Numero registro generale 4096/2022
Numero sezionale 2114/2023
Numero di raccolta generale 18370/2023
Data pubblicazione 27/06/2023

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

Oggetto

Locazione - Obbligazioni del conduttore - Danni per ritardata restituzione Maggior danno ex art. 1591 c.c. - Fattispecie

Raffaele Frasca	- Presidente -	
Enrico Scoditti	- Consigliere -	R.G.N. 4096/2022
Emilio Iannello	- Consigliere Rel. -	
Marco Dell'Utri	- Consigliere -	Cron.
Stefania Tassone	- Consigliere -	CC – 08/06/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4096/2022 R.G. proposto da

Ministero dell'Economia e delle Finanze, rappresentato e difeso *ex lege* dall'Avvocatura generale dello Stato (p.e.c. indicata: ags.rm@mailcert.avvocaturastato.it), presso i cui uffici domiciliano *ope legis* in Roma, alla via dei Portoghesi n. 12;

– *ricorrente* –

contro

Dea Capital Real Estate SGR S.p.A. – Società di Gestione del Risparmio Società per Azioni, rappresentata e difesa dall'Avv. Massimiliano Vito (p.e.c. indicata:

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

massimilianovito@ordineavvocatiroma.org), con domicilio eletto presso il suo studio in Roma, Viale Liegi, n. 16;

– *controricorrente* e ricorrente incidentale–

avverso la sentenza della Corte d'appello di Roma, n. 7511/2021, depositata il 12 novembre 2021.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio dell'8 giugno 2023 dal Consigliere Emilio Iannello.

FATTI DI CAUSA

1. Con sentenza n. 7511/2021, resa pubblica il 12 novembre 2021, la Corte d'appello di Roma, in riforma della decisione di primo grado, ha accolto la domanda della Fimit - Fondi Immobiliari Italiani Società di gestione del Risparmio S.p.a. (ora divenuta Dea Capital Real Estate SGR S.p.a.), nella qualità di titolare del fondo Alpha (subentrato nei rapporti facenti capo all'Inpdap), diretta a ottenere la condanna del Ministero dell'Economia e delle Finanze al risarcimento del maggior danno *ex* art. 1591 cod. civ. derivato dal mancato rilascio dell'immobile sito in Roma, Via Longoni 95/123, detenuto in virtù di contratto di locazione cessato il 1° marzo 1993, liquidando a tal titolo (al netto di quanto già ottenuto per la medesima causale in separato giudizio per il limitato periodo compreso tra il 1° novembre 2011 e il 31 luglio 2012) la somma di € 384.505,27, oltre IVA e interessi dalle singole scadenze al saldo.

Ha infatti rilevato che:

— vi erano state trattative tra le parti per il rinnovo del contratto nel corso delle quali l'Amministrazione conduttrice aveva manifestato, a far data dal 27 febbraio 2004, la disponibilità a prendere in locazione il bene al canone annuo di € 614.000,00 oltre iva: tale proposta rappresenta un parametro che deve essere preso in considerazione ai fini della valutazione del maggior danno patito dalla locatrice per non avere conseguito la tempestiva liberazione del bene;

— alle medesime considerazioni è pervenuto peraltro, in altra

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

sede, il Tribunale di Roma che, con sentenza n. 20229/2016, emessa nel giudizio di opposizione avverso il decreto ingiuntivo ottenuto dalla FIMIT (in relazione agli stessi locali) per la somma di € 630.448,57 a titolo di indennità di occupazione e di oneri accessori per il periodo dal 1° novembre 2011 al 31 luglio 2012, si è così espresso: «*l'importo ritenuto congruo dalla società opposta pari a € 170.075,25 a trimestre, oltre iva al 21% è parametrato al canone di locazione trimestrale netto pari a € 153.000,00 determinato, al fine di stipulare il nuovo contratto, dall'Agenzia del Demanio nel parere reso con nota del 29.1.2004, pur contestato dall'opposta, che allora lo aveva ritenuto inadeguato, ma non anche dal Ministero dell'Economia e delle Finanze. L'importo richiesto dalla Idea Fimit a titolo di risarcimento del danno per non avere tratto profitto dalla locazione dell'immobile deve pertanto essere ritenuto congruo, tenendo conto dell'incremento dei valori di mercato verificatisi successivamente al mese di gennaio 2004*».

