

Presidente Armano - Relatore Rossetti

Fatti di causa

1. Nel 2011 Sa.Ro. , S.C. , S.R. , Sa.Re. , s.r. e Sa.Ra. convennero dinanzi al Tribunale di Catanzaro la Provincia di Catanzaro, esponendo che:

-) la propria dante causa I.T. nel 1973 concesse in locazione alla Provincia di Catanzaro l'immobile sito in quest'ultima città, viale (omissis) , perché fosse destinato a sede del provveditorato agli studi;

-) nel 2007 gli eredi della locatrice proposero ricorso per accertamento tecnico preventivo con finalità conciliativa, ai sensi dell'art. 696 bis c.p.c., al fine di accertare i danni arrecati all'immobile dall'amministrazione, nonché "le opere e riparazioni necessarie al fine di ripristinare lo stato dei luoghi, comprensive di oneri diritti tecnici";

-) all'esito dell'accertamento tecnico preventivo era emersa l'esistenza di gravi danni all'immobile, arrecati dall'amministrazione provinciale.

Gli attori conclusero pertanto chiedendo la condanna della provincia al risarcimento dei danni, oltre una indennità per il mancato utilizzo dei locali durante il tempo che sarebbe stato necessario per l'esecuzione dei lavori, indicato dal consulente tecnico d'ufficio in nove mesi.

2. Con sentenza 4.3.2016 n. 365 il Tribunale di Catanzaro accolse la domanda; determinò in quattro mesi il periodo di tempo occorrente ai proprietari per il restauro dell'immobile; accordò agli attori gli interessi e la rivalutazione sulle somme ad essi liquidate con decorrenza dalla domanda.

3. La sentenza venne appellata in via principale dalla Provincia ed in via incidentale dagli odierni ricorrenti.

Con sentenza 5 ottobre 2016 n. 1521 la Corte d'appello di Catanzaro accolse parzialmente l'appello principale e rigettò quello incidentale.

Per quanto in questa sede ancora rileva, la Corte d'appello ritenne che:

-) nessun risarcimento o indennità spettasse agli attori a titolo di ristoro della perduta possibilità di locare l'immobile a terzi durante il tempo occorrente per il restauro; ciò sul presupposto che essi non avevano dimostrato che, "nell'ipotesi in cui l'immobile fosse stato riconsegnato nelle condizioni dovute, la parte proprietaria avrebbe potuto dar corso all'immediata nuova locazione così realizzando l'acquisizione di ulteriore prestazione patrimoniale";

-) gli interessi e la rivalutazione sulle somme liquidate a titolo di risarcimento dovessero decorrere dalla domanda, giacché prima d'allora mai l'amministrazione provinciale era stata costituita in mora, nè il ricorso per accertamento tecnico preventivo poteva ritenersi equivalente ad una costituzione in mora.

4. La sentenza d'appello è stata impugnata per cassazione da Sa.Ro. e dagli altri cinque eredi di I.T. , con ricorso fondato su tre motivi. Ha resistito con controricorso la Provincia di Catanzaro.

Ragioni della decisione

1. Il primo motivo di ricorso.

1.1. Col primo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione degli artt. 1175, 1177 e 1590 c.c.. Sostengono che erroneamente la Corte d'appello ha addossato ad essi l'onere di provare che, durante il tempo necessario per il restauro dell'immobile, essi hanno perduto i frutti ricavabili dalla locazione di esso.

Deducano che, quando il conduttore restituisca l'immobile, al termine della locazione, in condizioni tali da richiedere un restauro, il danno sarebbe in re ipsa, e il locatore non deve affatto provare di aver perduto la possibilità di stipulare un vantaggioso contratto di locazione nel tempo necessario per il restauro.

1.2. Il motivo è fondato.

Nella giurisprudenza di questa Corte, infatti, è pacifico che "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" (Sez. 3, Sentenza n. 13222 del 31/05/2010, Rv. 613318 - 01; nello stesso senso, Sez. 3, Sentenza n. 19202 del 21/09/2011, Rv. 619263 - 01; Sez. 3, Sentenza n. 6417 del 01/07/1998, Rv. 516843 - 01).

Nella motivazione della sentenza da ultimo ricordata, in particolare, si legge:

"secondo un principio generalissimo - codificato dall'art. 1591 c.c. - "il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto, fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno".

