

**Civile Sent. Sez. 3 Num. 14894 Anno 2018**

**Presidente: ARMANO ULIANA**

**Relatore: PELLECCIA ANTONELLA**

**Data pubblicazione: 08/06/2018**

**SENTENZA**

sul ricorso 24680-2014 proposto da:

PROVINCIA ROMA in persona del Commissario  
Straordinario legale rappresentante pro tempore  
Prefetto Dr. RICCARDO CARPINO, elettivamente  
domiciliata in ROMA, VIA IV NOVEMBRE 119-A, presso lo  
studio dell'avvocato GIOVANNA ALBANESE, che la  
rappresenta e difende giusta procura speciale in  
calce al ricorso;

**- ricorrente -**

**contro**

COMUNE CIVITAVECCHIA in persona del Sindaco pro

2018

614

*M*

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

tempore Ing. ANTONIO COZZOLINO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA VITTORIO VENETO 108, presso lo studio dell'avvocato MICHELE LO RUSSO, rappresentato e difeso dagli avvocati DOMENICO OCCAGNA, SILVIO SBRAGAGLIA giusta procura speciale in calce al controricorso;

- **controricorrente** -

**nonchè contro**

VERTICCHIO SABATINO, VERTICCHIO GELTRUDE, DE NUNTIS DANIELA, DE NUNTIS CLAUDIA;

- **intimati** -

avverso la sentenza n. 4122/2013 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 18/07/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/02/2018 dal Consigliere Dott. ANTONELLA PELLECCCHIA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ALBERTO CARDINO che ha concluso per il rigetto del ricorso;

udito l'Avvocato GIOVANNA ALBANESE;

udito l'Avvocato DOMENICO OCCAGNA;

## FATTI DI CAUSA.

1. Con sentenza n. 396/2007, per quel che qui ancora rileva, il Tribunale di Civitavecchia ha accolto la domanda di risarcimento proposta dagli eredi di Marino Verticchio nei confronti del Comune di Civitavecchia e della Provincia di Roma, per il danno subito ex art. 1590 c.c. dall'immobile di loro proprietà, destinato a scuola superiore e locato al Comune di Civitavecchia con contratto cui era poi subentrata la Provincia di Roma, ed ha condannato entrambe le amministrazioni al pagamento di detto risarcimento, ciascuna in ragione del periodo di utilizzazione del bene immobiliare.

2. La Corte d'Appello di Roma, con la sentenza n. 4122 del 18 luglio 2013, ha parzialmente riformato tale decisione, condannando al risarcimento in favore degli eredi del Verticchio la sola Provincia di Roma.

Secondo la Corte di Appello, non avrebbe rilievo la circostanza della mancata redazione del verbale di consistenza dei locali al momento del subentro della Provincia nel contratto di affitto stipulato dal Comune, poiché la convenzione stipulata il 24 settembre 1998 tra le amministrazioni ai sensi della L. n. 23/1996 prescriveva la redazione di tale verbale solo con riferimento agli immobili di proprietà del Comune trasferiti alla Provincia e non con riferimento agli immobili di proprietà di terzi per i quali la Provincia è subentrata nei relativi contratti di locazione.

La Provincia, pur in assenza di tale verbale, sarebbe subentrata nel contratto di locazione ai sensi della legge e della convenzione e, per l'effetto, risponderebbe di tutti gli oneri da esso derivanti, compresi quelli gravanti ex art. 1590 c.c.

3. Avverso tale sentenza propone ricorso in Cassazione la Città Metropolitana (già Provincia di Roma), sulla base di un unico motivo.

3.1. Resiste con controricorso Comune di Civitavecchia. Gli eredi del signor Verticchio, intimati, non hanno svolto difese.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

4.1. L'ente ricorrente lamenta la "violazione di legge. Errata interpretazione L. n. 23/1996", nonché il "difetto di motivazione".

La L. 23/1996, per gli immobili di proprietà privata, utilizzati dai Comuni o dallo Stato come sede di istituzione scolastica, non prevede una successione di natura privatistica piena nei relativi contratti di locazione, ma un subentro, disciplinato dalle norme della stessa legge 23/1996, nonché dalla convenzione stipulata tra gli enti pubblici che regola i rapporti e i termini conseguenti al trasferimento degli immobili.

