



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

RAFFAELE FRASCA	Presidente
EMILIO IANNELLO	Consigliere
MARCO DELL'UTRI	Consigliere
STEFANIA TASSONE	Consigliere
MARILENA GORGONI	Consigliere-Rel.

Oggetto:

Loc. ad uso diverso - Responsabilità ex art. 1588 c.c. e danno cagionato da terzo ammesso dal conduttore al godimento

Ud.04/07/2023

CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 22912/2020 R.G. proposto da:

SOCCORSA, elettivamente domiciliata in ROMA

, presso lo studio dell'avvocato

, rappresentata e

difesa dall'avvocato

;

-ricorrente-

contro

ALLIANZ ASSICURAZIONI SPA, elettivamente domiciliata in ROMA,

, presso lo studio dell'avvocato

che la rappresenta e difende;

-controricorrente-



nonché contro

NATALE;

-intimato-

Avverso la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro n. 615/2020 depositata in data 05/06/2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 04/07/2023 dal Consigliere MARILENA GORGONI.

Rilevato che:

Allianz S.p.A. agiva in via surrogatoria nei diritti della propria assicurata, dinanzi al Tribunale di Vibo Valentia, nei confronti di Soccorsa che conduceva in locazione due unità immobiliari, adibite a macelleria, nelle quali, nella tarda serata del 4 dicembre 2006, si era sviluppato un incendio di vaste proporzioni che si era esteso a tutto l'edificio della locatrice, Carlotta alla quale era stato corrisposto l'indennizzo assicurativo in base ad una polizza che copriva il rischio di incendio entro i limiti del massimale di euro 528.020,61; a tal fine adduceva che Soccorsa era da considerare, ai sensi dell'art. 1588 cod.civ., responsabile dei danni provocati dall'incendio appiccato da Natale suo coniuge, con il quale gestiva l'attività di macelleria nell'immobile locato;

parallelamente Allianz aveva promosso un procedimento penale a carico di Natale ritenuto responsabile dell'incendio;

Soccorsa costituitasi dinanzi al Tribunale di Vibo Valentia, eccepiva che l'incendio era stato doloso e non imputabile né a lei né al coniuge, chiamava comunque in giudizio Natale e domandava, in subordine, la compensazione con



l'indennizzo cui aveva diritto nei confronti dell'attrice per la polizza di assicurazione del rischio locativo sino ad un massimale di euro 80.000,00 in seguito portato ad euro 150.000,00, stipulata con la Ras Assicurazioni, alla quale era subentrata Allianz;

Allianz dichiarava di non voler estendere la domanda nei confronti di Natale

il Tribunale adito, con sentenza n. 126/2016, rigettava la domanda e compensava le spese di lite; riteneva accertata la natura dolosa dell'incendio, individuava in Natale l'autore dello stesso, escludeva la responsabilità di Soccorsa perché, da un lato, non era stata contestata la sua estraneità all'iniziativa incendiaria, dall'altro, riteneva che, sulla base del principio dell'*id quod plerumque accidit*, tra i normali eventi conseguenti all'immissione di un terzo familiare nel godimento della cosa locata non rientrasse l'eventualità che tale terzo decidesse di incendiare l'immobile;

Allianz impugnava detta decisione dinanzi alla Corte d'Appello di Catanzaro, insistendo per vedere riconosciuta la responsabilità di Soccorsa ai sensi dell'art. 1588 cod.civ.;

l'appellata chiedeva il rigetto dell'appello, deduceva l'esclusiva responsabilità del marito nella causazione dell'incendio e riproponeva l'eccezione di compensazione;

anche Natale si costituiva in giudizio, chiedendone la sospensione in attesa della definizione del processo penale a suo carico, nel quale Allianz si era costituita parte civile, e, atteso che che Allianz non aveva esteso la richiesta di condanna, ex art. 1588 cod.civ., nei suoi confronti, domandava di essere estromesso dal giudizio anche per difetto di legittimazione passiva;

la Corte d'appello di Catanzaro, con la decisione n. 615/2020, resa pubblica in data 5 giugno 2020 e notificata in data 11 giugno 2020, ha riformato la decisione di prime cure ed ha condannato Soccorsa a corrispondere ad Allianz l'importo di euro



736.896,89, oltre alle spese di lite, tenendo conto di rivalutazione ed interessi, ha rigettato la eccezione di compensazione di Soccorsa facendo applicazione dell'art. 1.3 della polizza per i rischi all'immobile locato, il quale escludeva l'indennizzo per i danni causati e/o derivati da dolo del contraente e/o dell'assicurato, del coniuge o del convivente *more uxorio* nonché dei loro genitori o figli;

Soccorsa ricorre per la cassazione di detta pronuncia, formulando due motivi;

resiste con controricorso Allianz Spa;

la trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-*bis* 1 cod.proc.civ.;

il Pubblico Ministero non ha depositato conclusioni scritte;

entrambe le parti hanno depositato memoria.

