

## PERDITA E DETERIORAMENTO DELLA COSA LOCATA

La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione della locazione, per la permanente impossibilità per il conduttore di godere del bene, con la conseguente cessazione della sua obbligazione per il corrispettivo, con riferimento al periodo successivo alla perdita dell'immobile, sino alla scadenza del rapporto, quale originariamente stabilita; ove, peraltro, il conduttore non superi la presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 cod. civ. e la risoluzione del contratto derivi, quindi, da fatto al medesimo addebitabile a titolo di inadempimento, al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto né altrimenti determinato.

*\* Cass. civ., sez. III, 17 maggio 2010, n. 11972, Romana Totocarta Distribuzione Srl In c. Celletti ed altri.*

L'art. 1588 cod. civ., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che, a tal fine, non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore.

*\* Cass. civ., sez. III, 17 maggio 2010, n. 11972, Romana Totocarta Distribuzione Srl In c. Celletti ed altri.*

In caso di cessione del contratto di locazione ai sensi dell'art. 36 della legge n. 392 del 1978, qualora il locatore non abbia liberato il cedente, tra quest'ultimo e il cessionario, divenuto successivo conduttore dell'immobile, viene ad instaurarsi un vincolo di responsabilità sussidiaria, caratterizzato dal "beneficium ordinis", che consente, perciò, al locatore di agire nei confronti del cedente per il soddisfacimento delle obbligazioni inerenti al suddetto contratto (ivi comprese quelle riguardanti le pretese risarcitorie connesse alla perdita o al deterioramento del bene locato, di cui all'art. 1588 c.c.), solo dopo che si sia venuto a configurare l'inadempimento del nuovo conduttore, nei cui confronti è necessaria la preventiva richiesta di adempimento mediante la semplice modalità della messa in mora.

*\* Cass. civ., sez. III, 4 giugno 2009, n. 12896, Cinquegrana c. D'Ambrosio ed altri.*

Il conduttore, ai sensi dell'art. 1588 c.c., risponde verso il locatore del deterioramento della cosa locata qualora non dia la prova dell'esistenza di causa a lui non imputabile; tale principio può essere derogato nel caso in cui il fattore determinante il danno abbia riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, pertanto, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza. (Nella specie la S.C. ha cassato la decisione dei giudici di merito che, pur dando atto, nella sentenza impugnata, che i lavori fatti eseguire dalla società conduttrice, in occasione dei quali si era prodotto il danno alle tubazioni di raccolta delle acque, avevano comportato la ristrutturazione dell'edificio con radicali interventi non solo sulle parti visibili dello stesso ma anche sugli impianti idrici e fognari, in base a tale situazione avevano erroneamente escluso la responsabilità della conduttrice).

*\* Cass. civ., sez. III, 25 luglio 2008, n. 20434, Bruno ed altri c. Smafin Srl ed altri.*

L'art. 1588 c.c., in base al quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che a tal fine non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore.

*\* Cass. civ., sez. III, 6 febbraio 2007, n. 2550, Revenant Srl in liq c. Ellebitre Di Leoni Anna Maria Snc.*

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreta, non era a lui

imputabile, sicché, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico, con conseguente obbligo di risarcimento danni, giusta disposto dell'art. 1588 c.c.

\* *Cass. civ., sez. III, 31 luglio 2006, n. 17429, De Negri c. Mussotto.*

La prova della mancanza di colpa per la perdita o il deterioramento della cosa locata, della quale l'art. 1588 c.c. (applicabile anche all'affitto di azienda, in quanto norma generale delle locazioni non incompatibile con la disciplina specifica dell'affitto, che della locazione è una species) onera il conduttore, deve essere piena e completa; con la conseguenza che, in caso di perdita o deterioramento dei beni derivante da un disastro naturale, non è sufficiente la prova di ciò, ma è necessario provare, più ampiamente, che il conduttore ha adempiuto diligentemente il suo obbligo di custodia (artt. 1177, 1587, n. 1, e 1590, primo comma, c.c.), il quale non è assorbito dall'evento naturale, in considerazione della eventuale possibilità che il danno conseguente a quell'evento sia comunque prevenuto o impedito dalla diligente condotta dell'obligato.

\* *Cass. civ., sez. I, 12 maggio 2006, n. 11005, Galasio c. Vigilante.*

L'art. 1588 c.c. pone a carico del conduttore l'obbligazione di tenere indenne il locatore della perdita e del deterioramento della cosa e la corrispondente responsabilità, se derivante da incendio, non è esclusa o limitata nel caso in cui la cosa sia stata assicurata, a norma del successivo art. 1589 c.c., poiché l'assicurazione incide soltanto sulla posizione soggettiva del locatore indennizzato, nel senso che questi, una volta ricevuto il pagamento dell'indennizzo, può pretendere dal conduttore la differenza tra l'indennizzo corrisposto dall'assicuratore e il danno effettivo sofferto. La presunzione di colpa sancita dal suddetto art. 1588 c.c. può essere superata dal conduttore solo mediante la prova che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non era a lui imputabile: in difetto di simile dimostrazione, le conseguenze negative riconducibili alla causa sconosciuta rimangono a suo carico.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 2005, n. 20357, Fondacci c. Panza ed altri.*

Nel caso di più cessioni di un contratto di locazione relativo ad immobile ad uso commerciale (ex art. 36 L. n. 392/78), per le quali il locatore non abbia liberato i diversi conduttori cedenti, tutti i locatari succedutisi nel tempo sono solidalmente obbligati nei confronti del locatore ceduto per le obbligazioni nascenti dal contratto. A tal fine, in tema di responsabilità per danni arrecati all'immobile, nei rapporti interni, tra i vari conduttori, il risarcimento dei danni di cui è certo l'autore sono posti a carico esclusivo dello stesso (secondo il criterio di imputabilità), mentre il risarcimento dei danni di cui non è certo l'autore (pur essendo certo - nel rapporto esterno con il locatore - che essi sono stati cagionati nel corso della locazione) è ripartito in parti uguali tra i vari conduttori (obbligati solidalmente nei confronti del locatore).

