



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dai Magistrati

RAFFAELE G. A. FRASCA
ROBERTO SIMONE
ANNA MOSCARINI
PAOLO SPAZIANI
GIOVANNI FANTICINI

Presidente
Consigliere
Consigliera
Rel. Consigliere
Consigliere

Oggetto

Locazione- Locazione abitativa	non
--------------------------------------	-----

Ud. 11/03/2025 CC
Cron.
R.G.N. 22143/2022

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22143/2022 R.G.,

proposto da

Rosaria Orsini e Mario Canale; rappresentati e difesi dagli Avvocati Bruno Capponi e Domenico Di Falco, in virtù di procura a margine del ricorso;

-ricorrenti-

nei confronti di

Comune di Torre del Greco, in persona del Sindaco in carica; rappresentato e difeso dall'Avv. Adriano Licenziati, in virtù di procura rilasciata su foglio separato;

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza n. 1971/2022 della CORTE d'APPELLO di NAPOLI, depositata il 12 maggio 2022, notificata il 17 giugno 2022;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'11 marzo 2025 dal Consigliere Paolo Spaziani.

Rilevato che:

1. Il Tribunale di Napoli – accogliendo parzialmente le domande proposte da Rosaria Orsini e Mario Canale nei confronti del Comune di Torre del Greco in seguito al recesso dell'ente dal contratto di locazione stipulato nel 1994, avente ad oggetto il complesso immobiliare di loro proprietà adibito dall'amministrazione comunale ad uso scolastico – rigettò, tra le altre, quella, formulata in via principale, avente ad oggetto la condanna del Comune al pagamento della somma (quantificata in Euro 687.605,45) necessaria per ripristinare lo stato dei luoghi conformemente alla descrizione contenuta nel contratto di locazione, nonché quella, formulata in via subordinata, avente ad oggetto la condanna dell'ente al pagamento della somma (quantificata dal CTU in Euro 469.362,64) necessaria per ripristinare l'immobile in buono stato manutentivo;

2. la Corte d'appello di Napoli – accogliendo il gravame degli attori-locatori solo sul punto delle spese – ha confermato, tra le altre, le dette statuizioni di rigetto, sui rilievi:

- che all'accoglimento della domanda principale relativa agli importi necessari per ripristinare lo stato dei luoghi, conformemente alla descrizione contenuta nel contratto, ostava il fatto che questa descrizione, corrispondente a quella contenuta nella licenza edilizia rilasciata nel 1968 agli originari costruttori (nella quale si parlava di un complesso immobiliare in tre piani, di cui il seminterrato adibito ad autorimessa e il primo e il secondo piano, divisi in quattro appartamenti ciascuno, adibiti a civile abitazione), non corrispondeva allo stato effettivo dell'immobile al momento della consegna al Comune di Torre del Greco, in occasione della stipulazione della locazione del 1994,



atteso che già dal 1971 l'immobile era stato destinato ad uso scolastico con relativa radicale trasformazione dei locali rispetto alla situazione originaria;

- che, invece, la domanda subordinata, relativa agli importi necessari per il ripristino dei locali in buono stato manutentivo, non poteva essere accolta perché, pur avendo il CTU accertato il *«precario stato di conservazione in cui risultava il complesso immobiliare all'atto della riconsegna ai locatori»*, tuttavia non vi era prova che esso deterioramento fosse dipeso *«da un uso della cosa locata non conforme alla destinazione (scolastica) indicata in contratto»*; inoltre i locatori non potevano pretendere il risarcimento dei danni per le spese di riparazione dell'immobile, diritto che presupponeva la prova dell'uso scorretto della cosa;

3. propongono ricorso per cassazione Rosaria Orsini e Mario Canale sulla base di tre motivi;

risponde il Comune di Torre del Greco con controricorso;

la trattazione del ricorso, già fissata per l'adunanza camerale del 10 dicembre 2024 (in vista della quale entrambe le parti avevano depositato memoria) è stata, previo rinvio a nuovo ruolo, effettuata all'odierna adunanza, in vista della quale la parte ricorrente ha depositato nuova memoria, peraltro ripetitiva della precedente;

il Pubblico Ministero non ha presentato conclusioni scritte.

Considerato che:

tutti i motivi di ricorso censurano la statuizione di rigetto della domanda subordinata avente ad oggetto la condanna dell'ente al pagamento della somma (quantificata dal CTU in Euro 469.362,64) necessaria per ripristinare l'immobile in buono stato manutentivo;



1. con il primo motivo viene denunciata *“violazione e falsa applicazione degli artt. 1588, 1590 e 2697 c.c., in relazione all’art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c.”*;

i ricorrenti deducono che la Corte d’appello, dopo aver reputato dimostrato il deterioramento dell’immobile alla stregua delle risultanze della CTU, nel rigettare la domanda per mancata prova della circostanza che esso fosse dipeso da un uso della cosa non conforme alla destinazione indicata nel contratto, avrebbe sovvertito l’onere probatorio incombente sulle parti, attribuendolo al solo locatore;

deducono che, al contrario, secondo l’orientamento della giurisprudenza di legittimità, una volta che il locatore abbia dimostrato di avere subito un deterioramento della cosa foriero di una perdita patrimoniale, spetterebbe al conduttore dare la prova che esso è dipeso dall’uso della cosa in conformità al contratto, ovvero da causa a lui non imputabile;

