

Esclusa la responsabilità del conduttore in caso in incendio doloso se dimostra di aver adempiuto agli obblighi di custodia

Cass. Sez. III Civ. 18 gennaio 2019, n.1269 - Armano, pres.; Iannello, est. - G.B.U. (avv.ti F. e C. Manassero) c. La Nuova Valle s.s. ed a. (avv.ti Bianchi e Codacci Pisanelli). (*Dichiara inammissibile App. Torino, Sez. spec. agr. 4 marzo 2016*)
Contratti agrari - Affitto di fondo rustico - Grave inadempimento - Fabbricati rurali distrutti da un incendio doloso - Responsabilità dell'affittuario - Esclusione - Condizioni.

(*Omissis*)

FATTO

1. G.B.U. convenne in giudizio la società semplice La Nuova Valle, conduttrice di un complesso immobiliare di sua proprietà costituito da un vasto appezzamento di terreno e dai fabbricati rurali ad esso soprastanti, per sentire dichiarare la risoluzione del contratto di affitto agrario per grave inadempimento da parte della conduttrice nella custodia di due dei fabbricati rurali rientranti nel contratto, distrutti da un incendio, nonché per non aver pagato l'intero canone relativamente ad una annualità; chiedeva la condanna della società al rilascio dei beni e la condanna di essa, in solido con i suoi soci, al risarcimento dei danni.

Il Tribunale di Tortona, Sezione Specializzata Agraria, rigettò la domanda, ritenendo che non sussistesse una responsabilità ex art. 1588 c.c. in capo ai conduttori, avendo questi provato la causa dolosa dell'incendio, la responsabilità di esso in capo a terzi non identificati, l'adempimento da parte dei conduttori degli obblighi di custodia.

2. La Corte d'Appello di Torino accolse invece la domanda del locatore (circostrita in appello alla risoluzione del contratto ed al risarcimento dei danni da incendio) ritenendo che il fatto che l'incendio fosse stato provocato dolosamente da ignoti non fosse condizione sufficiente ad escludere la responsabilità dell'affittuaria, proprio perchè i responsabili del danno non erano stati individuati. La Corte d'appello dichiarò risolto il contratto per grave inadempimento della società, la condannò al rilascio degli immobili oltre che, in solido con i soci, a risarcire i danni all'appellante quantificati in Euro 79.058, oltre Iva.

3. Con sentenza n. 10189 del 09/05/2014 questa Corte cassò, con rinvio, la sentenza d'appello, in accoglimento del primo motivo del ricorso proposto dalla società e dai coobbligati, enunciando il seguente principio di diritto:

"l'art. 1588 (coordinato con l'art. 1218) 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 con la dimostrazione che il conduttore abbia adempiuto agli obblighi di custodia a suo carico con la diligenza richiesta dal caso concreto, e che sia stata identificata in modo positivo la causa dell'incendio ed essa non sia a lui imputabile.

"Non attiene al contenuto della prova liberatoria, invece, ai fini della liberazione dalla responsabilità contrattuale del conduttore verso il locatore per i danni subiti o il perimento della cosa locata, l'individuazione dei soggetti in concreto responsabili dell'incendio stesso".

4. Pronunciando quindi in sede di rinvio, la Corte d'appello di Torino, Sezione Specializzata Agraria, con la sentenza in epigrafe, ha rigettato l'appello proposto dal G.B., condannandolo alle spese di lite ed a restituire la somma di Euro 62.770 versata in esecuzione della sentenza d'appello.

Ha in sintesi rilevato che:

- sono fatti acquisiti al giudizio che l'incendio ebbe origine dolosa e che i suoi autori non siano stati identificati;
- secondo il principio affermato dalla Suprema Corte tale ultima circostanza è irrilevante ai fini del superamento della presunzione di responsabilità da parte del conduttore;
- l'indagine, pure necessaria secondo il dictum della Cassazione, se la parte affittuaria abbia assolto l'obbligo di custodia, ha pure avuto esito positivo atteso che:
 - nei due immobili interessati dall'incendio, destinati in parte a civile abitazione e in parte a magazzino, fienili e stalla, non era attivo il servizio di energia elettrica, non erano presenti impianti tecnologici, non erano state usate fiamme libere o attrezzature per lavorazioni a caldo;
 - la tenuta era recintata e chiusa con un lucchetto che dovette essere tagliato dai vigili del fuoco;
 - gli immobili non erano di fatto occupati nè venivano utilizzati i relativi spazi interni e la parte affittuaria si interessava esclusivamente alla coltivazione dei terreni essendo stata riscontrata la presenza di un'estesa coltivazione di farro sui territori della tenuta ormai quasi a completa maturazione;
 - gli immobili, anche se non erano occupati, erano custoditi in maniera tale che non potesse originare dalla loro struttura o dal loro dinamismo interno rischio alcuno di incendio proprio a causa dell'assenza di impianti elettrici o di altro genere tecnologico;



