

Cassazione civile sez. III, 27/07/2015, n. 15721

I FATTI

G.B.U. conveniva in giudizio la societ  semplice (OMISSIS), conduttrice di un complesso immobiliare di sua propriet  costituito da un vasto appezzamento di terreno e dai fabbricati rurali ad esso sovrastanti, per sentire dichiarare la risoluzione del contratto di affitto agrario per grave inadempimento da parte della conduttrice nella custodia di due dei fabbricati rurali rientranti nel contratto, distrutti da un incendio, nonch   per non aver pagato lâ  intero canone relativamente ad una annualit  ;

chiedeva la condanna della societ  al rilascio dei beni e la condanna di essa, in solido con i suoi soci, al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Tortona rigettava la domanda, ritenendo che non sussistesse una responsabilit  ex art. 1588 c.c., in capo ai conduttori, avendo questi provato la causa dolosa dell  incendio, la responsabilit  di esso in capo a terzi non identificati, lâ  adempimento da parte dei conduttori degli obblighi di custodia.

La Corte d  Appello di Torino accoglieva invece la domanda del locatore (cirscritta in appello alla risoluzione del contratto ed al risarcimento dei danni da incendio) ritenendo che il fatto che lâ  incendio fosse stato provocato dolosamente da ignoti non fosse condizione sufficiente ad escludere la responsabilit  dell  affittuaria, proprio perch   responsabili del danno non erano stati individuati. La corte d  appello dichiarava risolto il contratto per grave inadempimento della societ  , la condannava al rilascio degli immobili e la condannava, in solido con i soci, a risarcire i danni all  appellante quantificati in Euro 80.000,00 circa.

La societ  semplice (OMISSIS) ed i suoi soci, Z. C., Z.F. e B.M.L. propongono ricorso per la cassazione della sentenza n. 1666 del 2012 della Corte d  Appello di Torino, nei confronti di G.B.U., articolato in due motivi ed illustrato da memoria.

Resiste G.B.U. con controricorso contenente anche un motivo di ricorso incidentale condizionato, anch  esso illustrato da memoria.

Diritto

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti si dolgono della violazione e falsa applicazione dell  art. 1588 c.c., che pone a carico del conduttore la responsabilit  per la perdita o il deterioramento della cosa locata, anche se derivanti da incendio, a meno che questi non provi che

sono accaduti per causa a lui non imputabile.

Il motivo Ã" fondato.

Come piÃ¹ volte affermato da questa Corte di legittimitÃ , lâ??art. 1588 c.c., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, non Ã" sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perchÃ© ciÃ² non comporta di per sÃ© lâ??identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore. In questo senso si Ã" pronunciata da ultimo Cass. n. 11972 del 2010, ma giÃ Cass. n. 2250 del 2007, Cass. n. 17429 del 2006, Cass. n. 15818 e 20357 del 2005, Cass. n. 16762 del 2002 hanno posto in rilievo che la presunzione di colpa sancita dal suddetto art. 1588 c.c., puÃ² essere superata dal conduttore solo mediante la prova che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non era a lui imputabile: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico.

La corte territoriale, pur richiamando ed anzi dipartendo la motivazione proprio dalla considerazione di questo consolidato orientamento giurisprudenziale, ne trae una conclusione ultronea, non giustificata dal tenore dell'art. 1588 c.c., e che non puÃ² essere condivisa, sulla base della quale ha affermato la responsabilitÃ dell'odierno ricorrente: essa ha ritenuto che, al fine di superare la presunzione di responsabilitÃ di cui all'art. 1588 c.c., debba essere fornita la prova non soltanto della causa in concreto dell'evento dannoso, esterna e non imputabile al conduttore, ma anche della identitÃ dei soggetti responsabili.

La corte territoriale, laddove ha ritenuto che debba essere fornita la prova non solo della natura dolosa dell'evento, ma anche dell'identitÃ dei responsabili, non ha correttamente applicato la norme in tema di responsabilitÃ contrattuale del conduttore per i danni da incendio subiti dalla cosa oggetto della locazione, contenute nell'art. 1588 c.c., e soprattutto la regola, contenuta sempre nell'art. 1588 c.c., che individua il contenuto della prova liberatoria che deve offrire il conduttore dell'immobile danneggiato dall'incendio per andare esente dalla responsabilitÃ risarcitoria verso il locatore.

