



11189/07--

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

ORIGINALE

Oggetto

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

*risoluzione puz
Linn in un del*

Dott. Roberto PREDEN - Presidente -

R.G.N. 10792/03

Dott. Michele VARRONE - Consigliere -

Cron. 11183

Dott. Giovanni Battista PETTI - Consigliere -

Rep. 2962

Dott. Bruno DURANTE - Rel. Consigliere -

Ud. 27/03/07

Dott. Giovanni FEDERICO - Consigliere -

contributo
unificato

ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

sul ricorso proposto da:

DI ~~ROSSO~~ MA ~~MASSIMO~~, MA ~~MASSIMO~~ G ~~GIULIO~~, DI R ~~ROSSO~~

AL ~~ROSSO~~, DI R ~~ROSSO~~ AN ~~ANGELO~~, DI R ~~ROSSO~~ E ~~EMILIO~~,

elettivamente domiciliati in ROMA PIAZZA APOLLODORO

26, presso lo studio dell'avvocato NURI VENTURELLI,

che li difende, giusta delega in atti;

- ricorrenti -

contro

COMUNE DI ROMA, in persona del Sindaco pro tempore On.

W ~~ROSSO~~ Ve ~~VENTURELLI~~, elettivamente domiciliato in ROMA

VIA DEL TEMPIO DI GIOVE 21, presso gli Uffici

2007 dell'Avvocatura Comunale, difeso dagli avvocati ANGELO

526 DELFINI, PIER LUDOVICO PATRIARCA, giusta delega in



atti;

- controricorrente -

nonchè contro

PA [REDACTED] M [REDACTED] P [REDACTED];

- intimata -

avverso la sentenza n. 897/02 della Corte d'Appello di
ROMA, Sezione I Civile emessa il 28/06/01 e
depositata il 04/03/02; rg.169/99;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 27/03/07 dal Consigliere Dott. Bruno
DURANTE;

udito l'Avvocato Nuri VENTURELLI;

udito l'Avvocato Pier Ludovico PATRIARCA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. Antonio MARTONE che ha concluso per il
rigetto del ricorso;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Maria Pia Pamelin conveniva innanzi al tribunale di Roma M. e Giuseppe D. R. per ottenere la risoluzione del contratto preliminare di vendita di un terreno per inadempimento dei convenuti - promittenti venditori con condanna dei medesimi alla restituzione del doppio della caparra ed al risarcimento dei danni.

I convenuti si difendevano, sostenendo di non avere potuto adempiere a causa del fatto che il comune di Roma, precedente conduttore del fondo, non aveva provveduto alla rimozione dei prefabbricati che vi aveva installato; chiamavano in garanzia il comune, il quale si opponeva alla chiamata, deducendo che tanto la promittente acquirente quanto i promittenti venditori erano consapevoli della reale situazione del terreno.

Assunta

Il tribunale, dichiarata la risoluzione del contratto, condannava i convenuti al pagamento di lire 100.000.000 ed il comune a tenerli indenni.

La corte di appello di Roma, con sentenza resa il 28.6.2001, accoglieva il gravame del comune, rigettando la domanda che lo concerneva; rigettava il gravame incidentale, motivando come segue per quanto ancora interessa.

Alla stregua della documentazione prodotta non è dato sapere quali siano stati i termini e le vicende del rapporto locativo; è, tuttavia, da ritenere che,

comunque si siano svolti i fatti, non si può attribuire al comune che la responsabilità contrattuale conseguente all'inadempimento o inesatto adempimento dell'obbligo di riconsegna della "res locata" al termine della locazione; opera, pertanto, la limitazione di cui all'art. 1225 c.c., con la conseguenza che sono risarcibili solo i danni prevedibili al momento in cui è sorta l'obbligazione; il comportamento del comune è sicuramente negligente, ma tanto non è sufficiente per ritenerne la responsabilità in relazione a comportamenti dei locatori assolutamente imprevedibili, come l'assunzione dell'obbligo di consegnare il terreno libero e sgombro; manca inoltre il nesso causale fra l'inadempimento del comune e quello dei locatori, essendosi costoro assunto l'obbligo di consegnare il terreno libero senza averne precedentemente ottenuto lo sgombero e comunque vagliato la propria attitudine ad adempiere; "certamente il comune di Roma deve rispondere del proprio inadempimento, ma solo dei prevedibili danni da questo derivanti e non certo di impegni imprudentemente assunti dai locatori".

Atunni

Avverso tale sentenza hanno proposto ricorso per cassazione G. [redacted], M. [redacted], M. [redacted], A. [redacted], A. [redacted], E. [redacted] D. [redacted], affidandone l'accoglimento a cinque motivi; ha resistito con controricorso il comune; i ricorrenti hanno depositato memoria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo si denuncia "difetto di motivazione su punto decisivo della controversia - omesso esame di specifici elementi probatori"; in definitiva si lamenta che la corte di merito non abbia valutato decisivi elementi probatori e particolarmente la deposizione dell'avv. ~~C~~, il contratto preliminare di vendita del terreno, il verbale di immissione nel possesso dello stesso, il verbale di constatazione, la nota 16683/93 del comune, la comparsa di costituzione di quest'ultimo; si sostiene che da tali elementi emerge con nettezza come il contratto di locazione fosse cessato, con la conseguenza che, contrariamente a quanto ritenuto dalla corte anzidetta, è configurabile responsabilità extracontrattuale e non contrattuale.

