

Civile Sent. Sez. 3 Num. 15361 Anno 2016
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: DEMARCHI ALBENGO PAOLO GIOVANNI
Data pubblicazione: 26/07/2016

SENTENZA

sul ricorso 4390-2013 proposto da:

MANIERI MASSIMO MNRMSM76L13L738E, MANIERI ENRICO
MNRNRC66L18L738B, GARRIPOLI DOMENICO GRRDNC71S01L738P,
MALIZIA MARIANTONIETTA MLZNNT71R45L738O, elettivamente
domiciliati in ROMA, VIALE DI VILLA MASSIMO 57, presso
lo studio dell'avvocato FERONI COSTANTINO,
rappresentati e difesi dall'avvocato GIUSEPPE BARILE
giusta procura a margine del ricorso;

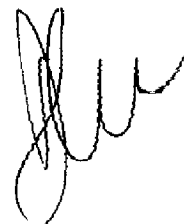
- ricorrenti -

contro

2016

809

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



PROVINCIA POTENZA , in persona del Presidente legale
rappresentante pro tempore sig. PIERO LACORAZZA,
elettivamente domiciliata in ROMA, P.LE CLODIO 12,
presso lo studio dell'avvocato LUISA TALDONE,
rappresentata e difesa dall'avvocato DOMENICO ZAMBRINO
giusta procura in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 211/2012 della CORTE D'APPELLO
di POTENZA, depositata il 11/10/2012;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 13/04/2016 dal Consigliere Dott. PAOLO
GIOVANNI DEMARCHI ALBENGO;

udito l'Avvocato GIUSEPPE BARILE;

udito l'Avvocato DOMENICO ZAMBRINO;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ROSARIO GIOVANNI RUSSO che ha concluso
per l'accoglimento del ricorso.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

RITENUTO IN FATTO

1. Manieri Enrico, Manieri Massimo, Garripoli Domenico e Malizia Mariantonietta sono proprietari di un immobile già concesso in locazione – dal precedente proprietario - per utilizzo scolastico alla provincia di Potenza; all’atto della risoluzione del rapporto hanno svolto domanda risarcitoria per i danni cagionati dal cattivo stato di conservazione del bene, a seguito della mancata effettuazione della manutenzione ordinaria da parte della locatrice. La domanda è stata accolta in primo grado e rigettata dal giudice di appello, il quale ha ritenuto che non vi fosse la prova di un deterioramento imputabile alla Provincia e che, in ogni caso, nessun danno concreto si era verificato per i proprietari, i quali successivamente avevano completamente ristrutturato l’immobile per adibirlo ad attività commerciali ed abitazioni private.
2. Contro la sentenza di appello propongono ricorso i proprietari dell’immobile affidandolo a 11 motivi di ricorso; resiste con controricorso la provincia di Potenza.
3. I ricorrenti hanno depositato memoria ex art. 378 c.p.c..

CONSIDERATO IN DIRITTO

1. Con il primo motivo di ricorso si eccepisce la violazione dell’articolo 112 del codice di procedura penale per avere la Corte d’appello pronunciato su una circostanza (il precedente deterioramento dell’immobile) che non era stata oggetto di alcuna richiesta delle parti e su cui si era comunque formato il giudicato, nonché per omesso esame di un fatto decisivo, costituito dall’aggravamento delle condizioni dell’immobile nel periodo di locazione.

2. Il primo motivo di ricorso è generico e privo di autosufficienza, non essendo idonea, a tal fine, una trascrizione parziale e frammentaria degli atti di causa. In ogni caso, la questione della misura del deterioramento e della sua origine temporale è stata al centro degli accertamenti di causa ed è strettamente collegata alla natura delle domande svolte da entrambe le parti, per cui alcuna violazione dell’articolo 112 del codice di procedura civile può essere ravvisata. La violazione dell’articolo 2909 del

codice civile non è minimamente argomentata ed è pertanto inammissibile per genericità. La censura per omesso esame di un fatto decisivo è manifestamente infondata, atteso che la valutazione di assenza di un deterioramento comporta di per sé anche la (implicita od esplicita) valutazione negativa del suo opposto, per cui non si può dire che la circostanza non sia stata esaminata.

3. Con il secondo motivo di ricorso si deduce omesso esame della documentazione descrittiva dello Stato dell'immobile al momento della redazione del contratto; il ricorso è manifestamente infondato, atteso che i ricorrenti fanno riferimento al contratto di locazione, da cui emerge unicamente che l'immobile è confacente alle esigenze della provincia, senza fare alcun riferimento allo stato di conservazione del bene in tale momento. È evidente che la valutazione del contratto si riferisce alla destinazione d'uso e non alle condizioni manutentive del bene, anche se, come si dirà più avanti, tale elemento conserva una rilevanza quantomeno indiziante.

