'immobile, indicando data e ora del rilascio'.

5.1. Il motivo è infondato, atteso che la Corte ha dato atto che il ritardo nella restituzione era dipeso dal rifiuto della locatrice (nonostante 'i ripetuti solleciti scritti in atti rimasti inevasi') ed ha correttamente applicato il principio secondo cui l'offerta anche non formale di restituzione dell'immobile è idonea ad evitare la mora del conduttore e ad escludere, quindi, il prodursi dei relativi effetti, compreso il sorgere dell'obbligazione al risarcimento del danno per il ritardo (cfr., ex multis, Cass. n. 13345/2006).

Il parziale accoglimento del ricorso giustifica la compensazione delle spese del presente giudizio; va invece integralmente confermata la liquidazione delle spese dei giudizi di merito.

P.Q.M.

la Corte, rigettati gli altri motivi, accoglie il quinto, cassa in relazione e, decidendo nel merito, rigetta la domanda di risarcimento del danno avanzata dal Mi. per spese di miglioria; confermata la liquidazione delle spese effettuata nei giudizi di merito, compensa le spese del giudizio di legittimità