Sul conduttore, in virtÃ della disponibilitÃ materiale della cosa che acquista con il rapporto di locazione e dei conseguenti obblighi di custodia, incombe lâ??obbligo di vigilare e di mantenere il controllo della cosa locata. In caso di danni (da incendio) riportati dalla cosa locata, il conduttore convenuto in giudizio dal locatore Ã" onerato di offrire la prova contraria alla presunzione *â??iuris tantum* di responsabilitÃ dimostrando in primo luogo di aver esercitato

con la diligenza necessaria la prestazione accessoria di custodia del bene locato, dovuta a norma degli artt. 1588 e 1177 c.c., (il quale ultimo prevede che l'obbligo di consegnare una cosa prevede quello di custodirla fino alla consegna).

Compete al giudice di merito accertare se lo standard di misure custodiali adottate sia, con valutazione *ex ante*, idoneo alla qualità e alle caratteristiche del bene locato ed a tutti gli elementi di contesto, secondo la comune coscienza sociale di cui il giudice è interprete. In altri termini che non vi sia stato un comportamento, quanto meno colposo, da parte del conduttore che si sia tradotto in una anche involontaria cooperazione nella produzione dell'evento, in violazione dell'obbligazione accessoria della custodia.

Alla prova di aver adempiuto gli obblighi di custodia a suo carico, si aggiunge, ai fini di dare la prova liberatoria dalla propria responsabilità in caso di incendio, la prova che il fatto da cui è scaturito il danno o il perimento della cosa in custodia sia dipeso da circostanza non imputabile al conduttore (conformemente alla regola generale contenuta nell'art. 1218 c.c.).

Una volta che si sia esclusa quindi una mancanza di diligenza del conduttore, affinché la sua responsabilità possa essere esclusa deve essere positivamente accertato che il fatto è addebitabile all'opera del terzo o comunque ad una causa esterna al conduttore individuata in concreto.

La prova liberatoria della responsabilità del conduttore, come più volte affermato da questa Corte negli arresti giurisprudenziali sopra citati, passa attraverso la dimostrazione positiva del caso fortuito, cioè mediante individuazione e accertamento del fatto esterno, ed estraneo alla sfera di controllo del conduttore, che abbia causato l'incendio.

affinché il conduttore possa essere liberato per i danni riportati a seguito di un incendio dalla cosa in custodia, occorre quindi che il presunto responsabile provi di aver adempiuto all'obbligo di custodia con la diligenza richiesta dal caso concreto e che il danno sia derivato da una causa esterna individuata, non riconducibile alla sua volontà alla sua sfera di controllo, quale nel caso di specie il fatto del terzo (ovvero, l'incendio doloso dei fabbricati provocato da un terzo estraneo).

Nel caso di specie, quanto alla individuazione della causa dolosa dell'incendio, la corte territoriale ha affermato che era pacificamente emerso dalle risultanze probatorie, ci si è stato contestato neppure in questa sede, che l'incendio dei due fabbricati (sorgenti sul terreno a distanza uno dall'altro, senza che il terreno circostante, una costruzione intermedia fossero toccati dall'incendio) abbia avuto natura dolosa, come risultante dai rapporti dei Carabinieri e dei Vigili del Fuoco (che riferirono del reperimento di liquido infiammabile e materiale di esso imbevuto) e che il terreno in locazione non è stato minimamente interessato dall'incendio neppure nella parte esistente tra i due fabbricati incendiati.

Tuttavia, la corte territoriale ha ritenuto che ci² non fosse sufficiente ad escludere la responsabilità del conduttore (ed ha ritenuto superflua di conseguenza la prova sulla diligenza da questi tenuta nell'adempiere all'obbligazione di custodia), in mancanza della individuazione dei responsabili dell'incendio.

Deve affermarsi, al contrario, che non rientra nel contenuto della prova liberatoria a carico del conduttore l'individuazione del materiale responsabile del fatto dannoso, quasi che il conduttore si possa liberare dell'obbligo di risarcire il danno solo offrendo al danneggiato il responsabile. Esclusa la responsabilità nella causazione dell'incendio, non può ricadere sul locatario la responsabilità della mancata individuazione dell'autore dello stesso. In questa ipotesi, ci² che conta è che sia accertato (con gli standards probabilistici propri del procedimento civile) che il fatto a causa del danno, ovvero l'incendio, sia ascrivibile ad un terzo, non essendo invece rilevante che si conosca anche chi sia l'autore materiale dell'incendio.

