

Incendio della cosa locata e responsabilità dell'affittuario di fondo rustico

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)*

In caso di incendio della cosa locata, il conduttore non risponde, ai sensi dell'art. 1588 c.c., della perdita o deterioramento del bene, ove provi di aver adottato ogni cautela per soddisfare l'obbligo di custodia di cui all'art. 1177 c.c. e dimostri che l'evento dannoso si è verificato per causa a lui imputabile. Non è pertanto censurabile in sede di legittimità, sotto il profilo dell'omesso esame di fatto decisivo, ai sensi dell'art. 360, n. 5 c.p.c., la decisione del giudice di merito che abbia escluso la responsabilità del conduttore, con motivazione congrua ed esente da vizi.

(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 (cirscritta 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 perché 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 9 maggio 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:

«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 né 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... né 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 sé 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. Un. 24 luglio 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. Un. 7 aprile 2014, n. 8053; Id. 22 settembre 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 soddisfattive 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 dicembre 2016, n. 27000; 10 giugno 2016, n. 11892; 19 giugno 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 ottobre 2011, n. 21509; 3 agosto 2005, n. 16260; 27 febbraio 2001, n. 2903; 26 novembre 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 decisorio 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 marzo 2012, n. 5024; Cass. 7 gennaio 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*)

Incendio della cosa locata e responsabilità dell'affittuario di fondo rustico

È noto che le cause di responsabilità contrattuale indicate dall'art. 5 della legge n. 203/82, che danno luogo alla risoluzione del contratto agrario, non sono tassative¹, avendo l'elencazione delle ipotesi di grave inadempimento carattere solo esemplificativo. La norma – facendo riferimento alle violazioni «particolarmente» *«in relazione agli obblighi inerenti al pagamento del canone, alla normale e razionale coltivazione del fondo, alla conservazione e manutenzione del fondo medesimo e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto o di subconcessione»* – non collega infatti la risoluzione del contratto di affitto «esclusivamente» alle violazioni ivi elencate. Ogni comportamento del conduttore che si risolva in una gestione impropria del fondo, oggettivamente lesiva degli interessi patrimoniali e non patrimoniali del concedente, può essere infatti causa di risoluzione del contratto, *ex art. 1455 c.c.*, per grave inadempimento, ancorché esso non incida sull'ordinamento colturale del terreno e sul pagamento del canone².

È pacifico altresì che la valutazione sulla configurabilità o meno del grave inadempimento dell'affittuario costituisce un accertamento di fatto riservato al giudice di merito, incensurabile in sede di legittimità, ove sia stato adeguatamente e logicamente motivato³.

Tra le cause di risoluzione contrattuale applicabili all'affitto di fondo rustico vi è senz'altro la responsabilità del conduttore per la perdita o il deterioramento della cosa locata, anche derivante da incendio, di cui all'art. 1588 c.c. Detta disposizione prevede che *«il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile»*. La norma pone una presunzione di colpa a carico del conduttore, superabile soltanto con la dimostrazione che la causa dell'evento, identificata in modo positivo e concreto, non sia a lui imputabile; in difetto di tale prova, la causa sconosciuta o anche dubbia della perdita o del deterioramento della cosa locata rimane a suo carico⁴. In base all'indirizzo giurisprudenziale formatosi sul tema, non è sufficiente, a tal fine, che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa, ma occorre che questa sia nota e possa dirsi non addebitabile al conduttore⁵. La presunzione *«iuris tantum»* di responsabilità di cui all'art. 1588 c.c., può essere superata anche se non si conosca l'identità dei soggetti responsabili. Il conduttore deve dimostrare in primo luogo di aver esercitato con la diligenza necessaria la prestazione accessoria di custodia del bene locato, dovuta a norma degli artt. 1588 e 1177 c.c., e provare poi che il fatto da cui è scaturito il danno o il perimento della cosa in custodia sia dipeso da circostanza a lui non imputabile.

Una volta che si sia esclusa, quindi, una mancanza di diligenza del conduttore, deve essere positivamente accertato che il fatto è addebitabile all'opera del terzo o comunque ad una causa esterna al conduttore

¹ Cass. Sez. III Civ. 20 marzo 1997, n. 2487, in questa Riv., 1998, 483, con nota di MANDRICI.

² Così Cass. Sez. III Civ. 14 maggio 2014, n. 10538, in *Giust. civ. Mass.*, 2014, in un caso di realizzazione, da parte dell'affittuario, di una costruzione abusiva sul fondo non autorizzata dal concedente.

³ Cass. Sez. III Civ. 26 giugno 2007, n. 14755, in questa Riv., 2018, 556.

⁴ Cass. Sez. III Civ. 17 dicembre 2010, n. 25644, in *Guida al diritto*, 2011, 10, 53.

