

Cass., civ. sez. III, del 16 luglio 2019, n. 18946

1. Con il primo motivo i ricorrenti denunciano, con riferimento all'art. 360, comma primo, nn. 3 e 5, cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione degli artt. 1224, 1587 e 1591 cod. civ., nonché dell'art. 112 cod. proc. civ. e, contestualmente, «omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti», in relazione al mancato riconoscimento della dovutezza del canone nel periodo successivo alla intimazione di sfratto fino all'esecuzione del sequestro (1/12/2009 - 30/9/2011).

Lamentano, in sintesi, che la Corte d'appello ha azzerato del tutto l'importo posto a carico della conduttrice con riferimento al periodo di protratta occupazione dell'immobile, incentrando tuttavia la sua valutazione solo sulla spettanza del maggior danno e così trascurando di considerare che, a prescindere dall'eventuale sussistenza di questo, ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., il conduttore in mora quanto all'obbligo di restituire la cosa è comunque tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna (termine che, sostengono, andrebbe più correttamente individuato al 18/7/2013, data di deposito della sentenza di primo grado).

5. È fondato il primo motivo di ricorso, nei termini e nei limiti appresso precisati.

5.1. Ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., «il conduttore in mora nella restituzione della cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno».

Secondo pacifica interpretazione, quella disciplinata dalla prima parte di detta norma è un'obbligazione risarcitoria da inadempimento contrattuale, normativamente determinata, salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno (previsto nell'ultimo inciso), da dimostrare in concreto (Cass. 07/02/2006, n. 2525; 24/05/2003, n. 8240; v. pure Cass. 07/06/1995, n. 6368; 27/10/1966, n. 2660).

L'art. 1591 cod. civ. assicura, in altre parole, al locatore danneggiato dalla ritardata restituzione, una liquidazione automatica del danno, incentrata sulla presunzione secondo cui esso deve essere almeno pari al canone precedentemente pagato. Trattasi di presunzione assoluta, che non ammette prova contraria, se non in senso più favorevole al locatore (Cass. n. 6368 del 1995; n. 2660 del 1966, citt.): il conduttore in mora non può eccepire che il danno subito dal locatore è inferiore alla misura del canone, ma deve continuare a versare quest'ultimo, quale corrispettivo di una prosecuzione — non voluta dal locatore — della relazione di godimento con la res non ancora restituita.

Il canone convenuto costituisce, quindi, solo il parametro di riferimento per la quantificazione del risarcimento minimo spettante; versando il relativo importo, il conduttore che continua ad occupare l'immobile dopo la cessazione del contratto non adempie l'obbligazione di «dare il corrispettivo nei termini convenuti (ai sensi dell'art. 1587, n. 2, cod. civ.), bensì risarcisce un danno da mora, così adempiendo un'obbligazione risarcitoria che si sostituisce a quella contrattuale di pagamento del canone (Cass. n. 2525 del 2006; n. 8240 del 2003, citt.) e che costituisce, pertanto, debito di valore (v. Cass. 03/10/2013, n. 22592; 10/03/2010, n. 5843, sia pure non con riferimento all'art. 1591 c.c.; in senso contrario, ma solo sulla specifica questione della natura del debito, ritenuto di valuta anziché di valore, ferma la sua funzione risarcitoria su fondamento contrattuale, Cass. 20/06/2017, n. 15146; 14/02/2006, n. 318).

5.2. Nel caso di specie i suesposti principi non sono stati tenuti presenti dal giudice a quo; segnatamente risulta del tutto obliterata la distinzione, come visto netta e pacifica nella giurisprudenza di questa Corte, tra primo e secondo periodo del primo comma dell'art. 1591 cod. civ..

La Corte infatti, verosimilmente a ciò indotta anche, come subito appresso sarà detto, dai termini usati nella sentenza di primo grado («mensilità figurative»), ha motivato esclusivamente sugli oneri probatori da osservarsi da parte del locatore per il riconoscimento del «maggior danno» ex art. 1591, primo comma, ultimo inciso, cod. civ., trascurando tuttavia di considerare il diritto del locatore ad ottenere comunque, ai sensi della prima parte della medesima disposizione, il riconoscimento di un danno (per così dire «minimo»), presunto iuris et de iure e parametrato ai canoni dovuti in costanza di rapporto.

L'art. 1591, primo comma, cod. civ. prevede un solo obbligo risarcitorio, identico e non mutevole quanto a presupposti e fondamento giuridico (risarcimento danni da responsabilità contrattuale). Diverso è solo il regime probatorio: per una parte minima (pari al canone) il danno, come s'è ripetuto, è presunto iuris et de iure; per la parte eventualmente eccedente (maggior danno) va concretamente provato e non può ritenersi in re ipsa.

In ogni caso perché, come precisato dalla già richiamata giurisprudenza, vertendosi in tema di risarcimento del danno, ed essendo il risarcimento correlato al danno effettivamente subito, l'importo dovuto dall'occupante, non più a titolo di canone, ma di risarcimento per la protratta occupazione, deve essere correlato al periodo di effettiva occupazione

Al riguardo è sufficiente rilevare che l'evocata giurisprudenza (peraltro di recente sottoposta ad attenta rivisitazione critica: v. Cass. 25/05/2018, n. 13071; 04/12/2018, n. 31233; cui adde Cass. 24/04/2019, n. 11203) fa riferimento a casi diversi da quelli del danno da inadempimento dell'obbligo di restituire la cosa locata ex art. 1591 cod. civ. per il quale annoso e pacifico indirizzo, altrove peraltro richiamato dagli stessi ricorrenti, ha sempre costantemente affermato che tale maggior danno deve essere concretamente provato dal locatore, richiedendosi la specifica prova dell'esistenza del danno medesimo, in rapporto alle condizioni dell'immobile, alla sua ubicazione e alle possibilità di nuova sua utilizzazione, nonché all'esistenza di soggetti seriamente disposti ad assicurarsene il godimento dietro corrispettivo, dalle quali emerge il verificarsi di un'effettiva lesione del patrimonio (Cass. 12/12/2008, n. 29202; 16/09/2008, n. 23720).