

Cass. civ. Sez. III, (ud. 06-12-2007) 10-01-2008, n. 261

Fatto Diritto P.Q.M.

PROCEDIMENTO CIVILE

Ricorso per cassazione

SENTENZA, ORDINANZA E DECRETO IN MATERIA CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DI NANNI Luigi Francesco - rel. Presidente

Dott. MAZZA Fabio - Consigliere

Dott. SEGRETO Antonio - Consigliere

Dott. SPIRITO Angelo - Consigliere

Dott. LEVI Giulio - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso proposto da:

PROMOS EDIZIONI SRL, in persona dell'amministratore unico arch.

A.R., elettivamente domiciliata in ROMA VIA DELLA FARNESINA 355, presso lo studio dell'avvocato ALESSANDRA AMORESANO, difesa dall'avvocato RINALDO MARTINO, giusta delega in atti;

- ricorrente -

contro

R.F., elettivamente domiciliato in ROMA VIA OSTRIANA 12, presso lo studio dell'avvocato DU BESSE' Francesco, che lo difende unitamente all'avvocato CELESTINO CORICA, giusta delega in atti;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 1191/03 della Corte d'Appello di MILANO, Sezione Terza Civile, emessa il 15/01/03, depositata l'8/04/03, R.G. 3432/01;

udita la relazione della causa svolta nella Camera di consiglio il 06/12/07 dal Presidente Dott. Luigi Francesco DI NANNI;

lette le conclusioni, scritte dal Sostituto Procuratore Generale Dott.ssa Antonietta CARESTIA, che ha chiesto il rigetto del ricorso per manifesta infondatezza, con le conseguenze di legge.

Svolgimento del processo

1. R.F., come locatore, ha convenuto in giudizio davanti al tribunale di Milano la srl Promos Edizioni, come conduttore, chiedendo che in confronto di quest'ultima fosse convalidato lo sfratto per morosità da un immobile di sua proprietà. 2. Il Tribunale, accogliendo parzialmente la domanda riconvenzionale della

conduttrice, ha dichiarato che quest'ultima era esonerata dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori limitatamente al periodo 10 - 23 aprile 1998, corrispondente al mancato godimento da parte del conduttore dell'immobile, nel quale si era verificato un incendio.

3. La Promos ha proposto ricorso per Cassazione articolato in due motivi.

Resiste con controricorso R.F..

Il P.M., richiesto di rendere le sue conclusioni sul ricorso, ha chiesto che il ricorso sia dichiarato manifestamente infondato.

Motivi della decisione

1. Con il primo motivo del ricorso la Promos ha dedotto: a) violazione e falsa applicazione degli artt. 1571, 1575, 1578, 1581 e 1584 c.c.; b) insufficiente, erronea o contraddittoria motivazione su punti decisivi della controversia e mancata o illogica valutazione delle risultanze processuali, in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5.

La ricorrente sostiene che il giudice di appello erroneamente ha limitato la inutilizzabilità totale dell'immobile condotto in locazione dalla Promos al periodo indicato sulla base delle deposizioni solo di due testi, senza tenere conto delle complessive risultanze della prova testimoniale e dei rilievi fotografici prodotti agli atti, dai quali risultava la inagibilità dei locali anche per il periodo successivo al 23 aprile, perchè danneggiati a causa di un incendio che aveva colpito il condominio.

Con il secondo motivo del ricorso è denunciata violazione degli artt. 1218, 1571, 1575 - 1577, 1579, 1581, 1584 e 2087 c.c., nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione in relazione all'art. 360 c.p.c., nn. 3 e 5, sul rilievo che il giudice di appello erroneamente ha escluso il diritto al risarcimento dei danni, anche per il periodo di inutilizzabilità dei locali, benchè l'assenza di colpa del locatore non risultasse affatto provata e nonostante la previsione di legge di un obbligo del locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento dell'immobile locato; che errata era anche la decisione sulla inammissibilità delle prove formulate sia in primo che in secondo grado.

2. Le censure possono essere esaminate congiuntamente e sono infondate.

2.1. Con riferimento al primo motivo, le censure si risolvono in una diversa lettura delle risultanze processuali rispetto a quella operata dal giudice di appello, il quale, con apprezzamento di fatto non censurabile in questa sede, ha limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio (tetto e sottotetto), fornendo al riguardo motivazione congrua ed esauriente.

2.2- Per quanto attiene ai danni ulteriori conseguenti ad apprezzabile diminuzione del godimento dell'immobile per il periodo 10 - 23 aprile 1998, il giudice di appello ne ha escluso la risarcibilità sul rilievo che il mancato temporaneo godimento dell'immobile non implica di per sè il diritto del conduttore al risarcimento dei danni, bensì la facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo (o se del caso la risoluzione del contratto), mentre per il risarcimento dei danni ulteriori è necessaria la loro imputabilità a fatto e colpa del locatore, il quale nella specie era invece esente da colpa.

La decisione è sostanzialmente corretta.

2.3. In generale, in tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima soltanto se è conforme a lealtà e buona fede: Cass. 13 luglio 2005 n. 14739; 1 giugno 2006 n. 13133. 2.4. La tesi della ricorrente, che invece l'evento dannoso non deve essere imputabile al locatore, è genericamente formulata e non è chiara la natura dei danni ulteriori relativi al periodo indicato, danni che non possono farsi coincidere con la diminuzione di godimento dell'immobile locato, per il quale è già stato disposto il parziale esonero dal pagamento del canone.

2.5. La denunciata (successiva) inadempienza del locatore, nel non avere proceduto alle riparazioni necessarie per riportare l'immobile in normali condizioni e in stato idoneo all'uso convenuto è questione che non ha formato oggetto di dibattito processuale in sede di appello e come tale deve ritenersi inammissibile perchè nuova.

2.6. La censura sulle prove orali, ritenute dal giudice di appello inammissibili ex art. 437 cod. proc. civ., comma 2, è inammissibile e comunque superflua.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna la ricorrente al rimborso delle spese di questo giudizio, che liquida in Euro 2.600,00 di cui Euro 100,00 per spese, oltre rimborso forfetario, spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte di Cassazione, il 6 dicembre 2007.

Depositato in Cancelleria il 10 gennaio 2008

Copyright 2013 Wolters Kluwer Italia Srl - Tutti i diritti riservati
UTET Giuridica® è un marchio registrato e concesso in licenza da De Agostini Editore S.p.A. a Wolters Kluwer Italia S.r.l.