

RESTITUZIONE DELLA COSA LOCATA

La responsabilità del conduttore per il ritardo nella riconsegna della cosa locata ha carattere contrattuale traendo origine dal patto di restituire la cosa avuta in temporaneo godimento alla scadenza del rapporto locatizio.

* *Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 1986, n. 6184, Cervello c. Italnoleggi.*

In tema di esecuzione di sentenza provvisoriamente esecutiva con la quale il conduttore è stato condannato al rilascio nell'immobile locato, il giudice dell'appello - in sede di inibitoria ex art. 351 cod. proc. civ. - può soltanto, concedendo la sospensione o la revoca dell'esecuzione provvisoria, incidere sull'esecutorietà della sentenza (e, quindi, sul titolo esecutivo), ma non sul tempo della concreta esecuzione, le cui questioni restano devolute alla competenza del giudice dell'esecuzione. Conseguo che i procedimenti diretti alla dilazione, graduazione e sospensione degli sfratti (nella specie: sospensione disposta dalla L. n. 118 del 1985) sono devoluti al giudice dell'esecuzione, restando interdetto al giudice dell'appello fissare - nel provvedimento con il quale rigetta la richiesta di inibitoria - la data del rilascio.

* *Cass. civ., sez. III, 20 gennaio 1987, n. 456, Di Benedetto c. Giarrizzo.*

L'obbligo di cui all'art. 1591 cod. civ. gravante sul conduttore in mora a restituire la cosa, va riguardato nell'ambito del risarcimento del danno ex art. 1218 cod. civ.; ne consegue che la controversia concernente tale risarcimento esula dalle questioni relative alla determinazione del canone di locazione e resta aliena alla competenza per materia del pretore stabilita dall'art. 45 della L. n. 392/1978, norma innovativa rispetto alla precedente normativa vincolistica (art. 29, L. n. 253/1950) la quale devolveva a tale giudice sia le controversie relative alla misura del canone che quelle concernenti ogni altro corrispettivo.

* *Pret. civ. Roma, 20 dicembre 1988, n. 1 Marimonti c. Termignone, in Arch. loc. e cond. 1989, 781.*

Qualora l'immobile venga rilasciato ingombro delle cose del conduttore, non è integrato l'inadempimento dell'obbligo di restituzione di cui all'art. 1591 cod. civ., ma l'inesatto adempimento di tale obbligo e, conseguentemente, il risarcimento del danno che dall'inesatto adempimento deriva non è suscettibile della liquidazione legale operata dall'art. 1591 cod. civ., ma di una liquidazione che il giudice deve di volta in volta operare, in relazione alla consistenza ed alla quantità delle cose che il conduttore abbia lasciato nell'immobile.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 20 febbraio 1989, n. 1494, Pomentale c. Riunione Adriatica di Sicurtà Spa, in Arch. loc. e cond. 1990, 88.*

In tema di locazioni di immobili urbani ad uso abitativo, l'art. 1591 cod. civ., non derogato da alcuna norma speciale, trova applicazione sin dalla data della scadenza legale o convenzionale del contratto, sicché da tale data il conduttore va considerato in mora ove non restituisca l'immobile locato, con conseguente obbligo di risarcire il danno anche in dipendenza di clausola penale, pattuita con il contratto; né la mora è esclusa, con conseguente operatività della clausola penale, ove la data di rilascio dell'immobile venga fissata dal giudice in epoca successiva alla data di scadenza legale o convenzionale ai sensi dell'art. 56 della L. n. 392 del 1978 o venga prorogato lo sfratto in base alle leggi speciali di graduazione degli sfratti che, senza eliminare la mora, tendono unicamente a consentire al conduttore il reperimento di idonea sistemazione.

* *Cass. civ., sez. III, 26 ottobre 1989, n. 4429, Corvino c. Soria, in Arch. loc. e cond. 1990, 248.*

L'art. 1591 cod. civ. continua a rappresentare, in materia di ritardo del conduttore nella restituzione dell'immobile, il principio generale, ma esso va necessariamente coordinato con l'art. 56 l. n. 392/1978 nel senso che presupposto indispensabile per l'applicabilità della norma è una situazione di mora del conduttore, preesistente e regolarmente posta in essere.