- è irrilevante la presenza continua degli affittuari nel fondo ben potendo la frequentazione del fondo e degli immobili rurali da parte dell'affittuario essere anche discontinua e periodica a seconda della necessità delle coltivazioni; inoltre le cautele adottate, chiusura con un lucchetto della recinzione, risultano sufficientemente soddisfattive dell'obbligo di custodia ordinariamente esigibile dall'affittuario.

2. Avverso tale decisione G.B.U. propone ricorso per cassazione, articolando tre motivi, cui resistono gli intimati, depositando controricorso.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

DIRITTO

1. Con il primo e il secondo motivo il ricorrente denuncia "violazione degli artt. 1588,1218,1590 e 1177 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5".

Lamenta (con il primo motivo) che la Corte territoriale ha ommesso di motivare sulla confessione giudiziale rilevabile, circa il mancato assolvimento dell'obbligo di custodia dei fabbricati, dalle difese svolte nella comparsa di risposta dalle controparti, laddove (pag. 4, primo, secondo e terzo cpv.; pag. 2, terzo cpv.) in particolare si afferma che: il contratto si riferiva esclusivamente ai terreni; "la Nuova Valle ha sempre inteso occuparsi esclusivamente dei terreni... senza occupare gli immobili esistenti... nè utilizzare gli spazi interni"; (al momento dell'incendio) "i fittavoli non erano sul luogo, come, del resto, in orario lavorativo, non vi erano mai".

Lamenta quindi (con il secondo motivo) omessa motivazione su quanto scritto a pag. 25 del ricorso in riassunzione circa la responsabilità dei fittavoli per omessa custodia, rilevabile dalle loro stesse ammissioni circa l'assenza dai luoghi durante l'orario di lavoro e le sporadiche visite degli stessi al solo scopo di esaminare il farro coltivato nei terreni.

2. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia "violazione degli artt. 1588,1218,1590 e 1177 c.c.", con rinvio all'art. 360 c.p.c., comma 1, nn. 3 e 5", in relazione all'affermazione, posta a fondamento della decisione, secondo cui la presenza del lucchetto e le coltivazioni sul fondo erano soddisfattive dell'obbligo di custodia ordinariamente esigibile dall'affittuario.

Sostiene che, in tal modo, i giudici d'appello hanno erroneamente interpretato l'obbligo imposto all'affittuario dall'art. 1588 c.c., parificando la manutenzione alla custodia.

3. I tre motivi di ricorso, congiuntamente esaminabili per la loro intima connessione, si appalesano inammissibili.

Al di là della formulazione delle rubriche - generica, erronea e contraddittoria in particolare quelle dei primi due motivi, laddove viene dedotta la violazione di norme codicistiche come motivo riconducibile alla previsione di cui all'art. 360 c.p.c., n. 5 (vizi formali di per sè non comportanti l'inammissibilità del motivo ove la successiva illustrazione consenta comunque di comprendere le "ragioni per le quali la censura sia stata formulata e del tenore della pronuncia caducatoria richiesta... (e) al giudice di legittimità di individuare la volontà dell'impugnante e stabilire se la stessa, così come esposta nel mezzo di impugnazione, abbia dedotto un vizio di legittimità sostanzialmente, ma inequivocamente, riconducibile ad alcuna delle tassative ipotesi di cui all'art. 360 citato": Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931) - è evidente che con essi il ricorrente solleciti, inammissibilmente, una nuova valutazione degli elementi acquisiti, in punto di prova del diligente adempimento dell'obbligo di custodia gravante sull'affittuario e di superamento della presunzione di responsabilità a carico dello stesso per la perdita o il deterioramento della cosa locata ex art. 1588 c.c.: prova ritenuta sussistente in sentenza alla stregua di motivato accertamento di fatto, non sindacabile in questa sede, tanto meno sotto il profilo dedotto dell'error in iudicando.

