
SENTENZA

Cassazione civile sez. III - 12/11/2009, n. 23945

Intestazione

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. PETTI	Giovanni Battista	-	Presidente	-
Dott. TALEVI	Alberto	-	Consigliere	-
Dott. AMATUCCI	Alfonso	-	rel. Consigliere	-
Dott. URBAN	Giancarlo	-	Consigliere	-
Dott. CHIARINI	Maria Margherita	-	Consigliere	-

ha pronunciato la seguente:

sentenza

sul ricorso 20284/2005 proposto da:

D.A., R.A., elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA TARANTO 44, presso lo studio dell'avvocato FAZIO Felice, che li
rappresenta e difende giusta delega a margine del ricorso;

- ricorrenti -

e contro

F.A., D.M.A.;

- intimati -

sul ricorso 22375/2005 proposto da:

F.A., D.M.M., elettivamente domiciliati
in ROMA, VIA OMBRONE 12, presso lo studio dell'avvocato MORONI
IGNAZIO, che li rappresenta e difende unitamente all'avvocato
SCAVUZZO GIUSEPPE giusta delega a margine del controricorso e ricorso
incidentale;

- ricorrenti -

contro

D.A., R.A., elettivamente domiciliati in ROMA,
VIA TARANTO 44, presso lo studio dell'avvocato FAZIO FELICE, che li
rappresenta e difende giusta delega in atti;

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 3598/2004 della CORTE D'APPELLO di ROMA,
Sezione Quarta Civile, emessa il 09/03/2004, depositata il
01/09/2004; R.G.N. 3312/2001.

udita la relazione della causa svolta nella Pubblica udienza del
16/10/2009 dal Consigliere Dott. ALFONSO AMATUCCI;

udito l'Avvocato Felice FAZIO;

udito l'Avvocato Ignazio MORONI;
udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.
RUSSO Rosario Giovanni, che ha concluso per previa riunione dei
ricorsi, accoglimento ricorso principale, assorbimento
dell'incidentale.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- D.A. ed R.A. agirono giudizialmente nei confronti dei F.A. e della fallita New Taxi s.r.l.

(nonchè dei soci G. e Re.), nelle rispettive qualità di proprietario e conduttrice di un locale sito in (OMISSIS), domandandone la condanna al risarcimento dei danni loro derivati a causa di un incendio che, sviluppatosi nel predetto locale in data (OMISSIS), si era propagato anche a quello sottostante di loro proprietà, distruggendolo.

L'adito tribunale di Roma dichiarò l'improcedibilità della domanda nei confronti del fallimento della New Taxi s.r.l. e rigettò quella attorea nonchè la riconvenzionale proposta dal F..

2.- Gli attori proposero appello domandando, ex art. 2053 c.c., la condanna sia del F. che di D.M.M., coniuge del primo e comproprietaria del locale nel quale si era sviluppato l'incendio, al risarcimento di tutti i danni (indicati in oltre L. 700.000.000) o, quanto meno, della differenza rispetto a quelli loro riconosciuti (in misura di L. 165.997.000) dalla sezione fallimentare del tribunale di Roma con sentenza n. 14281/96, emessa nel giudizio da loro promosso nei confronti del fallimento della società New Taxi.

La F. e la R. proposero a loro volta appello incidentale dolendosi della compensazione delle spese.

Con sentenza n. 3598 del 2004 la corte d'appello di Roma ha respinto entrambi i gravami e condannato gli appellanti principali alle spese del grado. Quanto all'appello principale ha sostanzialmente ritenuto che la fattispecie non fosse sussumibile nell'ambito applicativo dell'art. 2053 c.c., e che, non essendo un incendio per sua natura riconducibile alla struttura intrinseca dell'immobile e non avendo gli attori indicato deficienze strutturali o un anormale funzionamento di impianti conglobati nelle strutture dell'immobile stesso, neppure sussistevano i presupposti per l'applicazione dell'art. 2051 c.c..

3.- Avverso la sentenza ricorrono per cassazione il D. e la R. affidandosi ad un unico motivo, cui resistono con controricorso il F. e la D.M., che propongono ricorso incidentale basato anch'esso su un unico motivo.

