



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

| | |
|-------------------|-----------------------|
| RAFFAELE FRASCA | Presidente |
| ANTONIETTA SCRIMA | Presidente di sezione |
| CHIARA GRAZIOSI | Consigliere |
| EMILIO IANNELLO | Consigliere |
| MARILENA GORGONI | Consigliere-Rel. |

Oggetto:

| |
|---------------|
| LOCAZIONE |
| USO DIVERSO |
| Ud.24/05/2023 |
| CC |

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 13926/2020 R.G. proposto da:

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| SNC DI | & C, in persona del suo |
| rappresentante locale, FLORIANA | elettivamente domiciliata |
| in ROMA | presso lo studio dell'avvocato |
| | rappresentata e |
| difesa dall'avvocato | ; |

-ricorrente-

contro

GIANFRANCO, elettivamente domiciliato in ROMA
, presso lo studio dell'avvocato
, rappresentato e difeso dall'avvocato
;



-controricorrente-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Firenze n. 2494/2019 depositata il 12/11/2019.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 24/05/2023 dal Consigliere MARILENA GORGONI.

Rilevato che:

s.n.c. ricorre per la cassazione della sentenza n. 2494/2019 emessa dalla Corte d'Appello di Firenze, resa pubblica il 12/11/2019, formulando due motivi;

resiste con controricorso Gianfranco

la ricorrente rappresenta nella descrizione del fatto di aver convenuto, dinanzi al Tribunale di Firenze, dopo essere stata sfrattata per morosità, Gianfranco per sentirlo condannare al risarcimento dei danni, quantificati in euro 19.431,14, per aver dovuto rimuovere due fosse biologiche condominiali, occultate sotto il pavimento del fondo di , di cui il convenuto era locatore;

Gianfranco si difendeva adducendo che la tombinatura era visibile quando aveva concesso in locazione l'immobile alla impresa , la quale, poi, a sua insaputa aveva coperto le fosse con nuova pavimentazione e il 27 novembre 2013 aveva ceduto l'azienda alla società attrice, subentrata *ex lege*, ai sensi dell'art. 36 l. n. 392/1978, nella locazione commerciale e che comunque il contratto di locazione non imponeva al locatore di adeguare l'immobile alle esigenze del conduttore;

il Tribunale, con sentenza n. 239/2019, rigettava la domanda della società in quanto aveva accettato lo stato dell'immobile e lo aveva riconosciuto idoneo all'uso e, poiché, essendo subentrata nel contratto di locazione per effetto della



cessione di azienda, avrebbe dovuto lamentarsi delle caratteristiche dell'azienda cedutagli con il suo dante causa (Cass. n. 10298/2007);

la Corte d'Appello di Firenze, con la sentenza oggetto dell'odierno ricorso, investita del gravame dalla società ha rigettato l'appello ed ha confermato la decisione del giudice di primo grado;

segnatamente, ha ritenuto la tesi dell'appellante, e cioè che il principio di diritto di cui a Cass. n. 10298/2007 riguardasse l'applicazione dell'art. 1578, 1° comma, cod.civ. (risoluzione del contratto e riduzione del canone) e non già il 2° comma relativo al risarcimento del danno, infondata, perché l'art. 1578 cod.civ. prescrive la disciplina applicabile nel caso in cui la cosa locata presenti dei vizi relativi alla struttura materiale presenti al momento della consegna ed il 2° comma si limita a specificare che, ai fini del risarcimento del danno, in presenza di vizi occulti, ai sensi del 1° comma, il locatore può liberarsi provando di avere ignorato incolpevolmente la presenza degli stessi;

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;

Considerato che:

1) con il primo motivo la ricorrente deduce, ai sensi dell'art. 360, comma 1°, n. 3 cod.proc.civ., la violazione dell'art. 1578 cod.civ.;

sostiene di avere agito, per ottenere il risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1578, 2° comma, cod.civ., e che per essere esonerato dall'obbligo di risarcimento dei danni derivanti dai vizi della cosa locata il locatore avrebbe dovuto vincere la presunzione di conoscenza dei vizi e provare di avere locato la cosa senza sua colpa;

il motivo va rigettato;

la tesi della ricorrente è fondata su una premessa *in iure* errata, vale a dire che il risarcimento dei danni per i vizi della cosa locata,



di cui all'art. 1578, 2° comma, cod.civ., sia un rimedio autonomo rispetto a quelli previsti dal 1° comma dello stesso articolo;

questa Corte, infatti, esclude che la domanda di risarcimento dei danni sia concepibile autonomamente rispetto alla domanda di risoluzione o di riduzione del canone (Cass. 14/03/2013, n.6580); la domanda di risarcimento si può solo aggiungere a quella di risoluzione o di diminuzione del canone (Cass. 9/04/1963, n. 910), a fronte di un vizio esistente al momento della consegna o, secondo la giurisprudenza più recente anche sopravvenuto, che, a seconda della gravità, può determinare solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, in aggiunta al risarcimento del danno, se il locatore non provi di avere senza colpa ignorato il vizio al momento della consegna;

ora, i vizi della cosa locata di cui all'art. 1578 cod.civ. incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione (art. 1581 cod. civ.); essi alterano l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sull'idoneità all'uso della cosa locata, ed i rimedi previsti sono solo la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, cui può accompagnarsi, ricorrendone i presupposti, al domanda di risarcimento dei danni;

nel caso di specie, parte ricorrente ha proposto unicamente domanda di risarcimento dei danni, ma non anche la domanda di risoluzione del contratto o di riduzione del corrispettivo - atteso che era stata sfrattata per morosità - sì che la domanda di danni ex art. 1578, 2° comma, cod.civ., correttamente non è stata accolta, inammissibile giacché - come detto - non autonomamente esperibile, a nulla rilevando, di conseguenza, l'accertamento dell'adempimento, da parte del locatore, dell'onere di provare l'ignoranza incolpevole del vizio;



2) con il secondo motivo la ricorrente rimprovera alla Corte d'Appello di aver violato l'art. 134 cod.proc.civ. e l'art. 244 cod.proc.civ., non avendo motivato il rigetto delle istanze istruttorie, limitandosi a ritenerle inammissibili "perché non accompagnate dal necessario specifico motivo di censura sulla loro non ammissione ... e superflue al fine del decidere";

il motivo è inammissibile per violazione delle prescrizioni di cui all'art. 366, 1° comma, n. 6 cod.proc.civ., e, comunque, è assorbito dal mancato accoglimento del primo motivo di ricorso

3) ne consegue che il ricorso deve essere rigettato;

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

7) seguendo l'insegnamento di Cass., Sez. Un., 20/02/2020 n. 4315 si dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2012, art. 13, comma 1 *quater*, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello da corrispondere per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1 *bis*, se dovuto.

PQM

La Corte rigetta il ricorso e condanna la parte ricorrente al pagamento delle spese in favore della controricorrente, liquidandole in euro 2.300,00 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, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della società ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1 *-bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione civile



della Corte Suprema di Cassazione in data 24/05/2023.

Il Presidente

Raffaele Frasca