È palese, pertanto (...), che ogniqualvolta il locatore per fatto del conduttore non può disporre della cosa locata, lo stesso ha diritto a conseguire "il corrispettivo convenuto", nonché eventuali danni, ulteriori, ove ne dimostri l'esistenza. Sempre al riguardo - inoltre non può tacersi che si ha "mancata disponibilità" della cosa locata non solo (...) allorché, scaduto il termine per la restituzione il conduttore non vi provveda, ma anche tutte le volte in cui, per fatto imputabile al conduttore, il locatore non può trarre, dalla cosa, alcun vantaggio, come - ad esempio, nell'ipotesi in cui l'immobile presenti, alla riconsegna (e quindi dopo la restituzione, eventualmente ritardata a norma dell'art. 1591 c.c.) danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, con conseguente sua inutilizzabilità per tutto il periodo per il quale si protraggono i lavori di ripristino.

In merito, infine, non può non sottolinearsi come sul punto la giurisprudenza di questa Corte (...) sia fermissima da lustri nel

ritenere che il locatore, in caso di anormale usura dell'immobile, ha diritto al risarcimento del danno consistente sia nella somma di denaro occorrente per l'esecuzione delle riparazioni imposte dai danni all'immobile provocati dal conduttore, sia nel mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione (cfr., ad esempio, Cass. 18 giugno 1993 n. 6798, ove il rilievo, altresì, che questa seconda serie di danni va determinata in relazione all'epoca in cui i lavori possono essere iniziati dal locatore usando l'ordinaria diligenza ed alla presumibile epoca del loro compimento. Sempre in questo senso v., peraltro, già le remote Cass. 21 novembre 1968 n. 3786, nonché Cass. 10 novembre 1971 n. 3210)".

1.3. Resta solo da aggiungere, per maggior chiarezza, che il risarcimento dovuto al locatore in conseguenza della mancata disponibilità del bene durante il periodo occorrente per il restauro non costituisce un danno in re ipsa.

Come si è detto nel § precedente, infatti, il periodo di indisponibilità dell'immobile reso necessario dall'urgenza del restauro, è dalla giurisprudenza di questa Corte equiparato quoad effectum alla ritardata restituzione dell'immobile, con la conseguenza che spetterà per tale periodo al proprietario "il corrispettivo convenuto", ai sensi dell'art. 1591 c.c., salva la prova del maggior danno, che grava sul locatore.

2. Il secondo motivo di ricorso.

2.1. Col secondo motivo i ricorrenti lamentano la nullità della sentenza, ai sensi dell'art. 132 c.p.c., comma 2, n. 4, "per avere ignorato apertamente la costante giurisprudenza di legittimità" concernente la responsabilità del conduttore il quale restituisca, al termine della locazione, un immobile che abbisogni di lavori di restauro.

2.2. Il motivo resta assorbito dall'accoglimento del primo.

3. Il terzo motivo di ricorso.

3.1. Col terzo motivo i ricorrenti lamentano, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 3, la violazione dell'art. 1219 c.c., nonché la "nullità della sentenza".

Sostengono che erroneamente la Corte d'appello, confermando la decisione del Tribunale, ha fatto decorrere gli effetti della mora debendi dell'amministrazione provinciale dalla notifica dell'atto di citazione introduttivo del primo grado del presente giudizio.

Sostengono che la mora doveva invece decorrere dalla notifica del ricorso per accertamento tecnico preventivo, avvenuta il 10 luglio 2007.

3.2. Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366 c.p.c., n. 6, dal momento che, non essendo in esso nè riassunto, nè trascritto il contenuto del ricorso per accertamento tecnico preventivo, non è possibile stabilire se quell'atto avesse o non avesse gli elementi minimi indispensabili di una costituzione in mora.

In ogni caso l'accertamento tecnico preventivo, in quanto procedimento finalizzato ad accertare un fatto incerto, non può essere equiparato all'atto di costituzione in mora, a meno che nel suo interno il ricorrente non abbia adottato formule inequivoche in tal senso. Ipotesi, quest'ultima, che come già detto i ricorrenti neppure prospettano.

4. Le spese.

Le spese del presente grado di giudizio saranno liquidate dal giudice del rinvio.

P.Q.M.

la Corte di cassazione:

(-) accoglie il primo motivo di ricorso; dichiara assorbito il secondo, rigetta il terzo;

(-) cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa alla Corte d'appello di Catanzaro, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche sulle spese del giudizio di legittimità.