⁵ In questo senso si è pronunciata Cass. Sez. III Civ. 26 settembre 2018, n. 22823, in *Giust. civ. Mass.*, 2018; Cass. Sez. III Civ. 17 maggio 2010, n. 11972, in *Giust. civ. Mass.*, 2010, 5, 760 la quale ha inoltre stabilito che, ove la risoluzione del contratto derivi da fatto addebitabile al conduttore a titolo di inadempimento, al locatore spetta il risarcimento del danno, che deve in tal caso comprendere anche i canoni dovuti in base al contratto e fino allo spirare convenzionale dello stesso, a titolo di mancato guadagno in conseguenza di un evento risolutivo della locazione dal locatore non voluto, né altrimenti determinato. Cfr. Cass. Sez. III Civ. 27 novembre 2002, n. 16762, in *Giust. civ.*, 2003, I, 1255; Cass. Sez. III Civ. 31 luglio 2006, n. 17429, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 9; Cass. Sez. III Civ. 28 luglio 2005, n. 15818, *ivi*, 2005, 7-8 e Cass. Sez. III Civ. 21 ottobre 2005, n. 20357, *ivi*, 10 la quale afferma che il danno risarcibile si identifica non solo con quello che si riferisce alla cosa locata, considerata nella sua individualità, ma deve comprendere anche i danni derivanti dagli accadimenti concernenti la stessa cosa locata, come quelli alle parti comuni dell'edificio in cui l'immobile è ubicato.

individuata in concreto.

Nell'ambito della controversia in esame, la Corte Suprema, con precedente sentenza 27 luglio 2015, n. 15721⁶, aveva affermato il principio di diritto, secondo cui «Nella ipotesi di incendio della cosa locata, il conduttore risponde della perdita o deterioramento del bene, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile, ponendo l'art. 1588 c.c. a suo carico una presunzione di colpa, superabile solo con la dimostrazione di avere adempiuto diligentemente i propri obblighi di custodia e con la prova positiva che il fatto da cui sia derivato il danno o il perimento della cosa è addebitabile ad una causa esterna al conduttore a lui non imputabile, da individuarsi in concreto».

Secondo i giudici di legittimità, ai fini della responsabilità da incendio, occorre che sia accertato (con gli *standards* probabilistici propri del procedimento civile) che l'evento dannoso sia ascrivibile ad un terzo, non essendo invece rilevante che si conosca chi sia l'autore materiale dell'incendio⁷. Altrimenti, il conduttore verrebbe a rispondere non di un inadempimento contrattuale (mancata o difettosa custodia e vigilanza sulla cosa locata), «ma dell'insuccesso di attività di indagini (per essere rimasti ignoti i responsabili del reato di incendio) il cui compimento e la cui responsabilità non gravano su di lui». L'individuazione fisica degli autori di un incendio doloso comporterebbe infatti l'uso di attività investigative che sono estranee al regime probatorio civilistico e porrebbe a carico del conduttore la realizzazione di una attività (l'individuazione del soggetto concretamente responsabile del danno) che va oltre i confini della prova liberatoria.

Nel caso sottoposto all'esame della Corte Suprema ed oggetto del presente commento, era stato accertato che l'incendio di due fabbricati sovrastanti il fondo era stato di natura dolosa, anche se gli autori non erano stati identificati. Secondo la tesi di parte locatrice, la responsabilità della perdita dei beni doveva essere comunque addebitabile all'affittuario che aveva l'obbligo di custodia dei manufatti ricompresi nel contratto, ancorché questi non fossero da lui in concreto utilizzati. Nel processo era risultato che la parte conduttrice si dedicava esclusivamente alla coltivazione dei terreni, non abitando sul posto e non occupando gli spazi interni dei fabbricati, che pertanto non erano costantemente vigilati. La Corte Suprema, nel dichiarare inammissibile l'impugnazione della parte locatrice e nel confermare la sentenza di secondo grado, ha ritenuto insindacabile in sede di legittimità la valutazione dei giudici di merito, in quanto congruamente motivata. Questi ultimi avevano escluso la responsabilità dell'affittuario, e quindi la risoluzione del contratto, dando rilievo decisivo ai seguenti elementi: 1) il fatto che nei due immobili interessati dall'incendio non fosse attivo il servizio di energia elettrica, né fossero presenti altri impianti tecnologici (es. attrezzature per lavorazioni a caldo) che potessero far scaturire anche accidentalmente un incendio; 2) che il fondo fosse recintato e chiuso con lucchetto, tanto che i Vigili del fuoco, intervenuti per spegnere l'incendio, avevano dovuto rimuoverlo; 3) che era irrilevante la presenza costante dell'affittuario sul fondo, ben potendo la sua frequentazione essere periodica e discontinua. Di qui, la conclusione che le cautele poste in essere dal conduttore erano risultate soddisfattive dell'obbligo di custodia del fondo e che nella causa poteva considerarsi vinta la presunzione di responsabilità *ex art. 1588 c.c.*

Nicoletta Rauseo

⁶ In *Riv. giur. edil.*, 2015, 5, I, 1074.

⁷ Cfr. Cass. Sez. III Civ. 15 dicembre 2015, n. 25221, in *Diritto & Giustizia*, 16 dicembre 2016, la quale precisa che l'identificazione personale del responsabile del fatto dannoso non rientra tra gli obblighi del conduttore, una volta che sia esclusa la sua responsabilità nella causazione dell'incendio.