2. Avverso tale sentenza il M.E.F. propone ricorso per cassazione sulla base di due motivi, cui resiste l'intimata depositando controricorso, con il quale propone a sua volta ricorso incidentale con unico mezzo.

3. La trattazione è stata fissata in adunanza camerale ai sensi dell'art. 380-*bis.1* cod. proc. civ..

Non sono state depositate conclusioni dal Pubblico Ministero.

La società controricorrente ha depositato memoria.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo il Ministero ricorrente denuncia «*violazione e/o falsa applicazione dell'articolo 1591 c.c., nonché dell'art. 2697 c.c. e degli artt. 1223, 1224, 1322 c.c., 1372 c.c., 2932 c.c., in relazione all'articolo 360, primo comma, n. 3, del codice di procedura civile*».

Rileva che:

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

— secondo pacifico indirizzo, mentre il credito da corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, costituendo una forma di risarcimento minima prevista dalla legge per la mancata disponibilità dell'immobile, prescinde dalla prova di un danno concreto al locatore (Cass. n. 6368 del 1995), il maggior danno previsto ai sensi della seconda parte dell'art 1591 c.c., costituendo specificazione di quanto disposto generalmente per le obbligazioni pecuniarie *ex* artt. 1223 e 1224, co. 2, c.c., deve esser concretamente dimostrato dal locatore, secondo i principi in materia di onere della prova *ex* art. 2697 c.c.;

— tale onere non può considerarsi assolto nella specie, a tal fine non potendo considerarsi idonea la proposta di nuova locazione pervenuta dal conduttore stesso in data 27 febbraio 2004 trattandosi di proposta non accettata dalla stessa FIMIT;

— contraddittoriamente la Corte di merito ha, da un lato, ritenuto tale mancata accettazione dimostrativa dell'assenza di qualsivoglia responsabilità precontrattuale del Ministero, *ex* art. 1337 c.c., inizialmente pure dedotta dalla società istante, dall'altro, però, l'ha fatta "riemergere" quale fondamento dell'*an* e parametro del *quantum* di responsabilità di risarcitoria ex art. 1591 c.c.;

— con il censurato ragionamento la Corte ha finito con il postulare surrettiziamente l'accettazione della proposta del 27 febbraio 2004, formulata dal Ministero, con ciò violando altresì gli artt. 1322 c.c., 1372 c.c. e 2932 c.c..

2. Con il secondo motivo il Ministero denuncia «*violazione e/o falsa applicazione degli articoli 112, 115 e 116 c.p.c., in relazione all'articolo 360, primo comma, n. 4, del codice di procedura civile*».

Afferma che:

— la prova del maggior danno *ex* art. 1591 c.c. non può affondare le proprie radici nella comune esperienza, dovendo piuttosto essere rigorosamente offerta dalla parte (creditrice) che lo invoca;

— ove il giudice del merito lo liquidi sbrigativamente e senza una

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

concreta prova, il rischio è quello di debordare dallo stretto rapporto che avvince, secondo l'ordinamento processuale, il "chiesto" al "pronunciato" (art. 112 c.p.c.) e, ancor più, di far luogo ad una conclamata frizione proprio dell'art. 115 c.p.c., laddove impone appunto al giudice di porre a fondamento della propria decisione le "prove proposte dalle parti", da valutare secondo il proprio prudente apprezzamento (art. 116 c.p.c.).

3. Con l'unico motivo del ricorso incidentale la Dea Capital Real Estate SGR S.p.a. denuncia «*omesso esame di un fatto decisivo per la controversia ai sensi dell'art. 360 comma 1, n. 5, consistente nella omessa pronunzia in merito al riconoscimento della rivalutazione Istat rispetto al canone congruito, riconosciuta con sentenza passata in giudicato*».

