

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE III CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Giuseppe	LO SURDO	Presidente
" Manlio	CRUCIANI	Consigliere
" Giuseppe	TROPEA	"
" Antonio	IANNOTTA	Rel. "
" Angelo	GIULIANO	"

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto da CA ___ - elett. dom. in Roma, Via Spallanzani n. 24 presso l'avv. Alberto Mittiga rapp. e difeso dall'avv. Mario del Pozzo per delega a margine del ricorso

Ricorrente

contro

De B. avv. F. n.q. di amm.re giudiz. dei beni dei germani L. - elett. dom. in Roma, Via Marianna Dionigi n. 16 presso l'avv. Giuseppe Jermini, rapp. e difeso da se stesso

Controricorrente

Visto il ricorso avverso la sentenza della Corte di Appello di Napoli del 6.5.-30.5.83 (R.G. 1337-82);

Udito il Cons. Rel. dr. A. Iannotta nella pubblica udienza del 13.5.87;

Sentito il P.M., in persona del sost. Proc. Gen., dr. V. Marinelli che ha concluso per il rigetto del primo e secondo motivo, accoglimento del terzo.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con citazione del 28-6-1980 De B. F., quale amministratore giudiziario di un appartamento dei germani L. (R., A., C. e M. L.) sito ____, conveniva dinanzi al Tribunale di Napoli il conduttore CA esponendo che questi, malgrado l'opposizione dei locatori, aveva eseguito la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti del bagno e della cucina ed installato inoltre una veranda sul balcone della stessa cucina previo abbattimento di una parete. Chiedeva pertanto la risoluzione del contratto di locazione e la condanna del conduttore al ripristino dello stato dei luoghi ed al risarcimento dei danni.

Il convenuto resisteva alla domanda che l'adito Tribunale, con sentenza 7-4-1982, respingeva dichiarando che le opere eseguite erano dirette a migliorare lo stato di abitabilità dell'appartamento senza alterarne la consistenza giuridica ed economica.

La sentenza era però riformata dalla Corte di appello di Napoli la quale accoglieva le domande tutte dell'attore, osservando:

- 1) che il C. aveva effettivamente eseguito i lavori suindicati (pavimentazione e rivestimento pareti bagno e cucina, nonché veranda sul balcone della stessa cucina con abbattimento di una parete) nonostante la mancata autorizzazione dei proprietari locatori;
- 2) che all'invito a rimettere le cose in pristino stato, il C. aveva risposto negativamente, pur riconoscendo l'arbitrarietà della sua iniziativa in ordine alla trasformazione della cucina, dichiarando nel contempo che avrebbe ripristinato la situazione antecedente solo al momento del rilascio dell'appartamento;
- 3) che l'abbattimento di una porzione del muro perimetrale dell'edificio, al fine di ampliare la cucina mediante l'installazione di una veranda sull'attiguo balcone, costituiva modificazione ambientale della cosa locata non consentita al conduttore anche perché essa veniva a turbare l'estetica del fabbricato e ad arrecare pregiudizio alla sicurezza degli altri inquilini, potendo facilitare l'ingresso di ladri nell'edificio;
- 4) che, quindi, legittimamente i locatori avevano negato il loro consenso, mentre il comportamento del C. integrava un inadempimento di importanza tale da giustificare la risoluzione del contratto con conseguente condanna del predetto conduttore al rilascio dello appartamento, al ripristino dello stesso ed al risarcimento dei danni, da liquidarsi in separato giudizio.

Avverso tale sentenza, depositata il 30 maggio 1983, CA ha proposto ricorso per Cassazione affidato a tre motivi.

Resiste con controricorso il De B. (nella qualità suindicata).

Le parti hanno presentato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo, denunciando la violazione degli artt. 1587, 1590 C.C. e 115 c.p.c., il ricorrente deduce che, secondo la giurisprudenza di questa Corte, la linea di demarcazione tra interventi consentiti al conduttore e quelli vietati è data dalla mancanza di un danno per il locatore e dalla assenza di sostanziali alterazioni strutturali, tali cioè da rendere la cosa locata irreversibilmente diversa da quella originaria, con conseguente insuscettibilità di ripristino alla cessazione del rapporto. La Corte di appello -prosegue il ricorrente- non solo ha erroneamente interpretato le dette disposizioni, ritenendo consentite solo quelle innovazioni che non mutino la natura e la destinazione

della cosa, ma ha anche omesso di compiere indagini e valutazioni sugli elementi caratterizzanti le innovazioni consentite rispetto a quelle non consentite; in particolare non ha considerato che, essendo la veranda a strutture metalliche e quindi smontabili, (1) la sua rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi con la ricostruzione del piccolo tratto di muro di tomagno. Il ricorrente addebita inoltre alla Corte del merito di aver fondato il suo giudizio su mere illazioni, in mancanza di un'ispezione dei luoghi o di una consulenza tecnica atte ad acquisire più precisi elementi in ordine all'effettiva situazione ed ai pretesi pregiudizi per il locatore.