Quello che, in altre parole, il ricorrente propone, con tutti e tre i mezzi, è un vizio di insufficiente motivazione, non più deducibile come noto in cassazione nel vigore del nuovo testo all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 5, introdotto dal D.L. 22 giugno 2012, n. 83, art. 54, comma 1, lett. b), convertito, con modificazioni, dalla L. 7 agosto 2012, n. 134 e applicabile nella specie *ratione temporis*.

Nel nuovo regime, infatti, è denunciabile in cassazione solo l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia); tale fatto storico deve essere indicato dalla parte - nel rigoroso rispetto delle previsioni di cui all'art. 366 c.p.c., comma 1, n. 6, e all'art. 369 c.p.c., comma 2, n. 4, - insieme con il dato, testuale o extratestuale, da cui ne risulti l'esistenza, il come e il quando (nel quadro processuale) tale fatto sia stato oggetto di discussione tra le parti, dovendosi anche evidenziare la decisività del fatto stesso (Cass. Sez. U. 07/04/2014, n. 8053; Id. 22/09/2014, n. 19881).

Nel caso di specie le doglianze lungi dal riguardare un fatto storico, oggetto di discussione tra le parti di carattere decisivo, la cui considerazione sia stata omessa dal giudice di merito, si appuntano sulla valutazione che ne fa il giudice del merito, alla luce di quanto emergente da taluni elementi di giudizio e delle argomentazioni difensive, ben al di là di quanto consentito dal nuovo paradigma censorio.

Devesi invero rimarcare che in realtà, i fatti emergenti dagli elementi indicati - ossia la mancata occupazione e utilizzo dei fabbricati attinti dall'incendio, l'assenza dei fittavoli dai luoghi al momento dell'incendio, la frequenza del loro accesso agli immobili -risultano specificamente considerati dai giudici di merito, che però li valutano, motivatamente, irrilevanti ai fini del giudizio circa il diligente adempimento dell'obbligo di custodia osservando che, comunque, le condizioni



dell'immobile e le cautele adottate, con la chiusura con un lucchetto della recinzione, "risultano sufficientemente soddisfatti dell'obbligo di custodia ordinariamente esigibile dall'affittuario".

4. Mette conto altresì rimarcare che il riferimento, con il primo e secondo motivo, a un preteso valore confessorio delle affermazioni contenute nella comparsa di risposta depositata in primo grado dalle controparti non è coerentemente sviluppato nel corso della loro complessiva illustrazione in funzione di una doglianza con la quale si lamenta che il giudice abbia erroneamente valutato secondo prudente apprezzamento una prova o risultanza probatoria soggetta al diverso regime di prova legale ex art. 2733 c.c. (quale cioè *error in procedendo* ex art. 360 c.p.c., comma 1, n. 4, per violazione dell'art. 116 c.p.c.: v. Cass. 27/12/2016, n. 27000; 10/06/2016, n. 11892; 19/06/2014, n. 13960).

In ogni caso, in tale prospettiva, occorre rilevare che a tali dichiarazioni giammai potrebbe attribuirsi valore di confessione giudiziale nel senso e ai fini voluti dal ricorrente, atteso che:

a) la confessione può avere ad oggetto fatti obiettivi, non qualificazioni giuridiche degli stessi (v. ex aliis Cass. 18/10/2011, n. 21509; 03/08/2005, n. 16260; 27/02/2001, n. 2903; 26/11/1971, n. 3453), qual è certamente quella che in tesi la parte intende trarre dalle sopra riferite dichiarazioni, ossia l'inidoneità dei comportamenti posti in essere a soddisfare l'obbligo di custodia gravante sull'affittuario;

b) tali dichiarazioni, del resto e comunque, proprio a tali fatti obiettivi si riferiscono e non intendono certamente esprimere alcuna ammissione di responsabilità per negligente custodia degli immobili.

5. Per il resto le doglianze investono nel loro complesso l'esito globale del ragionamento decisivo sulla correttezza della valutazione del giudice di merito in ordine al superamento della presunzione di responsabilità. Ciò che tradisce l'attesa di una rinnovazione decisoria comunque estranea alla funzione istituzionale del giudice di legittimità (Cass. 28/03/2012, n. 5024; Cass. 07/01/2014, n. 91).

6. Il ricorso va pertanto dichiarato inammissibile con la conseguente condanna del ricorrente al pagamento, in favore dei contro ricorrenti, in solido, delle spese del presente giudizio di legittimità, liquidate come da dispositivo.

Rilevato che dagli atti il processo risulta esente, non si applica il D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, art. 13, comma 1 quater.

(Omissis)

