

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE III CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg. Magistrati:

Dott. Alberto	SCIOLLA LAGRANGE P.	Presidente
" Glauco	CAMUTO	Consigliere
" Ugo	FAVARA	"
" Guido	MARLETTA	Rel. "
" Claudio	FANCELLI	"

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso proposto

da

Ricorso n. 2583-92 AL, residente a ___ elettivamente domiciliato in Roma, Viale Castro Pretorio n. 25, c-o lo studio dell'avvocato Vincenzo Mesiano che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato Lanfranco Caniato giusta procura in calce al ricorso;

Ricorrente

Contro Di L. B. – LN E LF;

Intimati

Ricorso n. 4499-92 proposto da: DI L. B- - AVV.TO LAURORA NICOLA E LAURORA FRANCESCO, tutti residenti in ___, elettivamente domiciliati in Roma, Via Eleonora D'Arborea n. 12, c-o lo studio dell'avvocato Aurelio Ventura la prima per mandato a margine del controricorso e ricorso incidentale rappresentato e difeso dagli Avvocati Laurora Nicola e Laurora Francesco, quali agiscono anche in proprio;

Controricorrenti e ricorr. inc.

Contro AL, elettivamente domiciliato, rappresentato e difeso come sopra giusta procura in calce al ricorso;

Controricorrenti al ric. inc.

Visti i ricorsi avverso la sentenza n. 460-91 della Corte di Appello di Venezia del 6.5.91-27.6.91 (R.G. n. 1912-88);

Udito il Consigliere Relatore Dott. Guido Marletta nella pubblica udienza del 10.1.95;

udito per il ricorrente principale l'avvocato L. Caniato che ha chiesto l'accoglimento del ricorso principale ed il rigetto dell'incidentale;

udito il P.M. nella persona del Sostituto Procuratore Generale dr. Mirto Aloisi che ha concluso per il rigetto di entrambi i ricorsi.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Di L. B. e LF e N. convenivano in giudizio AL davanti al Tribunale di Venezia, chiedendo la risoluzione per inadempimento del convenuto del contratto di locazione dell'immobile sito in Venezia, adibito ad albergo (denominato UN) e, in particolare, deducendo che il convenuto, conduttore dell'immobile, non aveva ottemperato all'obbligo di manutenzione nei termini di cui al contratto.

Il convenuto contestava l'inadempimento a lui addebitato e riconvenzionalmente chiedeva agli attori il pagamento della somma di L. 1.009.060 - domanda peraltro non contestata per rimborso di metà delle spese di registrazione del contratto e interessi sui depositi cauzionali effettuati.

L'adito Tribunale, con sentenza del 19 luglio 1988, dichiarava cessata la materia del contendere in ordine alla domanda di risoluzione del contratto e rigettava la domanda di danni sul rilievo per cui l'art. 1590 c.c., consente al conduttore la scelta dei tempi e dei modi più opportuni per ottemperare all'obbligo di manutenzione, con facoltà per i locatori di verificarlo solo al momento della restituzione dell'immobile.

Avverso tale sentenza proponevano appello la Di L. e i L.

La Corte d'Appello di Venezia, con sentenza del 27 giugno 1991, in parziale riforma della sentenza appellata, condannava l'A. a risarcire agli appellanti i danni in controversia per la somma di L. 8.000.000.

Osservava la Corte territoriale che l'obbligo di mantenere la cosa in buono stato locativo, fissato dall'art. 1576 c.c., poteva essere fatto valere in qualsiasi momento della locazione, non potendo essere confuso con l'obbligo di restituzione previsto per la scadenza del contratto.

Il danno risarcibile non poteva essere, però, quantificato nel costo degli interventi omessi dal conduttore, non potendosi escludere che egli, o il successivo conduttore a lui subentrato, vi avessero posto rimedio successivamente o potessero ancora farlo prima della scadenza del rapporto. In difetto di precisi elementi, che la consulenza tecnica espletata non aveva evidenziato, il danno poteva essere valutato in via equitativa.

Per la cassazione di tale sentenza ha proposto ricorso l'A., deducendo tre mezzi di annullamento.

Resistono con controricorso la Di L. e i L., contestualmente proponendo ricorso incidentale sulla base di due mezzi.

