

Civile Ord. Sez. 3 Num. 6387 Anno 2018
Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA
Relatore: SCARANO LUIGI ALESSANDRO
Data pubblicazione: 15/03/2018

ORDINANZA

sul ricorso 8235-2016 proposto da:

ROLLI GIAN PAOLO, FERRARI MARCO, ROLLI NADIA,
elettivamente domiciliati in ROMA, VIA TACITO 23,
presso lo studio dell'avvocato GIOVANNI GIUSTINIANI,
rappresentati e difesi dall'avvocato ILARIO GIANGROSSI
giusta procura speciale in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

GRUPPO COIN SPA in persona del suo procuratore legale
Dr. MARCO CAPITANIO, elettivamente domiciliata in
ROMA, VIA F. DENZA 15, presso lo studio dell'avvocato
ANIELLO IZZO, che la rappresenta e difende unitamente
agli avvocati FRANCESCA GIORDANELLI, MARIA ADELE

- Prova per
presunzioni-
Massime di
esperienza -
Utilizzabilità
- Fondamento
-
Conseguenze

R.G.N. 8235/2016

Cron. 6327

Rep. e.l.

Ud. 05/10/2017

CC

2017

1887

GIUDICI giusta procura speciale in calce al
controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1848/2015 della CORTE D'APPELLO
di BOLOGNA, depositata il 24/11/2015;

udita la relazione della causa svolta nella camera di
consiglio del 05/10/2017 dal Consigliere Dott. LUIGI
ALESSANDRO SCARANO;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza del 24/11/2015 la Corte d'Appello di Bologna, in accoglimento del gravame interposto dalla società Coin s.p.a. e in conseguente riforma della pronunzia Trib. Parma n. 644/2013, ha rigettato la domanda nei confronti della medesima spiegata dai sigg. Gian Paolo, Nadia e Miria Rolli - quali usufruttuari dell'immobile sito in Parma, via Giuseppe Mazzini n. 8, oggetto del contratto di locazione stipulato il 26/10/2007- di pagamento di somma a titolo di risarcimento danni lamentati in conseguenza della riconsegna del medesimo in cattivo stato di manutenzione.

Avverso la suindicata pronunzia della corte di merito i Rolli e il sig. Marco Ferrari, erede della defunta Miria Rolli, propongono ora ricorso per cassazione affidato a 3 motivi, illustrati da memoria.

Resiste con controricorso la società Gruppo Coin s.p.a. (già Coin s.p.a.), che ha presentato anche memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il 2° motivo denunziano <<violazione e falsa applicazione>> degli artt. 2909 c.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si dolgono che la corte di merito non abbia considerato che <<il danno, consistente nella diminuzione patrimoniale dell'immobile condotto in locazione addebitabile al conduttore, si determina in capo al locatore al momento della riconsegna dello stesso, senza che possano rivestire alcuna incidenza eventi successivi, quali la vendita o la sua concessione in locazione ad un altro conduttore>>.

Lamentano che <<la (parziale) ristrutturazione dell'immobile che ... avrebbe eliso il danno in capo ai locatori è fatto indipendente dal danno cagionato da Coin, essendo correlata ad un diverso rapporto giuridico, sorto successivamente alla produzione dell'evento ed a carico di un soggetto terzo, con la conseguenza che non potrebbe mai portare ad una riduzione dell'obbligazione a carico del danneggiante, essendo questa completamente autonoma e distinta>>.

Con il 3° motivo denuncia violazione dell'art. 112 c.p.c., in riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c.

Si dolgono non essersi dalla corte di merito considerato che <<la ristrutturazione riguardava, a ben vedere, solo i piani bassi>>, e pertanto <<solo una porzione dell'immobile (pari a meno del 50% dell'intero fabbricato)>>, attesa <<"la necessità del nuovo conduttore H&M di adeguarli allo standard estetico dei propri negozi di vendita">>, mentre il resto dell'edificio è tutt'ora sfitto e nelle condizioni (pessime) in cui lo ha lasciato Coin>>, laddove erroneamente la corte di merito ha fatto discendere dall'esistenza di <<una D.I.A. relativa ad un progetto contemplante "interventi di ristrutturazione edilizia dell'immobile">> la <<insussistenza di qualsiasi danno patito dai Signori Rolli>>.

I motivi, che possono congiuntamente esaminarsi in quanto connessi, sono fondati e vanno per quanto di ragione accolti, nei termini di seguito indicati.

