



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SESTA SEZIONE CIVILE - 3

19126/15

cu + ct

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MARIO FINOCCHIARO	- Presidente -
Dott. ULIANA ARMANO	- Consigliere -
Dott. RAFFAELE FRASCA	- Consigliere -
Dott. LUIGI ALESSANDRO SCARANO	- Consigliere -
Dott. RAFFAELLA LANZILLO	- Rel. Consigliere -

Oggetto

Locazione – incendio
responsabilità
conduttore.

Ud. 16/07/2015 - PU

R.G.N. 1466/2014

Ron 19126

Rep.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 1466-2014 proposto da:

DELLI SANTI MARIO DLLMRA54C20A251Z, elettivamente
domiciliato in ROMA, VIA FULCIERI PAULUCCI DE' CALBOLI 5,
presso lo studio dell'avvocato DARIO BUZZELLI, che lo rappresenta
e difende unitamente all'avvocato SALVATORE SAGLIOCCA, giusta
procura a margine del ricorso;

- ricorrente -

nonchè contro

EREDI BATTISTELLA GIUSEPPE ;

- intimati -

Nonché da:

BATTISTELLA CINZIA, rappresentata da BATTISTELLA CLARA, BATTISTELLA CLAUDIO, BATTISTELLA CRISTINA, BATTISTELLA CLARA, BATTISTELLA CAROL E NADALIG IDANA, TUTTI EREDI DI BATTISTELLA GIUSEPPE, elettivamente domiciliati in ROMA, VIA G.PISANELLI 4, presso lo studio dell'avvocato GIUSEPPE GIGLI, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato PAOLO SCALETTARIS, giusta procura a margine del ricorso;

- ricorrenti incidentali -

nonchè contro

DELLI SANTI MARIO DLLMRA54C20A251Z;

- intimati -

avverso la sentenza n. 472/2013 della CORTE D'APPELLO di TRIESTE, depositata il 06/06/2013;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 16/07/2015 dal Consigliere Dott. RAFFAELLA LANZILLO;

udito gli Avvocati SAGLIOCCA SALVATORE E SCALETTARIS PAOLO, che si riportano entrambi.

Svolgimento del processo

Con ricorso depositato il 27 luglio 2009 Giuseppe Battistella ha convenuto davanti al Tribunale di Udine Mario Delli Santi – conduttore di un immobile ad uso commerciale di sua proprietà, sito in Tavagnacco, Via E. Fermi – chiedendone la condanna al risarcimento dei danni derivati da un incendio sviluppatosi il 31 luglio 2006, che ha distrutto l'immobile.

La domanda risarcitoria era fondata sull'inadempimento dell'obbligo di custodia di cui all'art. 1588 cod. civ., e sull'addebito al conduttore di



non avere stipulato apposita polizza assicurativa, come convenuto nel contratto.

Il conduttore ha resistito alle domande, deducendo essere risultato dagli atti dell'inchiesta penale che l'incendio era stato provocato dall'atto doloso di un soggetto ignoto, introdottosi abusivamente nell'appartamento durante la sua assenza. Ha affermato di avere stipulato apposita polizza assicurativa con la s.p.a. Axa, la quale non ha indennizzato il sinistro perché non addebitabile a colpa dell'assicurato. Con sentenza del 2010 il Tribunale ha respinto le domande attrici, sul rilievo che l'incendio era da ascrivere a caso fortuito; che il conduttore aveva adempiuto ad ogni obbligo di custodia ed alla clausola relativa all'obbligo di assicurazione.

Proposto appello dal Battistella, a cui ha resistito l'appellato, con sentenza 14 maggio – 6 giugno 2013 n. 472 la Corte di appello di Trieste, in riforma della sentenza di primo grado, ha condannato il Delli Santi al risarcimento dei danni, quantificati in € 172.007,31, ed al pagamento dei canoni di locazione maturati successivamente all'incendio, con la motivazione che, essendo rimasta ignota la causa dell'incendio, la relativa responsabilità doveva essere posta a carico del conduttore.

Ha ritenuto inammissibile il secondo motivo di appello, relativo all'addebito di responsabilità al conduttore per la mancata stipulazione di polizza assicurativa e ha posto a carico di quest'ultimo le spese dell'intero giudizio.

Il Delli Santi propone tre motivi di ricorso per cassazione.

Resistono con controricorso gli eredi del Battistella, deceduto nelle more, come indicati in epigrafe, proponendo un motivo di ricorso incidentale condizionato.

Entrambe le parti hanno depositato memoria.