* *Pret. civ. Bari, 6 novembre 1989, n. 857, Alleanza Assicurazioni Spa c. Calabrese, in Arch. loc. e cond. 1990, 130.*

Deve ritenersi sia incorso in mora - e cioè ritardo a lui imputabile, che determina l'applicabilità dell'art. 1591 cod. civ. - il conduttore che, già beneficiario della proroga contrattuale di cui alla legge n. 118/85, non abbia restituito l'immobile dopo il 30 aprile 1986 (data di pubblicazione della sentenza Cost. n. 108/86), a nulla rilevando la disposizione di cui all'art. 69 della legge n. 392/78 in base alla quale l'esecuzione del provvedimento di rilascio è condizionata all'avvenuta corresponsione dell'indennità di avviamento.

* *Trib. civ. Bari, sez. III, 27 febbraio 1987, n. 845, Loconsolo c. Bellomo, in Arch. loc. e cond. 1987, 342.*

L'art. 1590 c.c., secondo cui il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità alla descrizione fattane dalle parti, e, in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione, deve ritenersi applicabile anche al rapporto d'affitto di cosa produttiva.

* *Cass. civ., sez. III, 23 marzo 1991, n. 3116, Bensacera G. c. Arnone F. e M.*

L'impossibilità di ottenere una casa implica necessariamente il pericolo attuale di un danno grave alla persona e l'occupazione abusiva di un alloggio può essere ritenuta scriminata dallo stato di necessità allorché tale pericolo, oltre ad esser attuale, non sia stato causato volontariamente dall'imputato, nel senso che questi abbia occupato l'immobile solo come estrema ratio, dopo essersi mosso nel rispetto della legge e delle sue procedure.

* *Pret. pen. Lecce, sez. dist. Nardò, 30 aprile 1994, Muci, in Arch. loc. e cond. 1994, 854.*

Malgrado la detenzione sine titolo di un immobile rappresenti indiscutibilmente la fonte potenziale di un danno ingiusto, il proprietario che agisca per ottenerne il risarcimento a carico dell'occupante abusivo - non limitandosi ad avanzare una domanda generica - ha l'onere di dimostrare la sicura esistenza e l'entità del pregiudizio economico subito a seguito della lamentata situazione; tale danno, quindi, non può commisurarsi automaticamente al presumibile canone di locazione relativo a quel bene, almeno finché manchi la prova che il medesimo - una volta libero - sarebbe stato realmente preso in locazione, attestandone la decorrenza e la misura del corrispettivo.

* *Trib. civ. Bologna, 5 dicembre 1996, n. 1931, Fallimento Coppola Ciro c. Soc. Ditta Automobili Lelli, in Arch. loc. e cond. 1997, 268.*

La devoluzione al giudizio di arbitri della questione se sia o meno legittimo il rifiuto del locatore di ricevere in restituzione l'immobile locato non trova ostacolo nell'intervento del giudice ordinario con riguardo alla nomina del sequestratario.

* *Pret. civ. Udine, 18 marzo 1997, n. 142, Soc. Supermercati Pam c. Soc. Impregilo, in Arch. loc. e cond. 1997, 470.*

La presunzione di colpa sancita dall'art. 1588 c.c. a carico del conduttore in ordine alla perdita o 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 di risarcimento del danno 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.

* *Cass. civ., sez. III, 17 febbraio 1997, n. 1441, Emme.Ti.Bi. c. Manzone.*

Con riferimento agli obblighi gravanti sul conduttore al momento della riconsegna dell'immobile al termine del rapporto locativo, rientrano nel normale degrado d'uso i fori da tasselli nel rivestimento della cucina derivanti dalla necessità di appendere pensili e i fori per il sostegno delle tende. Inoltre, la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti.