B. Furani

2. Con il secondo motivo si lamenta violazione ed erronea applicazione degli artt. 1591 e 1225 c.c.; quand'anche fosse ravvisabile responsabilità contrattuale, la medesima sarebbe riconducibile all'art. 1590 c.c.; risulterebbe, pertanto, applicabile l'art. 1591 c.c., secondo cui il conduttore inadempiente all'obbligo della riconsegna della "res locata" è tenuto al pagamento di corrispettivo equivalente al canone locativo ed al risarcimento del maggior danno; la norma dell'art. 1591 c.c. assorbe

quella dell'art. 1225 stesso codice, rendendo inapplicabile il limite di risarcibilità in esso previsto.

3. Con il terzo motivo si deduce erronea applicazione dell'art. 1225 c.c. e difetto di motivazione; la previsione o ancora meglio la prevedibilità del danno è insita nella fattispecie risarcitoria di cui all'art. 1591 c.c.; nel caso concreto è stato reso noto al comune che l'immobile aveva formato oggetto del contratto preliminare di vendita, sicché il danno era più che prevedibile.

4. Con il quarto motivo si denuncia "erronea e contraddittoria motivazione. Parziale difetto di motivazione su un punto essenziale della decisione. Erronea applicazione di norma di legge"; la corte di merito ha affermato che deve escludersi che il "comportamento inadempiente (e certo caratterizzato da notevole negligenza) del comune appellante abbia avuto una incidenza causale sull'inadempimento dei locatori all'obbligo assuntosi di consegnare il terreno libero al momento della stipula del definitivo"; l'affermazione è erronea in quanto i locatori hanno ripetute volte chiesto al comune lo sgombero del terreno e nel giugno 1995 lo hanno diffidato a provvedervi entro quattro mesi, essendosi essi obbligati a consegnarlo libero da cose entro tale

Adm...

termine con contratto preliminare di vendita contenente clausola risolutiva espressa.

4. I motivi, da esaminare in un contesto unitario per le reciproche implicazioni, sono fondati nei limiti che risultano da quanto segue.

5.1. Occorre premettere che l'obbligazione di restituire la cosa locata non ha carattere sinallagmatico, ma consegue alla natura propria della locazione che è contratto a termine; essa nasce alla scadenza della locazione ed ha natura contrattuale, derivando dal contratto locativo.

Corrispondentemente ha natura contrattuale la responsabilità per la ritardata riconsegna della cosa o per la trasformazione o il deterioramento di essa non dovuto all'uso.

5.2. Tale responsabilità si estende ai danni che sono casualmente collegati alla condotta del conduttore con esclusione di quelli riconducibili unicamente alla condotta del locatore.

In altri termini la condotta del locatore vale ad escludere la responsabilità del conduttore se costituisce causa unica dell'evento dannoso.

È, pertanto, responsabile del danno consistente nella perdita di vantaggiose occasioni di vendita della cosa locata o nella risoluzione del contratto di vendita di essa il conduttore che, ritardando la

Brunetti

riconsegna della cosa o riconsegnandola trasformata o deteriorata, ponga in essere le condizioni della perdita delle occasioni o della risoluzione della vendita.

5.3. Ora la corte di merito ha ritenuto che non vi è nesso causale fra l'inadempimento del conduttore e quello dei locatori concernente il contratto preliminare di vendita per il fatto che questi ultimi si sono assunto l'obbligo di consegnare l'immobile sgombrato prima ancora di ottenere la rimozione dei prefabbricati o per lo meno assicurazioni affidabili in tale senso, senza valutare se tale fatto fosse da solo idoneo a produrre l'evento dannoso.

La corte ha aggiunto che i locatori, pur essendo rientrati nella detenzione dell'immobile, non hanno provveduto direttamente alla rimozione, addebitando le spese al conduttore; in questo modo ha posto a carico dei locatori un'attività straordinaria e gravosa e, cioè, un "facere" al quale secondo l'"id quod plerumque accidit" essi non erano tenuti (Cass. 13.7.1998, n. 6856; Cass. 26.11.2002, n. 16685, con riferimento al rifiuto del locatore di ricevere la cosa in stato diverso da quello della consegna).

Bianchi

5.4. La corte di merito ha ritenuto che il danno non è nella specie risarcibile in quanto imprevedibile.

5.5 Nel confermare che l'art. 1225 c.c. si applica anche al danno dipendente dall'inadempimento o dall'inesatto adempimento dell'obbligazione di riconsegna della cosa locata, si rileva che l'imprevedibilità non costituisce un limite all'esistenza del danno, ma alla misura del suo ammontare; essa determina la limitazione del danno risarcibile a quello prevedibile non da parte dello specifico debitore, bensì avendo riguardo alla prevedibilità astratta inerente ad una categoria di rapporti, secondo le regole ordinarie di comportamento dei soggetti economici e, cioè, secondo un criterio di normalità in presenza delle circostanze di fatto conosciute (Cass. 11.8.2004, n. 15559; Cass. 17.3.2000, n. 3102).

6. Pertanto, la sentenza impugnata va cassata con rinvio ad altra sezione della corte di appello di Roma per nuovo esame sulla base dei principi di cui sopra e pronuncia sulle spese del giudizio di cassazione.

B. M. M.

7. Rimane assorbito il quinto motivo con il quale si lamenta che la corte di merito abbia rigettato l'appello incidentale.

P.Q.M.

la Corte accoglie per quanto di ragione i primi quattro motivi di ricorso; assorbito il quinto; cassa in

relazione e rinvia, anche per le spese, ad altra sezione della corte di appello di Roma.

Così deciso in Roma nella camera di consiglio della terza sezione civile della Corte di cassazione il 27.3.2007.

Il Consigliere estensore

Bruno Inzani

Il Presidente

P. Inzani

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

Innocenzo Battista

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Oggi 15 MAG. 2007

IL CANCELLIERE C1
Innocenzo Battista

Innocenzo Battista