A quest'ultimo resiste con controricorso l'A., che ha successivamente prodotto memorie e quindi note d'udienza.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Va, in via pregiudiziale, disposta, a norma dell'art. 335 c.p.c., la riunione dei due ricorsi, proposti avverso la medesima sentenza.

Preliminare è l'esame del secondo mezzo del ricorso principale col quale, denunciandosi violazione degli artt. 1587 e 1590 c.c., si deduce che da tali norme non è dato ricavare l'esistenza, a carico del locatario, di un dovere di mantenere la cosa locata in buono stato locativo e di eseguirvi le riparazioni a suo carico, ovvero il ripristino delle modificazioni e innovazioni apportate, operante già in corso di rapporto, l'inosservanza del quale possa esser fatta valere dal locatore in qualsiasi momento del rapporto anteriore a quello della prevista riconsegna della cosa.

Assume, infatti, il ricorrente che l'art. 1587 c.c. non prevede il dovere del locatario di mantenere la cosa in buono stato locativo, bensì quello, diverso, di "osservare la diligenza del buon padre di famiglia, mentre l'art. 1590, nel sancire l'obbligo di restituzione della cosa al locatore nello stato medesimo in cui il conduttore la ha ricevuta, indica chiaramente il "tempo" in cui tutte le riparazioni e riduzioni in pristino debbono essere eseguite, il che esclude che queste debbano essere attuate necessariamente in corso di rapporto.

D'altra parte, l'art. 1176 si limita a ripartire tra le due parti del rapporto l'obbligo delle riparazioni.

La censura è infondata.

Questa Corte ha ripetutamente affermato che l'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587 n. 1 c.c., è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata. Si che il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 1, il cui inadempimento è valutabile ai fini della risoluzione del contratto.

L'obbligo di restituzione della cosa in buono stato locativo, alla fine della locazione, sancito dall'art. 1590 c.c., non sta, per converso, a significare che il conduttore, nel corso del rapporto, abbia facoltà di modificare lo stato della cosa o di ometterne la manutenzione a suo carico, essendo questa incompatibile con il disposto del già citato art. 1587 n. 1.

Sono numerose in tal senso le pronunce di questa Corte (cfr. Cass. 1299-85; Cass. 390-86; Cass. 2275-88; Cass. 7412-91, etc.).

Ne consegue che il locatore può agire nei confronti del conduttore inadempiente all'obbligo di osservare l'ordinaria diligenza nell'uso della cosa locata sia per la risoluzione del contratto, sia per la

riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, ed in ogni caso per il risarcimento dei danni.

Quanto alla rilevanza di una condotta colposa del conduttore, cui si fa un pur fugace riferimento nel terzo motivo, premesso che sarebbe spettato a quest'ultimo dimostrare che l'omessa manutenzione era dovuta a causa a lui non imputabile e che in tal modo non può configurarsi la pretesa necessità di una gradualità degli interventi - del resto non sufficientemente articolata -, sicché la sentenza impugnata non aveva ragione di individuare la prova di una condotta colposa dello stesso A., si osserva che la descrizione, contenuta nella sentenza, dello stato dell'immobile evidenziato dalla relazione di consulenza (intonaci fatiscenti, impianto elettrico difforme dalle norme di sicurezza, pavimento alla veneziana rattoppato con del semplice cemento, pitturazioni superficiali, porte in legno sostituite da porte in plastica di scarso valore) costituisce implicita affermazione di una serie di attività di manutenzione qualificate dalla colpa.

Fondati sono, invece, i due motivi del ricorso incidentale con i quali, sotto il profilo della violazione di norme di diritto (artt. 1218, 1223 c.c.) e dei vizi di motivazione, si censura la decisione impugnata per avere escluso che il danno possa essere quantificato nel costo degli interventi omessi.

La Corte di merito, invero, aveva motivato tale decisione affermando non potersi escludere che il conduttore o altri per esso (cioè il conduttore subentrato) avesse posto successivamente rimedio allo stato dell'immobile o potesse ancora farlo prima della scadenza del rapporto.

In tal modo, essa ha anzitutto formulato un'ipotesi circa l'intervenuta esecuzione - in tutto o in parte - delle opere necessarie senza darsi carico di verificare la circostanza.

E un siffatto accertamento era necessario sia sotto il profilo di una possibile "sanatoria" anche parziale dell'inadempimento dell'A. che la Corte stessa aveva in astratto configurato sia sul piano del danno risarcibile.