Considerato che:

1) con il primo motivo la ricorrente deduce la violazione dell'art. 1588 cod.civ. in relazione all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ. nonché motivazione perplessa o insufficiente;

premesso che Allianz non avrebbe mai specificamente contestato la sua estraneità rispetto alla decisione del marito di incendiare l'immobile, anzi, detta circostanza sarebbe stata accertata in modo incontrovertibile nel processo penale che aveva individuato in Natale l'unico responsabile dell'incendio doloso, la ricorrente teorizza che la Corte d'appello abbia erroneamente applicato nei suoi confronti il disposto dell'art. 1588 cod.civ., non essendo stato dimostrato che il marito avesse posto in essere il comportamento causativo del danno con la sua consapevolezza o con la sua partecipazione: il conduttore, infatti, risponde del fatto del terzo solo se quest'ultimo utilizza l'immobile in linea con le indicazioni ricevute dal conduttore e non risponde, invece, per responsabilità oggettiva; di qui la conseguenza dell'erroneo richiamo delle nozioni "di sfera di vigilanza e di controllo" da parte



del conduttore o di "potestà regolatrice delle modalità d'uso e godimento da parte di terzi della cosa locata", potendo il conduttore dimostrare in concreto che il danno si è verificato per causa a lui non imputabile; nel caso di specie, essendosi l'incendio sviluppato per un comportamento doloso del terzo, imprevedibile ed inaspettato, la Corte territoriale avrebbe dovuto escludere ogni sua responsabilità;

il motivo è infondato;

la giurisprudenza prevalente così come la dottrina maggioritaria ritengono che la responsabilità di cui all'art. 1588 cod.civ. introduca a carico del conduttore una presunzione semplice di responsabilità: a favore di tale opzione qualificatoria si è soliti addurre il mutamento terminologico che la previsione codicistica ha subito nel passaggio dal codice del 1865 a quello attuale; la originaria formulazione usava l'espressione di "danno incolpevole", mentre quella di "danno non imputabile" utilizzata dall'art. 1588 cod.civ. rende la disposizione più prossima a quella presente nell'art. 1218 cod.civ.; di conseguenza, a carico del conduttore sorge una presunzione semplice di responsabilità che egli può vincere dimostrando che gli eventi dannosi sono derivati da una causa non imputabile;

pur non essendo stato tipizzato, il contenuto della prova liberatoria posto a carico del conduttore dall'art. 1588 cod.civ., è lo stesso è posto a carico dell'inadempiente dall'art. 1218 cod.civ.: "la norma - la quale sostanzialmente riproduce la disposizione generale di cui all'art. 1218 cod.civ. (in motivazione, Cass. 5.4.1995 n. 3999) - importa che il conduttore, per vincere tale presunzione, deve dare la prova, piena e completa, non solo del dato obiettivo della perdita (o del deterioramento), ma altresì dell'assenza di colpa (Cass. 18.11.1991 n. 12346 e 19.8.1996 n. 7604): che, cioè, non vi sia nesso causale tra l'obbligo di custodia (e la correlativa propria condotta, commissiva od omissiva), e la



perdita (o il deterioramento), e che dunque tali eventi si siano verificati per caso fortuito, forza maggiore o *factum principis*, mentre, a norma del secondo comma dello stesso art. 1588, non è sufficiente a vincere la presunzione in questione la colpa di terzi cui il conduttore, anche temporaneamente, abbia affidato l'uso o il godimento della cosa e, dunque, anche la sua custodia": in termini, in motivazione, Cass. 2/08/2000, n.10126;

non basta – secondo un orientamento di legittimità risalente e consolidato - che il conduttore dimostri di avere diligentemente custodito il bene e/o di avere scrupolosamente osservato tutti gli obblighi nascenti dal contratto (Cass. 18/08/1962, n. 2599; Cass. 17/06/1968, n. 1981; Cass. 21/06/1971, n. 1939), egli è onerato della prova che gli accadimenti dannosi sono derivati da causa "estranea ai suoi doveri di condotta", imprevedibile da parte di un debitore di media diligenza o, se pur prevedibile, inevitabile, nonostante l'adozione delle misure suggerite dalla comune prudenza allo scopo di evitare il danno (Cass. 26/05/1959, n. 1610);