Rileva che:

— dallo stralcio della pronuncia del Tribunale di Roma n. 20229 del 2016 testualmente richiamato nella sentenza impugnata, emerge che l'importo della indennità di occupazione trimestrale dovuto dal Ministero è stato in quella sede ritenuto congruo in € 170.075,25;

— quindi l'importo annuo della indennità di occupazione è stato stabilito in € 680.301,00 poiché ai 614.000 Euro del 2004 (anno della proposta) sono stati aggiunti negli anni gli incrementi Istat che la sentenza passata in giudicato ha riconosciuto;

— la Corte d'appello ha invece omesso di pronunciarsi in ordine alla debenza della rivalutazione ISTAT sull'importo base € 614.000, ancorché la richiesta fosse stata specificamente formulata e nonostante la sentenza passata in giudicato -pur presa in esame dalla Corte quale accertamento definitivo ed irretrattabile sul punto- avesse già stabilito la debenza della rivalutazione Istat;

— essa ha quindi errato nello svolgere il calcolo delle somme dovute al Fondo Alpha in «*(€ 614.000 x sette anni e otto mesi)*» dovendo, diversamente, condannare il Ministero alla differenza tra

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

quanto versato ed € 614.000,00 adeguato ISTAT anno per anno «*x sette anni e otto mesi*».

4. Il primo motivo del ricorso principale è inammissibile.

Delle due *rationes decidendi* addotte in sentenza, indipendenti l'una dall'altra e ciascuna di per sé sufficiente a sorreggere la decisione impugnata — ossia, da un lato l'esistenza di prova idonea a dimostrare il dedotto maggior danno *ex* art. 1591 cod. civ.; dall'altro, l'esistenza di un giudicato esterno vincolante sul punto — il Ministero aggredisce, con il motivo in esame, esclusivamente la prima e non anche, neppure indirettamente, la seconda.

È appena il caso di rammentare al riguardo che, secondo il consolidato insegnamento della giurisprudenza di questa Corte, quando la sentenza assoggettata ad impugnazione sia fondata su diverse *rationes decidendi*, ciascuna idonea a giustificarne autonomamente la statuizione, la circostanza che tale impugnazione non sia rivolta contro una di esse determina l'inammissibilità del gravame per l'esistenza del giudicato sulla ratio decidendi non censurata, piuttosto che per carenza di interesse (Cass. n. 2174 del 24/01/2023; n. 13880 del 06/07/2020; n. 14740 del 13/07/2005).

La ragione di inammissibilità qui rilevata — conviene precisare — non è l'esistenza del giudicato esterno (che esula dall'accertamento che occorre operare in questa sede), ma la mancata impugnazione del convincimento espresso sul punto dal giudice *a quo*, circa l'esistenza di un tale giudicato.

5. Varrà peraltro evidenziare, in ogni caso, la radicale infondatezza delle argomentazioni poste a fondamento della censura in esame, essendosi la Corte territoriale correttamente uniformata al principio già più volte affermato da questa Corte, cui questo Collegio intende dare continuità, secondo cui «in tema di responsabilità del conduttore per il ritardato rilascio di immobile locato, ed in particolare per il maggior danno, di cui all'art. 1591 cod. civ., la specifica e seria

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

proposta di nuova locazione che il giudice può valutare come prova idonea dell'effettiva lesione del patrimonio del locatore, consistente nel non aver potuto dare in locazione il bene per un canone più elevato per il tempo di ritardata restituzione dell'immobile è anche quella proveniente dallo stesso conduttore» (Cass. n. 5051 del 03/03/2009; n. 13653 del 13/06/2006).

Si tratta di principio coerente con il più generale orientamento — inaugurato da Cass. n. 10115 del 15/10/1997 e indirettamente avallato anche da Corte cost. n. 482 del 2000 (par. 5, penultimo capoverso) — che, ai fini della prova del maggior danno *ex* art. 1591 cod. civ., ammette da tempo anche la prova presuntiva escludendo invece la necessità di specifiche offerte di locazione da parte di terzi, spesso di assai difficile documentazione in una situazione in cui, per definizione, l'immobile continua ad essere occupato dal precedente conduttore.

Coerentemente con tale orientamento la Corte capitolina ha ritenuto che l'offerta di maggior canone proveniente dallo stesso Ministero conduttore fosse idonea a dimostrare la concreta possibilità di lucrare un reddito maggiore dalla locazione dell'immobile ai fini dell'art. 1591 cod. civ., implicitamente escludendo che di contro potesse rilevare che quella offerta non fosse stata accettata dalla stessa locatrice.

Al riguardo mette conto, infatti, evidenziare che la mancata accettazione non significa che la proposta non fosse seria e concreta, ma solo che non la si è ritenuta adeguata dalla stessa parte locatrice rispetto ai valori di mercato e alla correlata intenzione di ottenere un canone ancora maggiore.

