

Corte d'Appello | Campobasso | Civile | Sentenza | 1 settembre 2020 | n. 214

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 luglio 2020

Integrale

Locazione di immobili - Assenza nel contratto di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula - Presunzione che il conduttore lo abbia ricevuto in buono stato - Sussiste

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI CAMPOBASSO - Collegio civile - nelle persone dei Magistrati:

dr. Maria Grazia d'ERRICO Presidente rel.

dr. Gianfranco PLACENTINO Consigliere

dr. Rita CAROSELLA Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di appello iscritta al n. 267 del Ruolo Gen. 2019. di appello avverso la sentenza n. 250/' 19 emessa dal Tribunale di Isernia in composizione monocratica, nel procedimento n. 771/' 18 R.G., avente ad oggetto: risarcimento danni ex art. 1590 c.c.

TRA

As.Ch. (p.Iva (...)), in persona del l.r.p.t., Fa.Fa. (c.f. (...)) e Fa.Sa. (c.f. (...)), rappresentati e difesi dall'avv. Ca.Bi. come da procura a margine del ricorso introduttivo nel giudizio di appello, elettivamente domiciliati presso lo studio dello stesso in Venafro

APPELLANTI

E

De.Be. (c.f. (...)), Ma.Ca. (c.f. (...)), DE.An. (c.f. (...)), IA.Ca. (c.f. (...)), DE.Fr. (c.f. (...)), VE.Lu. (c.f. (...)), GE.El. (c. f. (...)) e FE.Fr. (c.f. (...)), tutti rappresentati e difesi dall'avv.to Gi.Di. come da mandato unito alla memoria difensiva in appello, e domiciliati presso lo studio dello stesso in Isernia

APPELLATI

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1 - Con sentenza n. 250 depositata il 10/07/2019, il Tribunale civile di Isernia in composizione monocratica, in accoglimento della domanda proposta con ricorso del 29/08/2018 da Be.De., ed altri, ha dichiarato Sa.Fa., Fa.Fa. a l'As.Ch. responsabili dei danni arrecati all'immobile in Pozzilli (Is) alla via (...), di proprietà dei ricorrenti, prima concesso in comodato all'associazione e poi locato ai Fa.; ha condannato quindi i resistenti a risarcire agli istanti i danni e le spese conseguenti pari complessivamente ad Euro 39.955,78; ha posto a carico dei resistenti le spese di giudizio.

- Con ricorso depositato 9/08/'19 l'As.Ch., Sa.Fa. e Fa.Fa. hanno impugnato la sentenza suddetta, chiedendo:

a) in rito, di dichiarare il difetto di legittimazione attiva degli appellati per la mancata prova del diritto dominicale degli stessi sull'immobile per cui è causa;

b) nel merito, di rigettare le domande degli originari ricorrenti per difetto di solidarietà passiva di essi appellanti;

c) di condannare gli appellati al rimborso delle spese del doppio grado.

Costituitisi, gli appellati hanno chiesto di dichiarare inammissibile l'appello per mancato rispetto dei requisiti di cui all'art. 342 c.p.c. (rectius, 434 c.p.c.) e di rigettarlo in ogni caso nel merito, con la condanna delle controparti al rimborso delle spese processuali.

2. - Non ha fondamento l'eccezione di inammissibilità dell'appello sollevata dagli appellati.

In base all'art. 434 c.p.c., richiamato dall'art. 447 bis, co. 1, c.p.c., la motivazione dell'appello deve contenere, a pena d'inammissibilità: 1) l'indicazione delle parti del provvedimento che si intende appellare e delle modifiche che vengono richieste alla ricostruzione del fatto compiuta dal giudice di primo grado; 2) l'indicazione delle circostanze da cui deriva la violazione di legge e della loro rilevanza ai fini della decisione impugnata.

In ordine al concetto di specificità dei motivi di appello, la S.C. ha chiarito che esso si concretizza "nell'esposizione delle ragioni della critica rivolta dell'appellante alle motivazioni addotte in sentenza dal giudice di primo grado, ragioni che debbono essere potenzialmente dotate dell'attitudine alla confutazione logica o giuridica del fondamento della decisione" (cfr. Cass. Civ., Sez. III, sent. n. 12608 del 18.06.2015).

I motivi "possono sostanziarsi anche nella prospettazione delle medesime ragioni addotte nel giudizio di primo grado, purché ciò determini una critica adeguata e specifica della decisione impugnata e consenta al giudice del gravame di percepire con certezza il contenuto delle censure, in riferimento alle statuizioni adottate dal primo giudice" (Cass. 2011/n. 25218).

