

Civile Ord. Sez. 3 Num. 12384 Anno 2022

Presidente: SESTINI DANILO

Relatore: CIRILLO FRANCESCO MARIA

Data pubblicazione: 15/04/2022

ORDINANZA

sul ricorso n. 32852/2019 proposto da:

Andrea Dell'Erba, in proprio e nella qualità di erede ^{di} Nunzio Dell'Erba
(deceduto), elettivamente domiciliato in Roma, Via Della Giuliana
101, presso lo studio dell'avvocato Roberto Denicolai, rappresentato
e difeso dall'avvocato Alessandro Ciliberti

- ricorrente -

Contro

Carlo Mafrolla

- intimato -

2022
236

avverso la sentenza n. 493/2019 della CORTE D'APPELLO di BARI,
depositata il 09/05/2019;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
03/02/2022 dal Consigliere FRANCESCO MARIA CIRILLO.

Tuc

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

FATTI DI CAUSA

1. Con ricorso al Tribunale di Foggia, Sezione specializzata agraria, Nunzio Dell'Erba convenne in giudizio Carlo Mafrolla chiedendo che fosse dichiarata la risoluzione, per grave inadempimento del convenuto, del contratto di affitto tra loro stipulato, con condanna del Mafrolla al rilascio del terreno ed al risarcimento dei conseguenti danni.

Espose, a sostegno della domanda, che, stipulato il contratto in data 27 marzo 2013, a decorrere dal successivo 20 maggio il convenuto aveva demolito una parte del muretto a secco di recinzione e parte dei muretti a secco di contenimento, asportando il relativo pietrame con mezzi meccanici in modo tale che erano anche stati sradicati dieci alberi di ulivo, con ostruzione dei solchi naturali di scorrimento delle acque meteoriche.

Nel corso della fase istruttoria, nella quale il Tribunale fece svolgere una c.t.u. e provvide all'escussione di testimoni, si costituì in giudizio il convenuto, in prossimità dell'udienza di discussione, chiedendo il rigetto della domanda.

Il Tribunale accolse la domanda, dichiarò risolto il contratto per colpa del Mafrolla e lo condannò al rilascio del terreno al termine dell'annata agraria, al risarcimento dei danni liquidati in euro 105.750 ed al pagamento delle spese di lite.

2. La pronuncia è stata impugnata dal convenuto soccombente e la Corte d'appello di Bari, Sezione specializzata agraria, con sentenza del 9 maggio 2019, ha accolto il gravame e, in riforma della decisione del Tribunale, ha rigettato tutte le domande dell'originario attore, condannandolo al pagamento delle spese del doppio grado di giudizio.

Ha osservato la Corte territoriale che l'appellante era stato oggetto di una denuncia penale da parte dell'appellato, conclusasi con un provvedimento di archiviazione. La sentenza, dopo aver aggiunto che l'esistenza di tale provvedimento non implica alcuna preclusione per il giudice civile in ordine all'accertamento dei fatti, ha precisato che «da tutti gli elementi raccolti in sede civile» non vi era «certezza in ordine alla

attribuibilità del danneggiamento dei muretti e della sottrazione di pietrame e di alberelli di ulivo al Mafrolla».

La Corte d'appello ha affermato che non risultava dagli atti quale fosse lo stato dei luoghi al momento della stipulazione del contratto, così come non poteva desumersi dalle piantine catastali l'esistenza e la precisa collocazione dei muretti a secco. Anche la testimonianza del teste Minervino – che pure aveva dichiarato di aver visto nel maggio 2013 tracce di pietrame lungo buona parte del confine, con segni del passaggio di mezzi meccanici e autocarri – non consentiva di affermare, secondo la regola del *più probabile che non*, che quelle tracce fossero da collegare ad attività svolte dall'affittuario del fondo.

3. Contro la sentenza della Corte d'appello di Bari propone ricorso Andrea Dell'Erba, in qualità di figlio ed erede del defunto Nunzio Dell'Erba, con atto affidato a quattro motivi.

Carlo Mafrolla non ha svolto attività difensiva in questa sede.

Il ricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1588, 1590, secondo comma, e 1177 cod. civ., sostenendo che la sentenza impugnata avrebbe gravato il danneggiato di un onere probatorio impossibile da sostenere nei termini indicati dalla Corte d'appello.

Rileva il ricorrente che i danni derivanti dalla distruzione dei muretti a secco, dall'asportazione degli alberi e dall'ostruzione dei solchi di deflusso delle acque sarebbero stati accertati dall'istruttoria compiuta in primo grado. Ciò premesso, la doglianza lamenta che la sentenza in esame avrebbe violato la regola dell'art. 1590, secondo comma, cit., perché il buono stato di manutenzione della cosa locata si presume, nonché le regole sugli obblighi di custodia gravanti sull'affittuario in base agli artt. 1588 e 1177 cod. civ.; e aggiunge che la Corte d'appello avrebbe dovuto

porre a carico di quest'ultimo i relativi oneri probatori, con conseguente accoglimento della domanda risarcitoria.

2. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1587 e 1590, secondo comma, cod. civ., sostenendo che la Corte d'appello avrebbe rigettato la domanda risarcitoria del proprietario senza considerare che le citate norme pongono in capo al conduttore l'obbligo di usare la cosa locata con la dovuta diligenza, con conseguente diritto del locatore di esigere in ogni momento quella diligenza e di agire contro l'inadempimento.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 2697, 2727 e 2729 cod. civ., nonché degli artt. 115 e 116 cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello rigettato la domanda risarcitoria senza fare corretto uso della prova per presunzioni.