Né l'efficacia dimostrativa di quella proposta potrebbe ritenersi sminuita da una supposta condizione di «soggetto debole» da parte del conduttore interessato a mantenere comunque in vita il rapporto: condizione questa predicabile probabilmente, in taluni casi, nei

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

rapporti tra privati, ma invece «ontologicamente incompatibile» con la P.A., che dispone di poteri autoritativi nei casi di urgente necessità di disporre dei beni (Cass. n. 13653 del 2006).

6. Il secondo motivo è parimenti inammissibile.

6.1. Anzitutto perché anch'esso non investe in alcun modo la suindicata autonoma *ratio decidendi* rappresentata dalla ritenuta esistenza di giudicato esterno vincolante.

6.2. In ogni caso, e più in generale, per la manifesta genericità della censura, la quale si risolve in affermazioni astratte e non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, rimanendo in particolare non individuata l'affermazione che si porrebbe in contrasto con le norme evocate.

La violazione degli artt. 115 e 16 cod. proc. civ. è poi evidentemente dedotta in termini del tutto generici e comunque non certamente nel modo in cui la consolidata giurisprudenza di questa Corte la dice deducibile (v. Cass. Sez. U. 30/09/2020, n. 20867; Id. 05/08/2016, n. 16598; Cass. 10/06/2016, n. 11892; Cass. 20/10/2016, n. 21238).

7. L'unico motivo del ricorso incidentale è invece fondato, nei termini appresso precisati.

La motivazione della sentenza impugnata appare, infatti, intrinsecamente contraddittoria e indecifrabile nella parte in cui, da un lato, pone a fondamento dell'accoglimento della domanda il giudicato esterno che ha ritenuto essersi formato sulla statuizione del Tribunale di Roma che, per la medesima causale, ma — come detto — con riferimento al più limitato periodo compreso tra il 1° novembre 2011 e il 31 luglio 2012, ha liquidato l'importo di € 170.075,25 a trimestre, dall'altro, liquida il danno in questa sede nel più limitato importo unitario di € 153.500,00 a trimestre.

Emerge in tal senso un vizio di motivazione apparente, sindacabile in cassazione quale *error in procedendo*, per violazione

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

dell'obbligo motivazionale *ex* art. 132, comma secondo, num. 4, cod. proc. civ.: vizio che può ritenersi dedotto con il motivo in esame, considerato nella sua sostanza censoria alla luce della illustrazione che ne è fatta, a tanto non ostando (v. Cass. Sez. U. 24/07/2013, n. 17931) l'erronea sua riconduzione in rubrica al vizio di omesso esame *ex* art. 360, comma primo, num. 5, cod. proc. civ., non configurabile nella specie (la Corte avendo esaminato la motivazione della sentenza resa nel separato giudizio, sia pure pervenendo ad un risultato contraddittorio), tanto meno essendo altresì predicabile un vizio di omessa pronuncia pure contraddittoriamente evocato in rubrica.

8. In accoglimento, dunque, del ricorso incidentale, dichiarato inammissibile quello principale, la sentenza impugnata va cassata, con rinvio della causa al giudice *a quo*, al quale va anche demandato il regolamento delle spese del presente giudizio.

9. Non può trovare applicazione l'obbligo di versare, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, inserito dall'art. 1, comma 17, legge 24 dicembre 2012, n. 228, un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, essendo il ricorrente principale un'Amministrazione dello Stato che, mediante il meccanismo della prenotazione a debito, è esentata dal pagamento delle imposte e tasse che gravano sul processo (v. Cass. 29/12/2016, n. 27301; Cass. 29/01/2016, n. 1778; v. anche Cass., Sez. U, 08/05/2014, n. 9938; Cass. 14/03/2014, n. 5955).

P.Q.M.

accoglie il ricorso incidentale nei termini di cui in motivazione; dichiara inammissibile il ricorso principale; cassa la sentenza in relazione al motivo accolto; rinvia la causa ad altra sezione della Corte d'appello di Roma, in diversa composizione, cui demanda di provvedere anche al regolamento delle spese del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf

Civile della Corte Suprema di Cassazione, l’8 giugno 2023.

Il Presidente

(Raffaele Frasca)

Firmato Da: FANTINI SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 65b405b2eafab4a62a358e232b5b8ed0
Firmato Da: FRASCA RAFFAELE GAETANO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 45a4e94db57abcdd6818049c85e804bf