Nel caso, gli appellanti hanno esposto con sufficiente chiarezza (con alcune eccezioni delle quali si esporrà) di intendere impugnare la sentenza di primo grado nella parte in cui ha riconosciuto la legittimazione attiva dei ricorrenti, nonché quanto all'affermazione della responsabilità solidale di essi Fa. ed As.Ch. per danno emergente e lucro cessante, in mancanza di prova della riferibilità dei danni accertati in sede di accertamento tecnico preventivo all'uno o all'altro periodo di rispettiva detenzione dell'immobile (dal 20/06/2016 al 31/12/2016 dall'As.Ch. quale comodataria e dal 1/01/2017 al 31/07/2017 dai Fa. quali conduttori), adducendo le ragioni dell'asserita erroneità della decisione e formulando esplicitamente a pag. 11 dell'atto introduttivo le richieste di modifica della stessa.

3. - Si esamina prioritariamente il terzo motivo di appello, concernente la ribadita eccezione - potenzialmente assorbente - del difetto di legittimazione attiva degli originari ricorrenti per difetto di titolarità attiva del rapporto sostanziale azionato in giudizio.

In proposito, il primo giudice ha ritenuto l'eccezione infondata, non trattandosi di un giudizio petitorio, ed essendo sufficiente la prova della qualità di comodanti e locatori in capo ai ricorrenti - documentata e non oggetto di discussione -: si aggiunge nella sentenza impugnata che, in ogni caso, gli attori avevano provato anche la titolarità del diritto di proprietà sull'immobile oggetto dei rapporti contrattuali con i convenuti, mediante la produzione di estratto dei registri immobiliari.

Gli appellanti sostengono che le visure catastali prodotte dai ricorrenti non dimostrano la proprietà dell'immobile, ed invocano la pronuncia di Cass. 2014/n.24146 per sostenere che il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile compete esclusivamente a chi è proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso.

Il motivo è privo di fondamento.

Il precedente citato dagli appellanti è del tutto inconferente: con tale decisione, riguardante un'azione per il risarcimento di danni extracontrattuali (causati ad immobile relativamente al quale

non era intercorso alcun rapporto locativo), si afferma che "il diritto al risarcimento dei danni cagionati ad un immobile non costituisce un accessorio del diritto di proprietà sull'immobile stesso, trasmissibile automaticamente con la sua alienazione, ma ha natura personale, in quanto compete esclusivamente a chi, essendo proprietario del bene all'epoca dell'evento dannoso, ha subito la relativa diminuzione patrimoniale"; il problema affrontato e risolto dalla S.C. concerne la natura del suddetto credito risarcitorio, il quale viene ritenuto di natura personale e privo di carattere ambulatorio, in quanto non circola in virtù del trasferimento dell'immobile danneggiato. Nella presente fattispecie, invece, come sinteticamente precisato dal Tribunale, viene in rilievo il rapporto che nasce dal contratto di locazione e che si instaura tra locatore e conduttore (così come quello fra comodante e comodatario), il quale ha natura personale, con la conseguenza che chiunque abbia la disponibilità di fatto del bene, in base a titolo non contrario a norme di ordine pubblico, può validamente concederlo in locazione o comodato - giurisprudenza costante: v. fra le altre Cass. 2006/n. 8411; Cass. 2010/n. 13204; Cass. 2014/n. 22346 -.

Ulteriore conseguenza è la titolarità in capo al comodante ed al locatore delle azioni ex artt. 1804 e 1590 c.c.: l'obbligazione di restituire la cosa comodata o locata consegue alla natura propria del comodato e della locazione, che sono contratti destinati a cessare; essa nasce alla scadenza del rapporto ed hanno natura contrattuale, derivando dal contratto, così come ha natura contrattuale la responsabilità per la trasformazione o il deterioramento della cosa non dovuto all'uso (Cass. civ. Sez. III Sent., 15/05/2007, n. 11189).

4. - Il primo ed il secondo motivo di appello censurano la decisione di primo grado nella parte in cui è stata ritenuta la responsabilità solidale fra i Fa. e l'As.Ch., sia per il danno emergente che per il lucro cessante e per le spese del procedimento di accertamento tecnico preventivo.

Premesso che non vi è appello quanto all'avvenuto accertamento della sussistenza ed entità dei danni emergenti, relativamente al cd. lucro cessante gli appellanti addebitano al primo giudice l'aver riconosciuto tale voce di danno pur in assenza della prova della durata dei lavori di ripristino del bene: il Tribunale ha ritenuto dimostrata la sussistenza dei danni in questione in via presuntiva in base agli elementi istruttori, e per la relativa quantificazione ha stimato la durata dei lavori in quattro mesi, in base alla natura ed entità dei medesimi indicate dal ctu, periodo in riferimento al quale ha adottato il parametro del canone locativo mensile pattuito.