Giusta principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità in tema di responsabilità contrattuale, colui che agisce (per l'adempimento o per la risoluzione del contratto o) come nella specie per il risarcimento del danno deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre è al debitore convenuto che incombe di dare la prova del fatto estintivo, costituito dall'avvenuto adempimento, ovvero del fatto impeditivo o modificativo (cfr. Cass., Sez Un., 30/10/2001, n. 13533).

Come questa Corte ha già avuto modo di affermare in materia di locazione immobiliare, ai ^{novi} dell'art. 1590 c.c. il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto.

Si è altresì precisato che l'inadempimento o l'inesatto adempimento di tale obbligazione è invero di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze non ne

è derivato un danno patrimoniale al locatore (v. Cass., 14/8/2014, n. 17964; Cass., 21/2/2013, n. 4352; Cass., 8/3/2007, n. 5328; Cass., 16/11/2005, n. 23086; Cass., 11/5/2005, n. 9872; Cass., 7/10/1996, n. 8751).

In tal caso, incombe al locatore, che i danni pretende, fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto (Cass., 8/3/2007, n. 5328. E già Cass., 19/7/1957, n. 3045), e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, essendo quindi onere del conduttore dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile.

La prova del fatto costitutivo della pretesa può essere peraltro dal locatore data anche per presunzioni, che costituiscono un mezzo di prova di rango non inferiore agli altri, in quanto di grado non subordinato nella gerarchia dei mezzi di prova e dunque non "più debole" della prova diretta o rappresentativa, ben potendo le presunzioni assurgere anche ad unica fonte di convincimento del giudice (v. Cass., 13/5/2011, n. 10527; Cass., Sez., Un., 11/11/2008, n.26972; Cass., Sez, Un., 24/3/2006, n. 6572, Cass., 12/6/2006, n. 13546, Cass., 6/7/2002, n. 9834), in quanto trattasi di una "prova completa", sulla quale può anche unicamente fondarsi il convincimento del giudice (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546. E già Cass., 22 luglio 1968, n. 2643).

A tale stregua, la presunzione solleva la parte che ex art. 2697 c.c., sarebbe onerata di provare il fatto previsto che, come posto in rilievo in dottrina, deve considerarsi provato ove provato il "fatto base" (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546).

Quando ammessa, la presunzione, in assenza di prova contraria, impone al giudice di ritenere provato il fatto previsto, senza consentirgli la valutazione ai sensi dell'art. 116 c.p.c. (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546).

Anche nella giurisprudenza di legittimità si è con riferimento alla prova per presunzioni semplici sottolineato che, nel dedurre dal fatto noto quello ignoto il giudice di merito incontra il solo limite del principio di probabilità (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546). Non occorre cioè che i fatti su cui la presunzione si fonda siano tali da far apparire la esistenza del fatto ignoto

come l'unica conseguenza possibile dei fatti accertati secondo un legame di necessità assoluta ed esclusiva (in tal senso v. peraltro Cass., 6/8/1999, n. 8489; Cass., 23/7/1999, n. 7954; Cass., 28/11/1998, n. 12088), ma è sufficiente che l'operata inferenza sia effettuata alla stregua di un canone di ragionevole probabilità, con riferimento alla connessione degli accadimenti la cui normale sequenza e ricorrenza può verificarsi secondo regole di esperienza (v. Cass., 23/3/2005, n. 6220; Cass., 16/7/2004, n. 13169; Cass., 13/11/1996, n. 9961; Cass., 18/9/1991, n. 9717; Cass., 20/12/1982, n. 7026), basate sull'*id quod plerumque accidit* (v. Cass., 30/11/2005, n. 6081; Cass., 6/6/1997, n. 5082).

In presenza dell'allegazione il giudice deve quindi ritenere, sulla base della presunzione fondata essenzialmente sulla tipicità di determinati fatti alla stregua della regola di esperienza di tipo statistico, provati gli effetti che da tale fatto normalmente derivano, avendo riguardo ad una "apparenza" basata sul tipico decorso degli avvenimenti.

Incombe quindi alla parte a cui sfavore opera la presunzione dare la prova contraria idonea a vincerla, con valutazione al riguardo spettante al giudice di merito (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546).