* *Pret. civ. Padova, 24 giugno 1997, n. 345, Sada c. Rampado, in Arch. loc. e cond. 1998, 113.*

Benché l'occupazione senza titolo di un immobile costituisca indiscutibilmente fonte potenziale di un danno ingiusto, il proprietario che agisca per il risarcimento (non generico) del danno nei confronti dell'occupante abusivo ha l'onere di fornire la prova dell'esistenza certa e dell'entità del danno subito a causa della predetta situazione. Tale danno, pertanto, non può essere commisurato automaticamente al presumibile canone di locazione dell'immobile, mancando la prova che questo, ove fosse stato libero, sarebbe stato certamente concesso in locazione, da quale momento e per quale corrispettivo (nella specie, è stata ritenuta infondata la pretesa di un risarcimento del danno commisurato al canone pagato dal conduttore che, dopo avere esercitato il recesso dal contratto, anziché riconsegnare l'immobile al locatore, vi aveva immesso il terzo poi convenuto in giudizio, rimanendo così responsabile ai sensi dell'art. 1591 cod. civ.).

* *Pret. civ. Milano, 29 gennaio 1988, Dalton Spa c. Mazzarelli n.c., in Arch. loc. e cond. 1989, 398.*

E' fondatamente esercitato il diritto della società proprietaria di riottenere la piena disponibilità dell'autorimessa oggetto di concessione precaria, qualora tale concessione non si sia rinnovata per la mancanza di richiesta scritta da parte del concessionario e la stessa società avente causa dalla concedente abbia esercitato la facoltà di revoca chiedendo il rilascio del bene predetto.

* *Pret. civ. Roma, 4 luglio 1989, Soc. CE.SE.LE.CO.FI. c. Chabod, in Arch. loc. e cond. 1989, 763.*

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. Soc. Agricola Murasecca, in Arch. loc. e cond. 1998, 538.*

Qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori.

* *Cass. civ., sez. III, 1 luglio 1998, n. 6417, Soc. Pomona Seconda c. Ministero delle finanze, in Arch. loc. e cond. 1998, 682.*

L'autorizzazione prefettizia di cui all'art. 35 della legge n. 253 del 1950 incide sull'attuazione della sentenza di sfratto dei locali adibiti a farmacia, ma non sulla mora di cui all'art. 1591 c.c. Conseguente che è inadempiente e tenuto al risarcimento del danno, a norma dell'art. 1591 c.c., il conduttore di un immobile adibito a farmacia che abbia restituito l'immobile stesso dopo il termine fissato dalla sentenza di rilascio, indipendentemente dall'autorizzazione sopra detta.

* *Cass. civ., sez. III, 9 ottobre 1998, n. 10032, Bongini c. Baldanzi ed altra, in Arch. loc. e cond. 1998, 844.*

La domanda di determinazione del corrispettivo dovuto dal conduttore in mora nella restituzione dell'immobile, ai sensi dell'art. 1591 c.c., avendo per oggetto una prestazione che mantiene tutte le caratteristiche del normale canone di locazione, anche in ordine alle norme applicabili per la sua determinazione, rientra (indipendentemente dal fatto che essa sia rivolta a conseguire solo il maggior danno, oppure anche il danno specificamente commisurato all'entità del canone di locazione, o solo a quest'ultimo) nella competenza per materia del pretore, ai sensi degli artt. 8 e 447 bis c.p.c.

* *Cass. civ., sez. III, 10 settembre 1998, n. 8964, De Giovanni ed altra c. Soc. De Agostini Diffusione del Libro, in Arch. loc. e cond. 1998, 855.*

In tema di pregiudizio subito dal locatore per non aver potuto utilizzare direttamente e tempestivamente l'immobile locato a causa del ritardo nella consegna, ai fini della determinazione del <<maggior danno>> risarcibile, ex art. 1591 c.c., il giudice deve valutare se effettivamente il locatore aveva esigenza di utilizzare in proprio l'immobile che gli appartiene, nonché (sia in riferimento al nesso causale tra mora restituendi e danno, sia in relazione all'obbligo del creditore di contenere con l'ordinaria diligenza le conseguenze dannose poste in essere dalla serie causale del debitore) la idoneità dell'immobile stesso in rapporto a dette esigenze e la proporzionalità - rispetto ad entrambi questi elementi - della soluzione logistica da lui prescelta temporaneamente. (Nella fattispecie il danno è stato valutato tenendo presente il costo medio di un appartamento congruo per le esigenze immediate del locatore ed ubicato in zona equivalente a quello ancora occupato).