\* *Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2004, n. 10485, Ghio c. Clarino ed altri, in Arch. loc. e cond. 2004, 427.*

Nel caso di deterioramento di bene locato, il danno risarcibile conseguente alla configurazione della responsabilità disciplinata dall'art. 1588 c.c. si identifica non solo con quello che si riferisce alla cosa locata, considerata nella sua individualità, ma deve comprendere anche i danni derivanti dagli accadimenti concernenti la stessa cosa locata, come quelli alle parti comuni dell'edificio in cui l'immobile è ubicato, trattandosi di danni derivanti da inadempimento di obbligo contrattuale, in relazione al disposto di cui all'art. 1218 c.c., i quali sono complessivamente individuati nell'art. 1223 dello stesso codice.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 2005, n. 20357, Fondacci c. Panza ed altri.*

In tema di responsabilità del conduttore per perdita o deterioramento della cosa locata verificatisi nel tempo in cui egli ha ammesso un terzo al godimento della cosa, l'art. 1588 c.c. va interpretato nel senso che il conduttore non è più responsabile quando detti eventi si configurano rispetto al terzo, tenuto ad osservare nel suo godimento lo stesso grado di diligenza del conduttore, come non dipendenti da causa a lui imputabile.

\* *Cass. civ., sez. III, 25 maggio 1998, n. 5193, Inzoli ed altri c. Agricoli Murasecca di Longhi Domenica & C. Sas.*

Il primo comma dell'art. 1588 c.c. prevede che il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile. La norma, che sostanzialmente riproduce la disposizione generale di cui all'art. 1218 c.c., importa che il conduttore per vincere la presunzione deve dare la prova, piena e completa, non solo del dato obiettivo della perdita o del deterioramento, ma altresì dell'assenza di colpa e, cioè, del caso fortuito o della forza maggiore. (Nel caso di

specie la Corte ha accolto il ricorso con il quale si censurava la sentenza che aveva ritenuto in un caso di furto di una cinepresa data in locazione e custodita in un camper l'esistenza della causa non imputabile).

\* *Cass. civ., sez. III, 2 agosto 2000, n. 10126, Savoia c. Barberi, in Arch. loc. e cond. 2000, n. 5.*

La presunzione di colpa sancita dall'art. 1588 c.c. a carico del conduttore, in ordine alla perdita o al deterioramento della cosa locata derivanti da incendio, può essere vinta soltanto mediante la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non è a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento in questione rimane a suo carico, con il conseguente obbligo del risarcimento dei danni, che deve comprendere pure i canoni di locazione dovuti in base al contratto fino allo spirare dello stesso, come corrispettivo spettante al locatore per il mancato guadagno, da lui né determinato, né voluto.

\* *Cass. civ., sez. III, 21 dicembre 1982, n. 7059.*

Il conduttore, per liberarsi dalla presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 c.c. in ordine alla perdita o al deterioramento della cosa locata, può limitarsi a dare la prova meramente negativa che detti accadimenti sono derivati da causa a lui non imputabile.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 aprile 1983, n. 2418.*

La presunzione di colpa posta dall'art. 1588 c.c. a carico del conduttore per il deterioramento o la perdita della cosa locata è applicabile tanto se oggetto della locazione siano beni mobili tanto se oggetto di essa siano beni immobili.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 aprile 1983, n. 2418.*

L'art. 1588 c.c. - per il quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che tali eventi si siano verificati per cause a lui non imputabili - pone una presunzione generica di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 giugno 1983, n. 3874.*

In tema di perdita e deterioramento di immobile locato in regime vincolistico, è in colpa il conduttore il quale - consapevole dei difetti dell'impianto elettrico - ne faccia uso in maniera incongrua (con carico eccessivo rispetto alla sua potenzialità) ed ometta, di fronte all'inerzia del locatore di effettuare i necessari lavori di adeguamento, di avvalersi della facoltà di effettuarli direttamente - previa autorizzazione del pretore - ai sensi dell'art. 41 della L. 23 maggio 1950, n. 253.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 giugno 1983, n. 3874.*

L'art. 1588 c.c., per il quale il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa locata anche se derivante da incendio, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile, onde, in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico. Ne discende che a tal fine non è sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 2 aprile 2001, n. 4799, Riunione Adriatica di Sicurtà Spa c. Melillo ed altro, in Arch. loc. e cond. 2001, 663.*

La totale distruzione dell'immobile locato a seguito di incendio comporta, secondo i principi generali, l'estinzione della locazione, per la permanente impossibilità per il conduttore di godere del bene, con la conseguente cessazione della sua obbligazione per il corrispettivo, con riferimento al periodo successivo alla perdita dell'immobile, sino alla scadenza del rapporto, quale originariamente stabilita; ove, peraltro, il conduttore non superi la presunzione di colpa sancita a suo carico dall'art. 1588 c.c. e la risoluzione del contratto derivi, quindi, da fatto al medesimo addebitabile a titolo di inadempimento, al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino

allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto né altrimenti determinato.

\* Cass. civ., sez. III, 2 aprile 2001, n. 4799, *Riunione Adriatica di Sicurtà Spa c. Melillo ed altro*, in Arch. loc. e cond. 2001, 663.

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice *La Tribuna*.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [\*\*Banche dati CONFEDILIZIA\*\*](#).