Per un verso, quindi, appare fondata la censura implicita nel terzo motivo del ricorso principale, intesa a "dimensionare" le contestate inadempienze del conduttore. Per altro verso, l'accertamento delle opere (ancora) da eseguire appariva necessario per determinare entro quali limiti il relativo costo dovesse far carico al conduttore stesso.

Ed invero, una volta correttamente affermato che i locatori erano legittimati a far valere l'inadempienza del conduttore agli obblighi inerenti alla manutenzione dell'edificio senza necessità di attendere la cessazione del rapporto, non poteva loro contestarsi il diritto di pretendere l'importo delle opere da eseguire a carico del locatore e da costui non eseguite, previa precisa determinazione e valutazione di esse.

Nessun rilievo, invece, poteva avere l'eventualità di una futura esecuzione delle opere medesime da parte del conduttore o di altri per lui in relazione ad un inadempimento già attuale e deducibile dai locatori anche in qualsiasi momento nel corso del rapporto.

La Corte di merito non ha, quindi, tratto dall'accertamento delle inadempienze del conduttore agli obblighi di manutenzione, ordinaria e straordinaria, a lui derivanti dal contratto di locazione in estensione di quelli stabiliti dalla legge, e in relazione alle norme degli artt. 1576 e 1587 c.c., le necessarie conseguenze in tema di effetti dell'inadempimento (art. 1223 in relazione all'art. 1218 c.c.), limitando l'accertamento e la liquidazione dei danni risarcibili a voci in certo senso residuali e comunque non esaustive - pregiudizio all'immagine dell'edificio, alla funzionalità o alla potenziale alienabilità di esso -.

In ordine a tali voci, sulle quali si appuntano le censure del ricorrente principale primo e terzo motivo e, in qualche spunto, anche il secondo - va escluso il denunciato vizio di extrapetizione.

Invero, se nel corso del giudizio di primo grado gli attori avevano limitato la pretesa risarcitoria alle somme costituenti l'importo delle opere da eseguire come determinate dalla consulenza tecnica, tale richiesta non poteva non ricomprendere, in caso di mancato integrale accoglimento della pretesa di danni costituiti dalla rifusione delle somme necessarie per il completamento dei lavori di riparazione e riattamento dell'edificio, quella minor somma riconducibile al pregiudizio subito dall'edificio stesso per effetto della mancata tempestiva esecuzione delle opere cui il conduttore era tenuto.

Ciò non esclude, comunque, che tali voci di danno non avrebbero potuto essere cumulate con la voce principale esclusa dal giudice di appello, per effetto della precisa circoscrizione della domanda risarcitoria alle somme rappresentate dal costo delle opere a carico del conduttore, avvenuta all'udienza di precisazione delle conclusioni nel giudizio di primo grado, indipendentemente dall'indagine circa la persistenza dei pregiudizi accertati dalla Corte di merito a seguito dell'integrale esecuzione delle opere suddette.

La censura attinente alla motivazione sul punto dei singoli lavori a carico del conduttore e da lui non eseguiti (terzo motivo del ricorso principale) è assorbita dall'accoglimento delle censure attinenti alla mancata attribuzione dei danni costituiti dall'importo delle opere da realizzare.

La motivazione della sentenza impugnata, sufficiente quanto all'indicazione di alcune specifiche inadempienze del conduttore ai fini dell'accertamento della colpa - come sopra già evidenziato - va naturalmente "puntellata", una volta stabilita la necessità dell'attribuzione di tale voce di danno, che presuppone l'accertamento e la valutazione, singolarmente e poi complessivamente, delle opere da eseguire, in quanto a carico del conduttore, e dei relativi costi.

Restano assorbite le censure attinenti alla motivazione delle voci di danno riconosciute dalla sentenza impugnata.

Vanno, quindi, accolti per quanto di ragione sia il ricorso principale che quello incidentale e la sentenza impugnata va cassata in relazione alle censure accolte, con rinvio della causa ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia per nuovo esame, sulla base dei principi di diritto e degli specifici rilievi sopra enunciati.

Il giudice di rinvio statuirà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

La Corte riunisce i ricorsi e li accoglie entrambi per quanto di ragione, cassa la sentenza impugnata in relazione alle censure accolte e rinvia la causa, anche per le spese, ad altra sezione della Corte d'Appello di Venezia.

Così deciso in Roma il 10 gennaio 1995.