A tali argomentazioni, coerenti da un punto di vista logico-giuridico e conformi alle risultanze istruttorie, gli appellanti si limitano ad opporre il mancato assolvimento dell'onere probatorio da parte dei ricorrenti-appellati, senza sottoporre a critica la valutazione effettuata dal Tribunale in termini di presumibile durata dei lavori e di commisurazione del mancato guadagno dei locatori al canone di locazione: ne consegue l'inammissibilità del motivo, sotto tale aspetto, prima ancora della sua infondatezza.

L'appello merita invece accoglimento quanto alla doglianza concernente la ritenuta responsabilità solidale di comodataria e conduttori, sia pure non potendosi pervenire alla conclusione auspicata dagli appellanti (secondo i quali essi andrebbero tutti esenti da ogni responsabilità, non avendo i locatori provveduto alla verifica dello stato dell'immobile alla cessazione del comodato).

La sentenza impugnata, rilevata l'impossibilità di determinare l'esatto momento di verifica dei singoli danni subiti dall'immobile, ha concluso imponendo a tutti i resistenti il relativo risarcimento in via solidale, essendo possibile ritenere che gli stessi danni si fossero prodotti nel periodo in cui l'immobile era in loro custodia.

Tanto sulla scorta del riscontro dato dal ctu geom. Ma.Ve. al quesito postogli in sede di A.T.P. circa l'epoca di insorgenza dei danni, ritenuta ricostruibile: "... dalla certificazione di agibilità sanitaria rilasciata dalla Azienda Sanitaria Regionale Molise, rilasciata il 14 luglio 2016, ove alla luce di un sopralluogo effettuato e constatata la perfetta funzionalità per i fini proposti e preposti, descrivendo uno stato dei luoghi agibile, specificando agevole fruibilità, funzionalità e destinazione d'uso di tutti gli ambienti esistenti, sulla base del D.M. 05/07/1975 art. 2 si specificava numero massimo di ospiti. Dunque le insorgenze dei danni sono riconducibili nell'arco del secondo semestre anno 2016 al primo semestre dell'anno 2017".

Osserva tuttavia in proposito il Collegio che il contratto locativo in atti, sottoscritto dagli odierni appellati e dai Fa. il 23/12/2016 - subito dopo il periodo di detenzione dell'immobile in comodato da parte dell'As.Ch. - non contiene la descrizione dello stato del bene preso in locazione, e che secondo l'indirizzo della S.C. "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. civ. sez. VI - 3 Ordinanza, 19/09/2014, n. 19835; Cass. civ. sez. III, 5/02/2014 n. 2619).

Ne deriva che, in accoglimento dell'appello limitatamente alla posizione della ex comodataria As.Ch., la responsabilità per i danni subiti dai locatori, come accertati dal primo giudice, grava in via esclusiva sui conduttori Fa.Fa. e Sa.Fa., a carico dei quali vanno poste anche le spese del presente grado di giudizio, liquidate in dispositivo in applicazione del DM. n. 55/14 e succ. modif., in base al valore della controversia, parametri fra minimi e medi, per le fasi di studio, introduttiva e decisionale.

La peculiarità della vicenda, contraddistinta dall'unitarietà delle difese e dell'impugnazione proposte dall'As.Ch. e dagli altri appellanti rimasti soccombenti, induce a ravvisare seri motivi per dichiarare compensate le spese del doppio grado del giudizio fra la stessa associazione e gli attuali appellati.

P.Q.M.

La Corte

pronunciando definitivamente sull'appello proposto con ricorso depositato il 9/08/2019 dalla As.Ch., in persona del l.r.p.t., nonché da Fa.Fa. e Sa.Fa. nei confronti di Be.De., ed altri, avverso la sentenza n. 250/19 emessa dal Tribunale di Isemia in composizione monocratica, così provvede:

accoglie l'appello per quanto di ragione, e per l'effetto, in parziale riforma della sentenza impugnata:

a) dichiara Fa.Fa. e Sa.Fa. responsabili dei danni arrecati all'immobile loro locato dagli appellati, e per l'effetto conferma a carico dei soli Fa., in solido, la condanna di cui al primo capo del dispositivo della sentenza impugnata;

b) conferma la condanna dei suddetti Fa., in solido, a rimborsare agli appellati le spese del primo grado, come liquidate dal Tribunale, nonché quelle del presente grado, che liquida in 6.804,00 per esborsi ed in Euro 4.961,00 per compensi di avvocato, oltre rimborso forfettario del 15%, Iva e Cpa; dichiara compensate le spese del doppio grado del giudizio fra la As.Ch. e gli appellati.

Così deciso in Campobasso l'1 luglio 2020.

Depositata in Cancelleria l'1 settembre 2020.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 1 luglio 2020

Massima redazionale

Locazione di immobili - Assenza nel contratto di una descrizione dello stato del bene al momento della stipula - Presunzione che il conduttore lo abbia ricevuto in buono stato - Sussiste

In tema di contratto di locazione, 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.