2. con il secondo motivo viene denunciata *“violazione dell’art. 111, comma 6, Cost. e dell’art. 132 c.p.c. e dell’art. 112 c.p.c., in relazione all’art. 360, comma 1, n. 4.”*;

i ricorrenti osservano che sin dal ricorso introduttivo avevano dedotto, oltre alla carenza di manutenzione, anche – e soprattutto – la violazione degli obblighi di custodia gravanti sul conduttore, che aveva consentito il grave danneggiamento dell’immobile ad opera di terzi, rilevato dal CTU; la Corte d’appello, nel rigettare la domanda di pagamento della somma di Euro 469.362,64, si sarebbe limitata ad esaminare il solo profilo dell’omessa manutenzione, senza argomentare alcunché sulla violazione degli obblighi di custodia; la sentenza sarebbe, dunque, viziata per mancanza assoluta di motivazione sul punto o, in subordine, per omessa pronuncia;



3. con il terzo motivo viene denunciata *“violazione e falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c., in relazione all’art. 360, comma 1, nn. 3 e 4, c.p.c.”*;

i ricorrenti deducono che la Corte territoriale, nel discostarsi immotivatamente dalle conclusioni della CTU (che avrebbe riscontrato l’esistenza di danneggiamenti e asportazioni), avrebbe violato i canoni di ragionevolezza e prudenza che presiedono alla valutazione delle prove; imputano, inoltre, al giudice del merito un errore di percezione del contenuto della relazione peritale;

4. il primo motivo è fondato;

va ribadito il principio per cui *“in tema di risarcimento del danno per l’inadempimento o l’inesatto adempimento dell’obbligo del conduttore - previsto dall’art. 1590 c.c. - di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l’aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall’uso della stessa in conformità del contratto, incombe sul locatore l’onere di fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto, e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell’immobile, mentre sul conduttore grava l’onere di dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, e cioè che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile”* (Cass.15/03/2018, n.6387; v. anche, precedentemente, Cass. 05/02/2014, n. 2619 e, successivamente, Cass. 07/03/2019, n. 6596);

questo principio trova fondamento non solo nella regola generale che ripartisce l’onere probatorio in ragione della scomposizione della fattispecie basata sulla distinzione tra fatti costitutivi e fatti impeditivi, modificativi od estintivi del diritto azionato (art. 2697 cod. civ.), ma anche nella regola particolare di cui all’art. 1590, primo comma, seconda parte, cod. civ., che esclude la responsabilità del conduttore



per il “*deterioramento o il consumo risultante dall’uso della cosa in conformità al contratto*”, con ciò onerandolo di dare la prova di tale uso, allorché il locatore abbia invece dimostrato l’avvenuto deterioramento;

5. il secondo motivo è infondato;

la Corte d’appello, con giudizio di merito insindacabile, alla luce della CTU, mentre ha reputato provato il degrado e il deterioramento dell’immobile, ha invece escluso la dimostrazione «*di alcuna dannosità all’immobile tale da comportare il richiesto ripristino*» e ha richiamato l’orientamento di questa Corte, secondo cui il locatore non può pretendere, al termine del rapporto, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre la prova dell’uso scorretto della cosa da parte del conduttore (Cass. 26/01/2015, n.1320);

non sussiste, dunque, né il vizio di motivazione costituzionalmente rilevante né quello di omessa pronuncia, poiché il danneggiamento ad opera di terzi, al contrario del deterioramento, non è stato ritenuto provato;

6. il terzo motivo è inammissibile;

non è correttamente denunciata né la violazione dell’art. 115 cod. proc. civ. (che sussiste solo allorché il giudice ponga a fondamento della decisione prove non dedotte dalle parti o violi il principio di non contestazione), né quella dell’art.116 cod. proc. civ. (la quale sussiste, con conseguente vizio di cui all'art. 360 n. 4 cod. proc. civ., solo quando il giudice di merito disattenda il principio di libera valutazione della prova in assenza di una deroga normativamente prevista, ovvero, all’opposto, valuti secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta ad un diverso regime: Cass. 10/06/2016, n. 11892; Cass. 19/04/2021, n. 10253);



del tutto generico è, inoltre, il riferimento all'errore di percezione che evoca il tema del "travisamento" della prova, il quale non è dedotto nei rigorosi limiti in cui le Sezioni Unite di questa Corte ne hanno ammesso, in astratto, la configurabilità (Cass., Sez. Un., 05/03/2024, n. 5792);

7. in definitiva, va accolto il primo motivo, rigettato il secondo e dichiarato inammissibile il terzo; la sentenza va cassata in relazione al motivo accolto con rinvio ad altra Sezione della Corte d'appello di Napoli, comunque in diversa composizione, che provvederà a nuovo esame della domanda di pagamento delle somme necessarie al ripristino dell'immobile in buono stato manutentivo, conformandosi agli enunciati principi in tema di ripartizione dell'onere probatorio tra le parti;

il giudice del rinvio provvederà anche sulle spese del giudizio di legittimità (art. 385, terzo comma, cod. proc. civ.).

Per Questi Motivi

La Corte accoglie il primo motivo, rigetta il secondo e dichiara inammissibile il terzo; cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia, anche per le spese del giudizio di legittimità, ad altra Sezione della Corte d'appello di Napoli, comunque in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile della Corte di cassazione, in data 11 marzo 2025.

Il Presidente
Raffaele Gaetano Antonio FRASCA