* *Trib. civ. Milano, 30 ottobre 1997, Scibetta c. Zani, in Arch. loc. e cond. 1998, 885.*

Il principio desumibile dall'art. 1590 c.c. che legittima il locatore a rifiutare la riconsegna dell'immobile ed a pretendere il pagamento del canone fino alla sua rimessione in pristino, va coordinato con il principio di cui all'art. 1227, comma secondo c.c. secondo il quale in base alle regole dell'ordinaria diligenza il creditore ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio il pregiudizio subito, pur senza essere tenuto all'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, ad un facere non corrispondente all'id quod prelumque accidit. Ne deriva che il locatore non può rifiutare la riconsegna ma può soltanto pretendere il risarcimento del danno

cagionato all'immobile, costituito dalle spese necessarie per la rimessione in pristino e dalla mancata percezione del reddito nel periodo di tempo occorrente, nel caso in cui il deterioramento dipenda da inadempimento dell'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione ex art. 1576 c.c.; il locatore può invece rifiutare la riconsegna dell'immobile locato nel caso in cui il conduttore non abbia adempiuto all'obbligo, impostogli dal contratto, di provvedere alle riparazioni eccedenti l'ordinaria manutenzione o per avere egli di propria iniziativa apportato trasformazioni o innovazioni, poiché in tale caso la rimessione in pristino richiederebbe l'esplicazione di un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, un facere al quale il locatore non è tenuto secondo l'id quod prelumque accidit.

* Cass. civ., sez. III, 13 luglio 1998, n. 6856, *Tirelli c. Soc. Wandar*, in Arch. loc. e cond. 1999, 269.

Qualora il conduttore di un immobile, dopo avere intimato al locatore di riprenderne possesso, chieda ed ottenga dal giudice la nomina di un sequestratario a norma dell'art. 1216 c.c., il rigetto della domanda di convalida della procedura, che egli abbia proposto, impedisce di fare carico delle spese di custodia al locatore.

* Cass. civ., sez. III, 13 luglio 1998, n. 6856, *Tirelli c. Soc. Wandar*, in Arch. loc. e cond. 1999, 269.

In tema di locazione abitativa, il conduttore in ritardo nella riconsegna dell'immobile è tenuto a norma dell'art. 1591 c.c. dalla data di cessazione legale del contratto, oltre al pagamento del corrispettivo convenuto, anche al risarcimento del maggior danno subito dal locatore, a titolo di responsabilità contrattuale per il ritardato adempimento - e pertanto, qualora questo danno sia stato determinato con apposita clausola penale, a corrispondere l'ammontare di detta penale - ancorché il ritardo sia dipeso da vicende dilatorie dovute a termini fissati in sentenza per l'esecuzione e graduazione dello sfratto o a proroghe e sospensioni ex lege dello stesso, perché trattandosi di termini apposti alla esecuzione forzata e non all'adempimento, non fanno venir meno la mora e così la responsabilità del conduttore.

* Cass. civ., sez. III, 28 settembre 1998, n. 9698, *Sagliocco c. Sersale*.

In tema di restituzione dell'immobile locato, il conduttore non deve sopportare le spese per i deterioramenti imputabili a vetustà ma solo quelli riconducibili a proprio comportamento, con la conseguenza che anche i piccoli deterioramenti dovuti a vetustà fanno carico all'inquilino ove siano conseguenza dell'uso, e cioè del modo in cui egli abbia adoperato la cosa. (Nella specie, alla stregua del principio enunciato, il tribunale ha condannato il conduttore al pagamento delle spese necessarie alla raschiatura e verniciatura di porte, finestre e pavimento in legno, nonché a quelle per la sostituzione di parte delle finestre, trattandosi di deterioramenti causati dall'uso improprio e dalla cattiva custodia).

* Trib. civ. Udine, 24 agosto 1999, n. 709, *Guizzardi c. Rossi*, in Arch. loc. e cond. 1999, 967.

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](#).