Con il secondo motivo, che al primo direttamente si ricollega, il ricorrente C., lamentando la violazione degli artt. 1453, 1455 C.C. e 115 c.p.c., deduce che, anche riguardo alla gravità dell'inadempimento, la sentenza impugnata s'è basata su mere illazioni e supposizioni per la mancanza di un concreto apprezzamento dell'effettivo pregiudizio per i locatori (tanto più che uno solo di questi ultimi aveva espresso parere negativo alle nuove opere) e per la mancanza inoltre di un'adeguata valutazione della disponibilità di esso conduttore di rinunciare a qualsiasi miglioramento e di attuare, al termine della locazione, il ripristino dei luoghi. In particolare la Corte di appello avrebbe apoditticamente attribuito alla nuova veranda l'effetto di turbare l'estetica del fabbricato senza considerare la circostanza della sua collocazione su un balcone del lato campagna, e avrebbe inoltre ingiustificatamente supposto che la veranda stessa potesse facilitare il passaggio di eventuali ladri.

I due motivi -che per l'evidente connessione delle censure possono essere trattati congiuntamente- non meritano accoglimento.

Il godimento che il conduttore esercita sulla cosa locata si differenzia da quello illimitato del proprietario, avuto riguardo agli obblighi imposti dalla legge al primo il quale è tenuto ad osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze (art. 1597 n. 1 C.C.); ed è tenuto poi, alla scadenza del rapporto, a restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto (art. 1590 primo comma, C.C.).

La prima norma (art. 1587 n. 1 C.C.) non va intesa in senso assoluto, come divieto di qualsiasi modifica nello stato di fatto, ma comporta il dovere per il conduttore di non eseguire innovazioni che immutino la natura e la destinazione della cosa locata.

Occorre quindi accertare in concreto l'entità delle modifiche apportate alla cosa locata e valutarne gli effetti onde stabilire se ne sia derivata un'apprezzabile alterazione dell'equilibrio del contratto tenuto conto dell'interesse del locatore (Cass. 15-2-1985 n. 1299). In particolare l'abuso nel godimento non implica necessariamente il concreto verificarsi di danni materiali e può consistere in qualsiasi comportamento lesivo degli interessi del locatore, d'altra parte ad escludere l'arbitrarietà del

comportamento del conduttore non può valere il rilievo che, da un punto di vista astratto, modifiche ed innovazioni apportate alla cosa locata possano servire a migliorare la cosa stessa, in quanto dev'essere la volontà del locatore a prevalere, altrimenti l'arbitraria intromissione altrui verrebbe a violare l'accordo contrattuale intervenuto tra le parti.

La norma dettata dall'art. 1590 C.C., che fa obbligo al conduttore di restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, non altera la portata dell'obbligo fissato dal citato art. 1587 C.C. di usare la cosa secondo la sua destinazione e con la diligenza del buon padre di famiglia, per cui la violazione di quest'ultimo obbligo, consumata nel corso del rapporto locativo, costituisce inadempimento valutabile senza attendere la scadenza del contratto presupposta dall'art. 1590 C.C.. In altri termini, l'art. 1590 testè citato, imponendo di restituire la cosa nello stato medesimo in cui è stata ricevuta, non può essere interpretato nel senso che sia consentita al conduttore qualsiasi modifica di quello stato di fatto salvo l'obbligo di ripristinarlo al termine del rapporto (cfr. fra le altre, Cass. 8-3-1983 n. 1707; 8-5-1984 n. 2794).

Di conseguenza, se il conduttore alteri, sia pure in parte, lo stato della cosa locata egli viola una delle principali obbligazioni poste a suo carico dalla legge, sicchè, in detta ipotesi, spetta al giudice del merito apprezzare l'importanza dello inadempimento ai fini della eventuale pronuncia di risoluzione del contratto, tenendo presente che a quest'ultimo fine è determinante, al di là della entità oggettiva dell'inadempimento, il rilievo che esso assume in rapporto all'interesse della controparte (Cass. 27-8-1984 n. 4706; 21-1-1986 n. 390).

Alla stregua dei rilievi svolti non può condividersi la tesi del ricorrente che tende a ridurre l'area degli interventi non consentiti al conduttore incompatibili con l'art. 1587 n. 1 C.C. solo quelle innovazioni produttive di specifico danno per il locatore e quelle alterazioni strutturali capaci di rendere la cosa locata irreversibilmente diversa da quella originaria con conseguente insuscettibilità di ripristino al termine del rapporto.

Non si è discostata invece dai principi innanzi ricordati la Corte di appello di Napoli che li ha, anzi, espressamente richiamati nella sentenza impugnata (vedi pagg. 5 e 6) come premessa del ragionamento svolto.