è indubbio che anche il fatto del terzo integri gli estremi della causa non imputabile, ma a certe condizioni: deve trattarsi di un soggetto che venga in relazione con la cosa locata senza il consenso, tacito od esplicito, del conduttore; nella sostanza, il terzo non deve rientrare nel novero delle persone che il conduttore abbia ammesso anche temporaneamente all'uso o al godimento della cosa, perché altrimenti il conduttore è responsabile; sono tali quelle persone la cui partecipazione al godimento della cosa locata rientra nella esplicazione del diritto di cui il conduttore è titolare, con la conseguente responsabilità – ad esempio, conviventi del conduttore, domestici, ospiti, dipendenti – ;

il fatto che il conduttore sia chiamato a rispondere del fatto di detti terzi però non introduce – come asserito dalla ricorrente – una responsabilità oggettiva a suo carico, ma costituisce una estensione



dell'obbligo, ex art. 1587 cod.civ., di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata per l'uso determinato dal contratto o per l'uso che altrimenti può presumersi dalle circostanze, nel senso che il conduttore è tenuto ad usare la stessa diligenza affinché le persone che ha ammesso anche temporaneamente all'uso o al godimento della cosa non violino detto obbligo contrattuale (Cass. 7/07/1955, n. 2104);

egli risponde della condotta di detti soggetti, perché ha effettuato delle scelte in ordine alle modalità d'uso della cosa locata, svolgendosi l'attività del terzo entro la sfera di vigilanza del conduttore, senza che al terzo venga attribuito un autonomo potere nell'uso della res;

ciò premesso si osserva che questa Corte, sin dalla pronuncia n. 9757 del 27/09/1990, ha chiaramente affermato che, in tema di responsabilità del conduttore per perdita e deterioramento della cosa locata verificatisi nel tempo in cui ha ammesso il terzo al godimento della cosa, l'art. 1588 cod. civ. va interpretato nel senso il conduttore non è più responsabile quando detti eventi si configurano rispetto al terzo - tenuto ad osservare nel suo godimento lo stesso grado di diligenza del conduttore - come non dipendenti da causa a lui imputabile;

in base ai richiamati principi, il fatto che la conduttrice non sia stata ritenuta responsabile dell'incendio in sede penale assume rilievo, ai fini dell'esclusione della responsabilità di cui all'art. 1588 cod.civ. (Cass. 14/06/1994, n. 5775; Cass. 2/04/2001, n. 4799; Cass. 6/02/2007, n. 2550);

in sede penale è stata accertato che l'incendio era stato cagionato dal marito, del cui comportamento Soccorso è chiamata a rispondere per avere scelto - il dato è incontestato - di esercitare con lo stesso o per suo tramite l'attività di macelleria nell'immobile ottenuto in locazione; la sentenza penale nulla dice quanto alla non addebitabilità al conduttore della condotta del terzo riconosciuto



autore dell'incendio, in quanto – va ribadito – **sul conduttore**
incombe l'obbligo di vigilare e di mantenere il controllo della cosa locata e, in caso di danni (da incendio) riportati dalla cosa locata, egli è onerato di offrire la prova di aver esercitato con la diligenza necessaria la prestazione accessoria di custodia del bene locato, dovuta a norma degli artt. 1588 e 1177 cod.civ., (il quale ultimo prevede che l'obbligo di consegnare una cosa prevede quello di custodirla fino alla consegna);

nel caso di specie, il giudice *a quo* ha accertato, senza che ciò possa essere rimesso in discussione in sede di legittimità, che la conduttrice aveva ammesso il marito all'incondizionato godimento della cosa locata, in quanto gestore del negozio di macelleria, che non aveva allegato elementi di fatto utili a negare che l'uso dell'immobile da parte del marito fosse avvenuto contro la sua volontà, né aveva fornito elementi idonei a ritenere che essa non poteva prevedere o impedire il fatto (pp. 7-8);

si tratta di circostanze che la Corte d'Appello ha correttamente inteso come tali da non poter escludere, sulla scorta dello *standard* delle misure custodiali adottabili, che vi sia stato un comportamento, quanto meno colposo, da parte del conduttore che si sia tradotto in una anche involontaria cooperazione nella produzione dell'evento, in violazione dell'obbligazione accessoria della custodia;

alla prova di aver adempiuto gli obblighi di custodia a suo carico, si aggiunge, ai fini di andare esente da responsabilità, la dimostrazione che il fatto da cui è scaturito il danno o il perimento della cosa in custodia sia dipeso da circostanza non imputabile al conduttore (conformemente alla regola generale contenuta nell'art. 1218 cod.civ.) -Cass. 27/07/2015, n. 15721 -; pertanto, una volta accertato che niente aveva dimostrato la conduttrice onde escludere la sua mancanza di diligenza e/o per addebitare i danni cagionati dall'incendio ad una causa non imputabile - non avendo



dato la dimostrazione positiva che l'incendio era estraneo non solo alla sua volontà, ma anche alla sua sfera di controllo – la Corte d'Appello è correttamente giunta alla conclusione che non potesse andare esente da responsabilità, anche in ragione del fatto che la condanna esclusiva di Natale in sede penale non equivaleva ad un giudicato di assoluzione di Soccora per i danni ex art. 1588 cod.civ.; anzi, proprio l'accertamento che l'incendio era stato dolosamente appiccato dal marito è valso ad escludere – in modo certo - la ricorrenza di una causa non imputabile che operasse a favore della conduttrice, essendole interamente ascrivibili le conseguenze della la scelta di avere consentito a marito il pieno ed incodizionato godimento della *res*.