Motivi della decisione

1.- Il primo motivo denuncia violazione degli art. 1588 e 2729 cod. civ., 115 e 116 cod. proc. civ., nonché omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio, nel capo in cui la sentenza di appello ha ritenuto non dimostrata la causa dell'incendio e ne ha addebitato la responsabilità al conduttore, sebbene questi avesse fornito la prova positiva e concreta che l'evento aveva avuto origine da un atto doloso, compiuto da ignoti.

Egli aveva infatti allegato agli atti la perizia svolta in sede penale, su incarico del pubblico ministero, la quale ha accertato che persona ignota si era introdotta nottetempo nell'immobile, mediante effrazione della recinzione e della porta di accesso; aveva cosperso il pavimento di liquido infiammabile e vi aveva dato fuoco, mentre esso conduttore si trovava in vacanza ad Amalfi.

Ha soggiunto che gli atti penali sono stati archiviati per essere rimasto ignoto l'autore dell'illecito e che il locatore non ha proposto opposizione all'archiviazione; né ha specificamente contestato le circostanze di fatto e i documenti da lui prodotti a dimostrazione della non imputabilità del fatto.

2.- Il motivo è fondato.

A norma dell'art. 1588 cod. civ., il conduttore è responsabile della perdita o del deterioramento del bene locato, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che si sono verificati per causa a lui non imputabile.

Il ricorrente ha dimostrato, tramite gli accertamenti compiuti nel corso dell'inchiesta penale – la cui veridicità il resistente non ha contestato – che l'incendio si è verificato a causa dell'atto doloso di un terzo, rimasto sconosciuto. Ha quindi dimostrato che la distruzione dell'immobile è dipesa da causa a lui non imputabile.

La Corte di appello ha erroneamente equiparato il mancato accertamento *dell'identità dell'autore* dell'incendio al mancato accertamento *della causa* che ha provocato l'incendio, mentre si tratta di concetti distinti.

L'essere rimasto ignoto l'autore del fatto non esclude che sia stata offerta la prova della non imputabilità al conduttore dei danni che ne sono derivati, ove si tratti del comportamento doloso di un terzo (cfr. Cass. civ. 10 ottobre 2008 n. 25028, che ha ravvisato il caso fortuito in analogo caso di incendio doloso, provocato da un soggetto rimasto ignoto).

Salvo che il locatore dimostri che il l'incendio ebbe a verificarsi per una qualche colposa omissione di custodia da parte di lui: circostanze che nella specie non sono state neppure dedotte.

La sentenza impugnata deve essere per questa parte cassata.

3.- Il secondo ed il terzo motivo, che attengono alla quantificazione dei danni, sono assorbiti.

4.- Con l'unico motivo del ricorso incidentale condizionato gli eredi Battistella denunciano violazione degli art. 420, 189 e 343 cod. proc. civ., nel capo in cui la sentenza impugnata ha ritenuto inammissibile perché tardivo il secondo motivo di appello, con cui il locatore lamentava il rigetto della domanda di risarcimento dei danni derivatigli dall'inadempimento del conduttore all'obbligo di stipulare apposita polizza assicurativa in suo favore, a copertura di tutti i rischi da incendio.

La Corte di appello sarebbe incorsa in errore, in quanto l'addebito attinente all'omessa assicurazione sarebbe stato sollevato dal locatore fin dall'atto introduttivo del giudizio di primo grado e la domanda di condanna del conduttore questo titolo sarebbe stata proposta all'udienza di cui all'art. 420 cod. proc. civ.



2.1.- Il motivo è inammissibile ai sensi dell'art. 366 n. 6 cod. proc. civ. poiché i ricorrenti non hanno riportato nel ricorso il contenuto (nella parte rilevante in questa sede) degli atti mediante i quali avrebbero proposto la domanda in oggetto; né hanno dichiarato di avere prodotto gli atti medesimi in allegato al ricorso, specificando come siano contrassegnati e dove siano reperibili fra gli altri atti e documenti di causa, sì da consentirne a questo Collegio l'esame e il controllo, come prescritto a pena di inammissibilità dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ., con riguardo agli atti ed ai documenti sui quali il ricorso si fonda (Cass. civ. 31 ottobre 2007 n. 23019; Cass. civ. Sez. 3, 17 luglio 2008 n. 19766 e 11 febbraio 2010 n. 8025; Cass. civ. S.U. 2 dicembre 2008 n. 28547, Cass. civ. Sez. Lav, 7 febbraio 2011 n. 2966; Cass. civ. S.U. 3 novembre 2011 n. 22726, quanto alla necessità della specifica indicazione del luogo in cui il documento si trova).