La convenzione tra il Comune di Civitavecchia e la Provincia di Roma del 24 settembre 1998 prevedrebbe la necessità di redazione del verbale di consistenza, non solo per il trasferimento a titolo gratuito degli immobili di proprietà del Comune, ma anche per il trasferimento degli immobili di proprietà di terzi per i quali la Provincia è subentrata nei relativi contratti di locazione.

La redazione del suddetto verbale, infatti, sarebbe finalizzata alla ricognizione esatta dello stato degli immobili e delle spese necessarie per la manutenzione.

Nel caso, non essendo stato predisposto un simile verbale, non si sarebbe perfezionato il procedimento di trasferimento dell'immobile.

Inoltre, il subentro previsto dalla l. 23/1996 (diverso dalla successione che presuppone l'estinzione di una persona giuridica e la trasfusione del complesso istituzionale nell'ordinamento giuridico di un nuovo ente) porrebbe a carico della provincia la realizzazione, la fornitura e la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici da destinare a sede di istituti d'istruzione secondaria superiore, non le obbligazioni derivanti dai contratti di locazione.

4.2. Il motivo è infondato.

A norma della L. 11 gennaio 1996, n. 23, articolo 3, n. 1 “In attuazione della L. 8 giugno 1990, n. 142, articolo 14, comma 1, lettera i), provvedono alla realizzazione, alla fornitura e alla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici:

- a) i comuni, per quelli da destinare a sede di scuole materne, elementari e medie;
- b) le province, per quelli da destinare a sede di istituti e scuole di istruzione secondaria superiore, compresi i licei artistici e gli istituti d'arte, di conservatori di musica, di accademie, di istituti superiori per le industrie artistiche, nonché di convitti e di istituzioni educative statali.

A norma della L. 11 gennaio 1996, n. 23, articolo 8, comma 5, le province subentrano, a tutti gli effetti, nei contratti di locazione degli immobili di proprietà privata, utilizzati dal comune o dallo Stato quale sede di istituzione scolastica ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera b), fatta salva la possibilità di risoluzione del contratto.

Dall'esame della normativa sopra riportata si rileva che, a partire dall'entrata in vigore della L. 11 gennaio 1996, n. 23, alle province è affidata la manutenzione ordinaria e straordinaria degli istituti di istruzione secondaria e che, se tali istituti hanno sede in immobili di proprietà privata condotti in locazione dai comuni o dallo Stato, le province subentrano nei contratti di locazione, se non intendono risolverli.

Ora in tale disciplina non vi è alcuna previsione espressa che riguardi i rapporti fra gli enti succedutisi nel contratto di locazione e sulla ripartizione degli obblighi contrattuali nei confronti del locatore. Ma sia nell'articolo sopradetto sia dalla Convenzione stipulato tra le due amministrazioni si prevede che la ‘Provincia subentrerà a tutti gli effetti’[...]. E ‘subentro’ in tale contesto <sup>NON</sup> può che essere interpretato, come ha fatto la Corte territoriale, nel senso di cessione del contratto ex lege. Ora del tutto irrilevante è la questione relativa alla mancata

redazione del verbale di consistenza dell'immobile in quanto ciò non impedisce il subentro. Al contrario, la mancata redazione del verbale deve far presumere che l'immobile si trovava in buono stato di conservazione.

Difatti è principio di questa Corte che il conduttore, al termine della locazione, è tenuto a restituire l'immobile nel medesimo stato in cui l'ha ricevuto, sicché, in assenza di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula del contratto, si presume che lo abbia ricevuto in buono stato e nelle medesime condizioni deve restituirlo, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto, dovendo rispondere di ogni danno ulteriore che la cosa presenti all'atto della riconsegna (Cass. n. 19835/2014). E tale principio si applica anche ai conduttori che si susseguono l'uno all'altro.

Peraltro, nel momento in cui si realizza una successione tra conduttori, si verifica, altresì, in senso del tutto figurativo e virtuale, una sorta di riconsegna dell'immobile al locatore da parte del vecchio conduttore, con contestuale consegna, sempre in senso figurativo, della cosa locata al nuovo conduttore (Cass. n. 19691/2008). Pertanto la sentenza della Corte d'Appello risulta scevra da qualsivoglia vizio logico-giuridico.

**6.** Le spese del giudizio di legittimità seguono la soccombenza.

**P.Q.M.**

la Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità che liquida in Euro 5.600,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello

dovuto per il ricorso principale, a norma del comma 1-*bis* del citato art.  
13.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza  
Civile della Corte suprema di Cassazione in data 21 febbraio 2018.

*In*