Nel merito poi detta Corte ha proceduto all'accertamento della trasformazione della cosa locata operata dal conduttore rilevando che quest'ultimo, per ampliare il vano cucina, aveva abbattuto una porzione del muro perimetrale dell'edificio ed installato sull'attiguo balcone una veranda a vetri, turbando, fra l'altro, l'estetica del fabbricato e creando problemi in termini di sicurezza per la facilità di ingresso di eventuali ladri. Nel valutare infine l'incidenza di tale comportamento, ha ritenuto l'inadempimento del C. di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto di locazione, avuto anche riguardo all'interesse dei locatori ribadito dal diniego dell'autorizzazione sollecitata dal

conduttore e dall'esplicita affermazione di questi, in risposta alla richiesta stragiudiziale di immediata rimessione in pristino, che la trasformazione della cucina "aveva il crisma dell'arbitrarietà".

Orbene, essendo l'accertamento dell'entità e rilevanza delle innovazioni in parola, riservato al giudice del merito, l'apprezzamento contenuto nella sentenza qui impugnata si sottrae al sindacato di questa Corte perché sorretto da adeguata motivazione immune da vizi logici ed errori di diritto. Si sottrae in particolare ai rilievi critici del ricorrente il quale: a) lamenta l'incompletezza della istruttoria in difetto di ispezioni dei luoghi e di consulenza tecnica di ufficio; b) denuncia la mancata considerazione della facilità della rimozione, al termine del rapporto, della indicata veranda, essendo la stessa a strutture metalliche; c) denuncia inoltre la mancata valutazione della circostanza che uno solo dei locatori si era esplicitamente espresso in senso negativo alle innovazioni; d) contesta inoltre che per effetto della veranda sia rimasta turbata l'estetica del fabbricato; e) considera infine frutto di mera supposizione il pericolo del passaggio dei ladri indicato dai giudici di appello.

A confutazione di dette censure è sufficiente osservare, in aggiunta alle considerazioni di ordine generale svolte all'inizio della presente motivazione, che è rimesso al potere discrezionale del giudice del merito disporre d'ufficio ulteriori mezzi istruttori; che la possibilità di ripristino, alla scadenza della locazione, della situazione preesistente non fa venir meno la violazione dell'art. 1587 n. 1 C.C. la cui operatività nel corso del rapporto è già stata affermata innanzi; che il diniego espresso da uno solo dei locatori alla trasformazione della cosa locata progettata dal conduttore non sminuisce l'inadempimento di quest'ultimo, stante l'operatività della norma indicata e non potendosi neppure presumere il tacito consenso degli altri comproprietari-locatori; che non può considerarsi illogica l'affermazione della Corte del merito in ordine alla turbativa dell'estetica dell'edificio perché, al di là dell'esatta ubicazione della cucina, è incontestabile che la veranda, incorporando il balcone antistante, abbia eliminato gli scopi pratici ed estetici dello stesso; che, proprio la struttura della veranda a vetri, rende tutt'altro che arbitrario ed illogico il pericolo dei ladri paventato dai giudici di appello. Non senza dire che nella motivazione della sentenza di appello, gli effetti da ultimo esaminati costituiscono delle considerazioni aggiuntive rispetto all'obiettivo rilevanza della innovazione in parola.

I primi due motivi vanno quindi respinti.

Con il terzo motivo il C. lamenta che la Corte di Napoli, pur non prendendo in diretta considerazione la pavimentazione ed il rivestimento del bagno e della cucina, abbia accolto integralmente la domanda attrice e lo abbia condannato al totale ripristino dello stato dei luoghi senza tener presente che le opere di pavimentazione e rivestimento costituivano semplici interventi di manutenzione pienamente legittimi.

Tale censura è fondata.

Dalla motivazione della sentenza impugnata (innanzi riassunta) si evince chiaramente che la Corte di appello, pur avendo la circostanza della richiesta di autorizzazione formulata senza esito dal conduttore per tutti i lavori poi realizzati nell'appartamento locato, ha incentrato la sua indagine soltanto sulla trasformazione del vano cucina, mediante abbattimento di un tratto del muro perimetrale e l'installazione della veranda, ed ha ritenuto al riguardo che l'inadempimento del C. fosse di non scarsa importanza e tale da giustificare la pronuncia di risoluzione del contratto.

In concreto non si riscontra un esame diretto dei predetti lavori di pavimentazione e rivestimento, dello loro natura e della relativa incidenza, sicché l'ordine finale di integrale ripristino dell'immobile locato nelle medesime condizioni in cui fu consegnato al conduttore risulta, in parte qua, privo di motivazione.

Va accolto quindi il terzo motivo di ricorso e cassata, in relazione, la sentenza impugnata, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte di appello di Napoli per l'esame del punto indicato.

Allo stesso giudice di rinvio può essere commessa la decisione sulle spese del presente giudizio di cassazione.

P.Q.M.

La Corte rigetta il primo ed il secondo motivo di ricorso. Accoglie il terzo. Cassa in relazione la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per la decisione sulle spese del giudizio di cassazione, ad altra sezione della Corte di appello di Napoli.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte di Cassazione, il 13-5-1987. (1) era facile, al termine del rapporto.