“la posizione del terzo ammesso, per qualsiasi titolo, al godimento della cosa è equiparabile a quella del conduttore e il ‘fatto non imputabile’ deve essere pertanto considerato da questa prospettiva” (Cass. 14/10/2019, n.25779);

conseguentemente, la responsabilità del conduttore per la perdita o deterioramento della cosa locata per fatto del terzo, ai sensi dell'art. 1588 cod.civ., comma 2, permane ove il danno si sia verificato nel tempo in cui egli ha consentito al terzo il godimento o l'uso della cosa, purché si tratti di fatti ricollegabili a scelte del conduttore nelle modalità d'uso e nella vigilanza della cosa locata, e non quando l'uso della cosa locata da parte del terzo non sia stato consentito o addirittura vietato (Cass. 19/06/2015, n. 12706; Cass. 28/09/2018, n.2347);

nello sviluppo degli argomenti esposti a sostegno del motivo, la ricorrente è partita dal presupposto, errato, che l'accertamento della esclusiva responsabilità del coniuge nel processo penale implicasse l'acquisizione di una prova piena e completa della sua estraneità ai fatti, ma, a contrario, come si è detto, il processo penale ha acclarato che l'incendio è stato provocato dal comportamento di un soggetto, sì terzo rispetto al contratto, ma



del cui operato la ricorrente era tenuta a rispondere, salvo che avesse dimostrato che il marito avesse usato il bene contro la sua volontà o nonostante il suo divieto o che avesse posto in essere tutte le misure atte a prevenire il fatto poi verificatosi;

per completare il ragionamento deve precisarsi che non vi sono ragioni per ritenere fondate le critiche mosse alla sentenza impugnata sotto il profilo motivazionale; alla Corte territoriale si attribuiscono errori interpretativi (p. 10 del ricorso) che l'avrebbero indotta a discostarsi dalla sentenza di prime cure, la quale, sulla scorta delle massime d'esperienza, aveva ritenuto che l'aver concesso al marito il godimento dell'immobile non implicasse la conoscenza del fatto che il marito intendesse incendiarlo;

2) con il secondo motivo la ricorrente lamenta la violazione dell'art. 1588 cod.civ., in relazione all'art. 360, 1° comma, n. 3, cod.proc.civ., nonché motivazione perplessa o insufficiente e altresì la violazione dell'art. 2043 cod.civ. e dell'art. 101 cod.proc.civ.;

l'errore della Corte d'Appello sarebbe quello di avere posto a suo carico, anziché a carico di Natale anche i danni subiti dall'intero stabile di proprietà dell'assicurata e non solo quelli cagionati dall'incendio alla cosa locata, di cui era chiamata a rispondere ai sensi dell'art. 1588 cod.civ., ammontanti, a suo dire, a non più di euro 30.000,00;

il motivo non merita accoglimento;

del tutto assertivamente la ricorrente sostiene che i danni all'immobile locato ammontavano ad euro 30.000,00 e comunque omette di rapportarsi alla sentenza impugnata, secondo cui i danni liquidati sono quelli subiti da tutti i locali adibiti a negozio di macelleria, collocati in un edificio settecentesco posto nel centro storico di Pizzo, di notevole pregio (solai ad arco realizzati con cilindri di terracotta) andati pressoché distrutti nell'incendio (p. 8); a p. 7 della sentenza si dichiara Soccorsa responsabile ex art. 1588, 2 comma, cod.civ., "all'immobile in locazione";



in aggiunta, la Corte territoriale puntualizza che la perizia redatta per conto di Allianz nella quale erano stati indicati i danni e riportato un analitico computo metrico non era stata contestata dalla conduttrice (pp. 8 e 9);

anche con detta affermazione la ricorrente non si confronta affatto;

3) il ricorso è infondato;

4) le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo;

5) si dà atto della ricorrenza dei presupposti processuali per porre a carico della ricorrente l'obbligo del pagamento del doppio contributo unificato, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento, in favore della controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 14.000,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13 comma 1 *quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17 della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio del 4/07/2023 dalla Terza Sezione civile della Corte di Cassazione.

Il Presidente

Raffaele Frasca