La valutazione degli indizi costituisce infatti un giudizio di fatto, come tale rimesso al giudice di merito che ben può nel suo apprezzamento liberamente valutarli -quand'anche trattisi di atti di parte- come idonei alla dimostrazione di un fatto determinato e porli, in concorso o meno con altri elementi significativi, a base del proprio convincimento (cfr. Cass., 15/3/2006, n. 5645; Cass., 17/11/2003, n. 17371; Cass., 30/5/2002, n. 7935; Cass., 14/2/2002, n. 2124; Cass., 26/10/2001, n. 13213. Cfr. altresì Cass., 28/6/2010, n. 15383; Cass., 28/4/2004, n. 8126).

Siffatto apprezzamento è invero incensurabile in sede di legittimità (solo) in presenza di motivazione congrua, immune da errori di diritto e rispettosa dei principi che regolano la prova per presunzioni (cfr. Cass., 8/3/2007, n. 5332; Cass., 23/1/2006, n. 1216; Cass., 19/3/2002, n. 3974).

Le differenti possibili valutazioni degli indizi attengono dunque al piano dell'apprezzamento di merito, e sono incompatibili con il giudizio di legittimità,

a questa Corte spettando soltanto la verifica sulla correttezza logico-giuridica del ragionamento seguito e delle argomentazioni sostenute (senza che ciò possa tradursi in un nuovo accertamento ovvero nella ripetizione dell'esperienza conoscitiva propria dei gradi precedenti) nonché il sindacato sulle *massime di esperienza* adottate nella valutazione delle risultanze probatorie.

Siffatto controllo non può peraltro spingersi fino a sindacarne la scelta, dovendo questa S.C. limitarsi a verificare che il giudice di merito non abbia con le massime di esperienza confuso quelle che sono invece delle mere *congetture*.

Come questa Corte ha già avuto modo di porre il rilievo, le massime di esperienza sono definizioni o giudizi ipotetici di contenuto generale, indipendenti dal caso concreto sul quale il giudice è chiamato a decidere, acquisiti con l'esperienza, ma autonomi rispetto ai singoli casi dalla cui osservazione sono dedotti ed oltre i quali devono valere; tali massime sono adoperabili come criteri di inferenza, vale a dire come premesse maggiori dei sillogismi giudiziari (v. Cass., 27/7/2017, n. 18665).

Costituisce invece una mera *congettura*, in quanto tale inidonea ai fini del sillogismo giudiziario, tanto l'ipotesi non fondata sull'*id quod plerumque accidit*, insuscettibile di verifica empirica, quanto la pretesa regola generale che risulti priva di una pur minima plausibilità (v. Cass., 27/7/2017, n. 18665).

Dell'esercizio dei suoi poteri il giudice è in ogni caso tenuto a dare debitamente conto, con motivazione congrua e immune da vizi logici e giuridici, non essendogli consentito pervenire ad apodittiche ed immotivate conclusioni (cfr., da ultimo, Cass., 21/12/2017, n. 30656).

Fornita la prova -anche per presunzioni- dei fatti costitutivi della domanda da parte del locatore, è quindi al conduttore convenuto che incombe -come detto- di dare la prova del fatto impeditivo, modificativo o estintivo.

Orbene i suindicati principi risultano dalla corte di merito invero disattesi nell'impugnata sentenza.

Rimasto nella specie accertato che l'immobile è stato, dopo un <<rapporto di locazione ... durato oltre 45 anni>>, dalla conduttrice società

Coin s.p.a. restituito ai locatori -usufruttuari dell'immobile locato- in condizioni tali da richiedere opere di ristrutturazione, la corte di merito, pur movendo da tale fatto oggettivo, ha infatti affermato di voler prescindere <<da ogni considerazione circa l'essere tale stato peggiore di quello necessariamente da ricondurre all'utilizzo ultra quarantennale dell'immobile per un'attività commerciale >> e che lo stesso <<determinasse ex se una diminuzione patrimoniale per i ricorrenti in termini di danno emergente o di lucro cessante>>.

Affermazione invero non solo apodittica ma altresì illogica ed erronea, trattandosi di accertamento concernente l'imprescindibile presupposto della domanda risarcitoria nella specie originariamente proposta dagli odierni ricorrenti.

