

Cassazione civile sez. III, 10/01/2008, n. 261

Svolgimento del processo

1. (*omissis*), come locatore, ha convenuto in giudizio davanti al tribunale di Milano la srl (*omissis*), come conduttore, chiedendo che in confronto di quest'ultima fosse convalidato lo sfratto per morosità da un immobile di sua proprietà.

2. Il Tribunale, accogliendo parzialmente la domanda riconvenzionale della conduttrice, ha dichiarato che quest'ultima era esonerata dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori limitatamente al periodo 10 aprile 1998, corrispondente al mancato godimento da parte del conduttore dell'immobile, nel quale si era verificato un incendio.

3. La (*omissis*) ha proposto ricorso per Cassazione articolato in due motivi.

Resiste con controricorso (*omissis*).

Il P.M., richiesto di rendere le sue conclusioni sul ricorso, ha chiesto che il ricorso sia dichiarato manifestamente infondato.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso la (*omissis*) ha dedotto: a) violazione e falsa applicazione degli artt. 1571, 1575, 1578, 1581 e 1584 c.c.; b) insufficiente, erronea o contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia e mancata o illogica valutazione delle risultanze processuali, in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

La ricorrente sostiene che il giudice di appello erroneamente ha limitato la inutilizzabilità totale dell'immobile condotto in locazione dalla Promos al periodo indicato sulla base delle deposizioni solo di due testi, senza tenere conto delle complessive risultanze della prova testimoniale e dei rilievi fotografici prodotti agli atti, dai quali risultava la inagibilità dei locali anche per il periodo successivo al 23 aprile, perché danneggiati a causa di un incendio che aveva colpito il condominio.

Con il secondo motivo del ricorso è denunciata violazione degli artt. 1218, 1571, 1575 e 1577, 1579, 1581, 1584 e 2087 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, sul rilievo che il giudice di appello erroneamente ha escluso il diritto al risarcimento dei danni, anche per il periodo di inutilizzabilità dei locali, benché l'assenza di colpa del locatore non risultasse affatto provata e nonostante la previsione di legge di un obbligo del locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento

dell'immobile locato; che errata era anche la decisione sulla inammissibilità delle prove formulate sia in primo che in secondo grado.

2. Le censure possono essere esaminate congiuntamente e sono infondate.

2.1. Con riferimento al primo motivo, le censure si risolvono in una diversa lettura delle risultanze processuali rispetto a quella operata dal giudice di appello, il quale, con apprezzamento di fatto non censurabile in questa sede, ha limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio (tetto e sottotetto), fornendo al riguardo motivazione congrua ed esauriente.

2.2. Per quanto attiene ai danni ulteriori conseguenti ad apprezzabile diminuzione del godimento dell'immobile per il periodo 10 - 23 aprile 1998, il giudice di appello ne ha escluso la risarcibilità sul rilievo che il mancato temporaneo godimento dell'immobile non implica di per sé il diritto del conduttore al risarcimento dei danni, bensì la facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo (o se del caso la risoluzione del contratto), mentre per il risarcimento dei danni ulteriori è necessaria la loro imputabilità a fatto e colpa del locatore, il quale nella specie era invece esente da colpa.

La decisione è sostanzialmente corretta.

2.3. In generale, in tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede: Cass. 13 luglio 2005 n. 14739; 1 giugno 2006 n. 13133. 2.4. La tesi della ricorrente, che invece l'evento dannoso non deve essere imputabile al locatore, è genericamente formulata e non è chiara la natura dei danni ulteriori relativi al periodo indicato, danni che non possono farsi coincidere con la diminuzione di godimento dell'immobile locato, per il quale già stato disposto il parziale esonero dal pagamento del canone.

2.5. La denunciata (successiva) inadempienza del locatore, nel non avere proceduto alle riparazioni necessarie per riportare l'immobile in normali condizioni e in stato idoneo all'uso convenuto è questione che non ha formato oggetto di dibattito processuale in sede di appello e come tale deve ritenersi inammissibile perché nuova.

2.6. La censura sulle prove orali, ritenute dal giudice di appello inammissibili ex art. 437 cod. proc. civ., comma 2, $\tilde{\text{e}}$ inammissibile e comunque superflua.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese di questo giudizio, che liquida in Euro 2.600,00 di cui Euro 100,00 per spese, oltre rimborso forfetario, spese generali ed accessori di legge.

Cos $\tilde{\text{a}}$ deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 6 dicembre 2007.

Depositato in Cancelleria il 10 gennaio 2008

Campi meta

Massima : *In tema di locazione, la riduzione o la diminuzione nel godimento del bene locato non abilita il conduttore ad astenersi dal versare il canone, ovvero a ridurlo unilateralmente, in quanto ci $\tilde{\text{a}}$ costituirebbe un'alterazione del sinallagma contrattuale. La sospensione totale o parziale dell'obbligazione del conduttore $\tilde{\text{e}}$ legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore e purch $\tilde{\text{e}}$ sia conforme a lealt $\tilde{\text{a}}$ e buona fede.*

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 $\tilde{\text{e}}$ 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 pu $\tilde{\text{a}}$ essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sull'unit $\tilde{\text{a}}$ abitativa. Le diverse possibilit $\tilde{\text{a}}$ di pattuizione possono essere cos $\tilde{\text{a}}$ 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 $\tilde{\text{e}}$ 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 $\tilde{\text{e}}$ elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.