Osserva il ricorrente, in particolare, che dall'espletata istruttoria sarebbe emerso che i muretti a secco esistevano, che gli stessi erano stati danneggiati e che in prossimità dei muretti vi erano tracce di passaggio di mezzi meccanici e autocarri. Facendo un uso corretto della prova presuntiva, la Corte di merito avrebbe dovuto accogliere la domanda risarcitoria valutando i fatti emersi nella loro globalità e collegando la presunzione di buono stato di manutenzione del fondo, la presenza dei mezzi meccanici e l'assenza di prova, da parte dell'affittuario, che i danni fossero a lui ascrivibili (ai sensi dell'art. 1588 cod. civ.).

4. Con il quarto motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1453 e 1455 cod. civ., dell'art. 5 della legge 3 maggio 1982, n. 203, in relazione agli artt. 1588 e 1590, secondo comma, cod. civ., per non aver accolto la Corte d'appello la domanda di risoluzione del contratto.

Osserva il ricorrente che l'affittuario di un fondo agricolo è tenuto a rispondere anche della perdita o deterioramento della cosa e che il relativo inadempimento può fondare la domanda di risoluzione del contratto. Nella specie la sentenza impugnata, pur in presenza di una dimostrazione da parte del proprietario, nei limiti del possibile, dei danni subiti, e in assenza di una prova liberatoria da parte dell'affittuario, ha rigettato la domanda del proprietario senza censurare in alcun modo la colpevole inerzia del Mafrolla; mentre avrebbe dovuto accogliere la domanda di risoluzione del contratto per inadempimento del convenuto.

5. I quattro motivi di ricorso, benché tra loro differenti, possono essere trattati congiuntamente in quanto tra loro strettamente connessi e sono fondati nei termini che si vanno a precisare.

5.1. La giurisprudenza di questa Corte ha già affermato, interpretando le disposizioni degli artt. 1587 e 1590, secondo comma, cod. civ., che l'obbligo del conduttore di osservare, nell'uso della cosa locata, la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587, n. 1), cod. civ., con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 cod. civ., di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata (sentenza 11 maggio 2010, n. 11345).

Analogamente, è stato affermato che la presunzione di cui all'art. 1590, secondo comma, 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 (sentenza 26 luglio 2016, n. 15361).

5.2. La Corte d'appello non ha fatto buon governo di questi principi.

La sentenza impugnata, infatti, pur prendendo le mosse dalla corretta premessa secondo cui il decreto di archiviazione emesso in sede penale non aveva alcun effetto vincolante in sede civile, non ha considerato né il

contenuto dell'obbligo di diligenza gravante sul conduttore né la presunzione di cui al citato art. 1590, secondo comma, cod. civ., svolgendo una motivazione parcellizzata ed evidentemente contraddittoria del materiale probatorio a disposizione. La Corte barese ha affermato che non poteva essere attribuita con certezza all'affittuario Mafrolla la responsabilità per i danneggiamenti dei muretti e per la sottrazione del pietrisco e degli alberelli lamentata dal proprietario ed ha aggiunto che non era dato conoscere quale fosse lo stato dei luoghi nel momento in cui fu stipulato il contratto di affitto.

Omettendo ogni riferimento alle conclusioni del c.t.u. - che il ricorrente ha diligentemente riportato nel corpo del ricorso - la Corte di merito ha anche richiamato la deposizione del teste Minervino alla quale non ha dato alcuna particolare importanza; senza considerare che il teste aveva affermato che nel maggio 2013, cioè poco tempo dopo la conclusione del contratto, egli aveva notato «lungo buona parte del confine e in corrispondenza dei muretti a secco ai quali era stato asportato il pietrame, tracce del passaggio di mezzi meccanici e di autocarri». Non è chiaro, nel ragionamento della Corte d'appello, a chi mai si sarebbero potute ricondurre quelle tracce, visto e considerato che il bene era ormai nella disponibilità dell'affittuario. La sentenza, in altri termini, ha compiuto una serie di affermazioni che non rispettano le previsioni di legge e che, non considerando la semplice circostanza secondo cui il bene si presume locato in buono stato, fino a prova contraria, hanno finito con l'applicare in modo non corretto anche l'invocato principio del *più probabile che non*.

Seguendo il ragionamento svolto nella sentenza, in altre parole, a carico del proprietario sussisterebbe una sorta di *probatio diabolica* al fine di dimostrare l'uso non corretto del bene locato da parte del conduttore.

6. Il ricorso, pertanto, è accolto e la sentenza impugnata è cassata.

Il giudizio è rinviato alla Corte d'appello di Bari, Sezione specializzata agraria, in diversa composizione personale, affinché proceda ad un nuovo giudizio di appello tenendo conto dei principi di diritto suindicati e

valutando se sussistano o meno gli estremi per l'invocata risoluzione del contratto di affitto per inadempimento del conduttore.

Al giudice di rinvio è affidato anche il compito di liquidare le spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte *accoglie* il ricorso, *cassa* la sentenza impugnata e *rinvia* alla Corte d'appello di Bari, Sezione specializzata agraria, in diversa composizione personale, anche per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 3 febbraio 2022.

Il Presidente


Fuc

Corte di Cassazione - copia non ufficiale