4. Con il terzo motivo di ricorso si deduce la violazione degli articoli 111 della costituzione, 1362, 1372, 1590, 2697, 2727, 2728 del codice civile per mancanza di prova certa in ordine allo stato di degrado dell'immobile al momento della locazione. Il motivo va esaminato insieme al numero 5.

5. Con il quarto motivo di ricorso si deduce omesso esame di un fatto decisivo, costituito dalla relazione descrittiva dello stato dell'immobile contenuta nel contratto del 1972; il motivo solleva censure di merito ed in ogni caso fa riferimento ad un documento che, essendo di ben 27 anni anteriore alla stipula dell'odierno contratto di locazione, non può certo dirsi decisivo nella presente controversia. Quanto alle considerazioni espresse dalle consulenze, non si tratta certo di fatti, ma di valutazioni, che pertanto non possono essere censurate ex articolo 360, numero 5, del codice di procedura civile, a meno che non siano affette da una tale illogicità da configurare un caso di motivazione apparente o inesistente, il che non è. In ogni caso, si tratta di questioni che risultano assorbite dall'accoglimento del ricorso, nei termini che seguono.

6. Con il quinto motivo di ricorso si deduce la violazione dell'articolo 1590 cod. civ., laddove la sentenza supera la presunzione di cui alla suddetta norma attraverso l'utilizzo di indizi logici e non mediante prove contrarie; si eccepisce, inoltre, come il dato oggettivo dell'elevato rendimento della locazione non sia utilizzabile a favore della tesi della



Corte d'appello, essendo evidente che un più elevato rendimento non può che conseguire ad un perfetto stato manutentivo dell'immobile.

7. Questa censura, esaminata unitamente a quella di cui al n.3, è fondata; il motivo pone, in sostanza, una questione di diritto, sintetizzabile in questi termini: "se la presunzione di legge di cui all'articolo 1590, comma 2, del codice civile possa essere vinta attraverso presunzioni". Il quesito, almeno nei termini fattuali di cui al presente processo, non può che ricevere risposta negativa.

8. Occorre partire dalla giurisprudenza di questa Corte, laddove afferma che la disposizione del secondo comma dell'art. 1590 cod. civ. (secondo la quale, in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo) può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 14305 del 07/07/2005, Rv. 582571); ebbene, nel caso in esame non può dirsi che tale rigorosa prova sia stata fornita, non potendo certo consistere nella semplice considerazione, espressa dalla Corte, che *".. è impensabile che l'edificio già non presentasse il deterioramento dovuto all'uso specifico"*, la quale costituisce più una opinione che una vera e propria argomentazione giuridica. Né il suddetto (debole) elemento indiziaro può dirsi rafforzato dalla considerazione che nella determinazione del prezzo di aggiudicazione del bene doveva ritenersi valutato lo stato manutentivo dell'immobile, giacché il prezzo spuntato in sede di asta non rispecchia necessariamente il valore commerciale del bene, potendo essere il frutto di numerosi ribassi, per i più svariati motivi.

9. A fronte di tale debolissimo quadro ^{presuntivo} indiziaro vi è la circostanza contraria, già indicata, della clausola contrattuale che indicava l'idoneità del bene all'uso pattuito. Orbene, è giurisprudenza univoca di questa Corte che "In tema di locazione, al fine di individuare quale sia il contenuto dell'obbligazione del conduttore di riconsegnare la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e del dovere di diligenza che deve osservare nell'uso del bene locato, ha valore probatorio preminente la descrizione dell'immobile locato effettuata dalle parti nel contratto" (Sez. 3, Sentenza n. 26780 del 29/11/2013, Rv. 628669; conf. Sez. 3, Sentenza n. 19652 del 01/10/2004, Rv. 577459). Nel caso in esame sembra difettare, per quanto risulta dagli atti, tale descrizione, ma vi è invece l'indicazione che l'immobile è



confacente alle esigenze della provincia e tale indicazione, sebbene non determinante, è più che idonea a sterilizzare la pur debole portata indiziaria degli elementi indicati a favore della tesi della Provincia, di modo che la presunzione di cui all'art. 1590, co. II, c.c. non può dirsi affatto superata.

10. Ne consegue, dunque, l'annullamento della sentenza impugnata sul punto; non è possibile decidere nel merito sia perché non è escluso che esistano altri elementi di fatto, a questa Corte ignoti, in forza dei quali rivalutare la questione e, in ogni caso, la riviviscenza della presunzione produce effetti sulle eventuali quantificazioni dei risarcimenti che debbono necessariamente essere affrontate in sede di merito, anche con riferimento alle spese giudiziali di lite.

11. I motivi successivi rimangono assorbiti.

p.q.m.

La Corte accoglie il ricorso per quanto di ragione; cassa la sentenza impugnata in relazione e rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla corte d'appello di Potenza, in diversa composizione.

Così deciso il 13/04/2016