In ogni caso, il motivo è infondato nel merito, se non anche inammissibile, poiché i ricorrenti denunciano l'erroneità della sentenza di appello che ha ritenuto non tempestivamente proposta la domanda di risarcimento dei danni per l'asserito inadempimento del conduttore all'obbligo di stipulare il contratto di assicurazione, ma non hanno specificamente indicato nel ricorso in quale sede avrebbero proposto la domanda stessa.

Essi richiamano parte dell'espositiva in fatto dell'atto introduttivo del giudizio di primo grado, ove effettivamente si parla dell'obbligo di assicurazione, ma non dimostrano di avere formulato nello svolgimento delle argomentazioni difensive, e soprattutto nelle conclusioni dell'atto medesimo, specifica domanda di condanna del convenuto anche sotto questo particolare profilo.

Neppure hanno dimostrato, producendo in allegato al ricorso i relativi atti e verbali di udienza, di avere proposto o precisato la domanda

all'udienza fissata ai sensi dell'art. 420 cod. proc. civ., come prescritto a pena di inammissibilità dall'art. 366 n. 6 cod. proc. civ. con riguardo agli atti ed ai documenti sui quali il ricorso si fonda (Cass. civ. 31 ottobre 2007 n. 23019; Cass. civ. Sez. 3, 17 luglio 2008 n. 19766 e 11 febbraio 2010 n. 8025; Cass. civ. S.U. 2 dicembre 2008 n. 28547, Cass. civ. Sez. Lav, 7 febbraio 2011 n. 2966; Cass. civ. S.U. 3 novembre 2011 n. 22726, quanto alla necessità della specifica indicazione del luogo in cui il documento si trova).

Il contenuto del ricorso introduttivo del giudizio risulta solo parzialmente richiamato nella parte espositiva, ma non si dice se, ed in quali parti, il Battistella abbia proposto specifica domanda di condanna del convenuto per l'inadempimento all'obbligo di stipulare l'assicurazione.

Neppure si specifica se siano stati prodotti, e dove siano reperibili, i verbali di causa ed in particolare quello dell'udienza fissata ai sensi dell'art. 420 cod. proc. civ., ove la domanda sarebbe stata ribadita.

3.- In accoglimento del primo motivo del ricorso principale, la sentenza impugnata è cassata nella parte in cui ha escluso che il conduttore abbia fornito la prova liberatoria da responsabilità tramite la dimostrazione che l'incendio è stato provocato dall'atto doloso di un terzo, rimasto ignoto; equivocando così fra il mancato accertamento *della causa* dell'incendio – il cui rischio è a carico del conduttore – e la mancata individuazione dell'autore dell'illecito che ha provocato il danno: mancata individuazione che rimane irrilevante, ove sia dimostrato che la causa che ha provocato i danni non è imputabile al conduttore.

La causa è rinviata alla Corte di appello di Trieste, in diversa composizione, affinché riesamini la controversia e la decida, in applicazione dei principi sopra enunciati.



La Corte di rinvio deciderà anche sulle spese del presente giudizio.

P.Q.M.

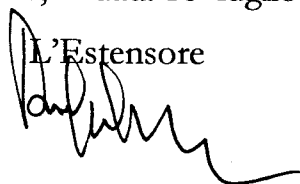
La Corte di cassazione accoglie il primo motivo del ricorso principale e dichiara assorbiti gli altri motivi.

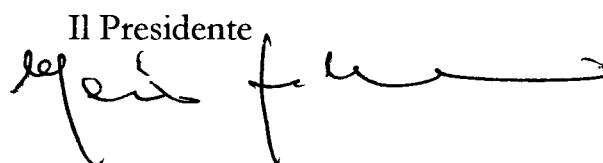
Dichiara inammissibile il ricorso incidentale.

Cassa la sentenza impugnata in relazione al motivo accolto e rinvia la causa alla Corte di appello di Trieste, in diversa composizione, che deciderà anche sulle spese del giudizio di cassazione.

Non ricorrono gli estremi di cui all'art. 13, 1° comma *quater*, d.p.r. n. 115 del 2002 per la condanna del ricorrente principale al pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sesta/3 sezione civile, in data 16 luglio 2015.

L'Estensore


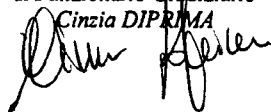
Il Presidente


DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, **28 SET. 2015**



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA



Il Funzionario Giudiziario
Cinzia DIPRIMA