Movendo dal rilievo che la sussistenza di un <<progetto di integrale ristrutturazione ... intrapreso quando il rapporto locativo con la SpA Coin era ancora in corso>>, e che nella specie trattasi di una <<ristrutturazione prevedente frazionamenti dell'immobile con limitazione della porzione da locare ai soli primi tre piani e destinazione di altre porzioni dell'immobile ad uffici della Spa Industrie Rolli e ad abitazione dei proprietari>> implicanti <<tempi di realizzazione nonché decisioni imprenditoriali ...ristrutturazione>>, la corte di merito è quindi pervenuta ad apoditticamente, illogicamente e contraddittoriamente altresì concludere che <<ciò è di per sé sufficiente a far escludere che la ristrutturazione dell'immobile sia stata in qualunque modo influenzata dallo stato in cui si trovava l'immobile al momento del suo rilascio da parte della SpA Coin>>.

A tale stregua, risultano invero dalla corte di merito non spiegate le ragioni sia della ravvisata impossibilità che la progettata ristrutturazione *de qua* possa essere stata influenzata (quantomeno anche) dalle condizioni dell'immobile (il cui accertamento è stato come detto del tutto apoditticamente, illogicamente ed erroneamente volutamente omesso) dagli odierni ricorrenti lamentate (e dal giudice di prime cure riscontrate), sia della ritenuta esclusione dell'esservi <<prova>> che il <<canone>> del nuovo contratto di locazione stipulato con la società H&M s.p.a. <<sia stato

influenzato dalla situazione in cui versava l'immobile>>, per non essere stato tale contratto prodotto in giudizio e in ragione della ritenuta impossibilità che la <<situazione in cui versava l'immobile>> possa essere <<provata per mezzo di testimoni>>.

Orbene, a parte il rilievo che nulla risulta dalla corte di merito affermato in merito alle emergenze dalla CTU espletata nel 1° grado di giudizio e poste dal giudice di prime cure a base della riformata decisione, e in particolare del rilievo (debitamente riportato dai ricorrenti nel ricorso in ossequio ai requisiti richiesti all'art. 366, 1° co. n. 6, c.p.c.) secondo cui <<le somme indicate dal CTU (erano) rappresentative del decremento del valore dell'immobile derivante dai danni riscontrati e(d) (erano) quindi funzionali alla sua rimessa in pristino>>, va d'altro canto sottolineato che nella specie nulla risulta dalla corte di merito argomentato nemmeno in ordine alla possibilità che del danno da lucro cessante *de quo* la prova possa essere dal locatore data anche per presunzioni.

In particolare in presenza, da un canto, della necessità di procedere ad opere di ristrutturazione per ovviare alla suaccennata situazione di degrado dell'immobile accertata dal CTU (al di là dell'esigenza <<"del nuovo conduttore H&M di adeguarli allo standard estetico dei propri negozi di vendita">> di si fa menzione nell'impugnata sentenza); e, per altro verso, del rispondere a massima d'esperienza che in tale ipotesi, ove le opere di ristrutturazione vengano convenzionalmente poste a carico del conduttore, il canone di locazione è in base all' *id quod plerumque accidit* (*a fortiori* ove trattisi come nella specie di imprenditore aduso alle pratiche commerciali, qual è la società H&M s.p.a.) dalle parti stabilito in un ammontare inferiore rispetto a quello che verrebbe altrimenti determinato in assenza di siffatta necessità.

A tale stregua, la conclusione raggiunta dalla corte di merito nell'impugnata sentenza si appalesa allora inammissibilmente apoditticamente, illogicamente e contraddittoriamente fondata su una mera astratta congettura o supposizione.

Dell'impugnata sentenza (assorbito il 1° motivo, con il quale i ricorrenti denunziano <<violazione e falsa applicazione>> dell'art. 434 c.p.c., in

riferimento all'art. 360, 1° co. n. 3, c.p.c., dolendosi che la corte di merito non abbia pronunciato in ordine all'eccepita inammissibilità dell'appello per <<mancato assolvimento, sotto vari profili, al disposto normativo di cui all'art. 434 cod. proc. civ. introdotto dal decreto legge 22 giugno 2012, n. 83 convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 134>>) s'impone pertanto la cassazione in relazione, con rinvio alla Corte d'Appello di Bologna, che in diversa composizione procederà a nuovo esame, facendo dei suindicati disattesi principi applicazione.

Il giudice del rinvio provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte accoglie il 2° e il 3° motivo, assorbito il 1°. Cassa in relazione l'impugnata sentenza e rinvia, anche per le spese del giudizio di cassazione, alla Corte d'Appello di Bologna, in diversa composizione.

Roma, 5/10/2017