Diversamente opinando, il conduttore verrebbe a rispondere non di un inadempimento contrattuale (mancata o difettosa custodia e vigilanza sulla cosa locata), ma dell'insuccesso di attività di indagini (per essere rimasti ignoti i responsabili del reato di incendio) il cui compimento e la cui responsabilità non gravano su di lui.

L'individuazione fisica dei responsabili, l'attribuzione di un nome agli autori di un incendio, comporterebbe infatti l'uso di attività investigative che non sono proprie del regime probatorio civilistico e porrebbe a carico del conduttore la realizzazione di una attività (l'individuazione non della causa ma del soggetto concretamente responsabile del danno) che va oltre i confini della prova liberatoria.

Nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della concreta causa del danno, invece, rimarrebbe a carico del conduttore il fatto ignoto, in quanto non idoneo ad eliminare il dubbio in ordine allo svolgimento eziologico dell'accadimento. Altro è affermare che sia rimasta ignota la causa dell'evento, nel qual caso il conduttore sarà responsabile verso il locatore per il danno verificatosi (ex artt. 1588 e 1218 c.c.) ed altra la situazione in cui, essendo stata accertata la causa, siano rimasti ignoti gli autori del fatto dannoso, circostanza questa che non può andare in pregiudizio del conduttore che ha assolto il proprio onere liberatorio.

Nella fattispecie, quindi, è errata l'impugnata sentenza, laddove ha ritenuto che per il solo fatto che fosse rimasto ignoto l'autore dell'incendio, andasse affermata la responsabilità del conduttore a norma dell'art. 1588 c.c..

Con il secondo motivo, i ricorrenti si dolgono dell'omessa valutazione da parte della corte territoriale circa un fatto decisivo per il giudizio, oggetto di discussione tra le parti, ovvero del fatto che, in presenza di contestazione da parte del locatore della prova in ordine alla estraneità

del conduttore all'incendio, fosse stata ritenuta irrilevante, in primo grado e poi in appello, la prova della presenza fisica dei conduttori in luogo diverso da quello ove si era sviluppato l'incendio.

L'accoglimento del primo motivo di ricorso comporta l'assorbimento del secondo in quanto spetterà al giudice del rinvio valutare, alla luce del principio di diritto di seguito indicato, la rilevanza delle prove formulate dai ricorrenti.

Il controricorso contiene un motivo di ricorso incidentale condizionato del locatore con il quale si denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 360, comma 1, nn. 3 e 5 (nella formulazione D.L. n. 83 del 2012, ex art. 54), in relazione agli artt. 1588 e 2051 c.c., essendo stata omessa la motivazione relativamente ad un fatto decisivo, ovvero all'effettivo adempimento dei doveri di custodia da parte dei conduttori e alla prova liberatoria che il fatto dannoso fosse dovuto ad un evento fortuito ed autonomo, individuato ed in nessun modo loro imputabile. Il controricorrente sostiene che, al contrario, dai fatti emersi nel corso dell'istruttoria emerge che i ricorrenti non avessero affatto custodito (tanto meno in modo adeguato ed idoneo ad escludere la loro responsabilità per danni) i fabbricati che sorgevano all'interno della ampia area coltivata (28 ettari) da loro presa in conduzione.

Il motivo è infondato.

Spetterà al giudice del rinvio, come chiarito anche in riferimento al secondo motivo di ricorso, valutare se, sulla base del principio di diritto enunciato, teso ad indicare il contenuto della prova liberatoria, i ricorrenti all'esito del nuovo giudizio di appello avranno provato di aver adempiuto gli obblighi di custodia a loro carico scaturenti dal contratto di affittanza agraria in atto.

In ogni caso, è erroneo il richiamo normativo all'art. 2051 c.c., contenuto nel ricorso incidentale e alle problematiche ad esso connesse in ordine alla configurabilità della responsabilità del custode come responsabilità oggettiva o come ipotesi di responsabilità aggravata, in riferimento ad un rapporto contrattuale come quello in esame.

L'art. 2051 c.c., disciplina una ipotesi particolare di responsabilità civile, prevedendo un criterio di responsabilità verso i terzi per i danni provocati dalla cosa in custodia, in cui le regole ordinarie di responsabilità civile dettate dall'art. 2043 c.c., sono rese più gravose dalla disponibilità materiale della cosa da parte del custode e dagli obblighi connessi.

La struttura dell'art. 2051 c.c., non contempla quindi gli eventi dannosi che colpiscono la stessa cosa oggetto della custodia, bensì quelli che, per effetto della cosa in custodia, sono subiti da altri beni di terzi o da altre persone. Nella struttura dell'art. 2051 c.c., infatti, il danno è procurato dalla cosa ad altro e non a sé stessa (e ne risponde il custode in base al criterio di imputazione costituito dal rapporto di custodia e quindi alla sua relazione con la cosa custodita e

al suo dovere di controllo su di essa).

La responsabilità per custodia in ambito contrattuale, invece, sorge in virtù¹ del rapporto, contrattuale appunto, che si instaura tra chi in virtù¹ del contratto acquista la disponibilità materiale della cosa altrui per un certo periodo di tempo e il suo proprietario che gliela affida, e comprendono gli obblighi risarcitori che sorgono in capo al conduttore (o a chi acquisti la disponibilità materiale della cosa in base al altro rapporto contrattuale) qualora, nel periodo in cui egli ha la disponibilità e quindi il controllo materiale della cosa, la stessa subisca dei danni.

Gli obblighi di custodia nell'ambito della responsabilità contrattuale sono, quindi, obblighi contrattuali che la legge pone a carico della parte contrattuale direttamente ed esplicitamente (artt. 1768 e 1770, in riferimento al deposito, art. 1784, in riferimento al deposito in albergo, art. 1718, in riferimento al mandato, art. 1800, in riferimento al sequestro convenzionale, art. 1804, in riferimento al comodato, art. 1839, in riferimento alle cassette di sicurezza, art. 1848, in riferimento alle anticipazioni bancarie su pegno, art. 1838, in riferimento al deposito in amministrazioni titoli), oppure che costituiscono un'obbligazione accessoria di quella principale costituita dall'obbligo di consegna o di restituzione (art. 1177: *obbligazione di consegnare una cosa determinata include quella di custodirla fino alla consegna*) e sono relativi ai danni che subisce la cosa stessa che il soggetto "tenuto a custodire".

Ne consegue che l'obbligo di custodia a carico del conduttore deriva dal combinato disposto dell'art. 1590 c.c., (restituzione della cosa locata) con l'art. 1177 c.c., e non dall'art. 2051 c.c., che ha un differente ambito di operatività (e sulla base del quale può fondarsi la responsabilità del conduttore o del proprietario o di entrambi, a seconda delle fattispecie, verso i terzi per i danni provocati nei loro confronti dalla cosa in custodia: v. Cass. n. 8006 del 2010, Cass. n. 23945 del 2009).

La sentenza impugnata va cassata in accoglimento del primo motivo del ricorso principale, assorbito il secondo, e la causa rinviata alla Corte d'appello di Torino in diversa composizione che deciderà in applicazione del seguente principio di diritto: *L'art. 1588 (coordinato con l'art. 1218) c.c., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile con la dimostrazione che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi di custodia a suo carico con la diligenza richiesta dal caso concreto, e che sia stata identificata in modo positivo la causa dell'incendio ed essa non sia a lui imputabile. Non attiene al contenuto della prova liberatoria, invece, ai fini della liberazione dalla responsabilità contrattuale del conduttore verso il locatore per i danni subiti o il perimento della cosa locata, l'individuazione dei soggetti in concreto responsabili dell'incendio stesso.*

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso principale e rigetta il ricorso incidentale condizionato.

Cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'Appello di Torino in diversa composizione che deciderà anche in ordine alle spese.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Corte di Cassazione, il 20 febbraio 2015.

Campi meta

Massima : *Nella ipotesi di incendio della cosa locata, il conduttore risponde della perdita o deterioramento del bene, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, ponendo l'art. 1588 c.c. a suo carico una presunzione di colpa, superabile solo con la dimostrazione di avere adempiuto diligentemente i propri obblighi di custodia.*

Supporto Alla Lettura :

Locazione

La locazione (o affitto) viene definita come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.). Il contratto di locazione ad uso abitativo è quel particolare tipo di locazione avente ad oggetto immobili che siano locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia. Trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e, limitatamente agli articoli non abrogati, nella legge 392/1978.

La locazione di immobili ad uso abitativo può essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sull'unità abitativa. Le diverse possibilità di pattuizione possono essere così riassunte: locazione a canone libero (durata anni 4+4); locazione a canone concordato (durata anni 3+2); locazione per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi); locazione a uso transitorio (durata da 1 a 18 mesi). La normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale è prevista dall'art. 27 L. 392/1978 e prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni. La durata della locazione è elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.