Al ricorso incidentale resistono con controricorso i ricorrenti principali.

Entrambe le parti hanno depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- I ricorsi vanno riuniti in quanto proposti avverso la stessa sentenza.

2.- Col ricorso principale i ricorrenti si dolgono - deducendo violazione e falsa applicazione degli artt. 2051 e 2053 c.c., e motivazione contraddittoria - che la corte d'appello abbia escluso l'applicazione dell'art. 2051 c.c., sulla scorta del rilievo che, poichè l'immobile nel quale si era sviluppato l'incendio era locato, per poter configurare la responsabilità del proprietario sarebbe stato necessario che i terzi danneggiati "individuassero, se non la causa dell'incendio, almeno la deficienza strutturale o l'anormale funzionamento di impianti conglobati nella struttura dell'immobile" (pagina 8 della sentenza impugnata).

Sostengono che tanto si risolve nel ribaltamento dell'onere probatorio derivante dall'art. 2051 c.c., con conseguente violazione dell'art. 2697 c.c. (pagina 7 del ricorso).

2.1.- Il ricorso è fondato.

Alle conclusioni di cui sopra la corte d'appello è pervenuta in esito al rilievo che era pacifico, anche a seguito della consulenza tecnica d'ufficio, che non era "stato possibile risalire alle cause dell'incendio, essendo in pari tempo altrettanto certo che era stato unicamente l'incendio a determinare il rovinoso crollo dell'edificio" (pagina 8 della sentenza).

Il risultato ne è che le conseguenze della causa ignota della genesi del danno (da incendio e conseguente crollo) cagionato dalla cosa in custodia sono state addossate al terzo danneggiato per il solo fatto che la cosa dalla quale è derivato il danno era locata.

E tanto è erroneo in diritto, dovendosi ribadire, in linea con quanto affermato da Cass. n. 20335 del 2004, che, "in caso di danni a terzi derivati dall'incendio sviluppatosi in un immobile condotto in locazione, la responsabilità per danno cagionato da cosa in custodia si configura a carico sia del proprietario che del conduttore allorchè nessuno dei due sia stato in grado di dimostrare che la causa autonoma del danno del terzo è da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza diretto ad evitare lo sviluppo nell'immobile dell'agente dannoso". A tanto consegue che l'essere rimasta ignota la causa dello sviluppo dell'incendio ridonda a carico non del terzo, ma del proprietario e del conduttore.

Nella menzionata sentenza s'è in particolare osservato che costituisce principio del tutto pacifico nella giurisprudenza di questa Corte (ex plurimis: Cass., n. 12019/91; Cass., n. 11321/96) che il proprietario dell'immobile locato, conservando la disponibilità giuridica del

bene e quindi la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, è responsabile, ai sensi dell'art. 2051 cod. civ., dei danni cagionati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo rivalsa sul conduttore che abbia omesso di avvertirlo ex art. 1577 cod. civ.), mentre con riguardo ad altre parti ed accessori del bene locato, delle quali il conduttore ha la disponibilità con facoltà od obbligo di intervenire allo scopo di evitare pregiudizio a terzi, la responsabilità verso i terzi, secondo la previsione della suddetta norma, grava soltanto sul medesimo. Di conseguenza, in caso di danni derivati dall'incendio sviluppatosi in un immobile condotto in locazione, così come il conduttore risponde quale custode a norma dell'art. 2051 cod. civ. e si libera da tale responsabilità dando la prova del fortuito, che può anche consistere nella dimostrazione che il fattore determinante l'insorgere dell'incendio ha avuto origine in parti, strutture o apparati dell'immobile non rientranti nella sua disponibilità ed estranei, quindi, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza (Cass., n. 5706/97); allo stesso modo il locatore, per i danni da incendio dell'immobile di sua proprietà, si sottrae alla responsabilità presunta, stabilita dalla citata norma, quando prova che l'incendio ha avuto origine in parti dell'immobile delle quali il conduttore ha la custodia in virtù del suo diritto di utilizzare il bene concessogli in godimento (Cass. n. 7578/95).

In tale situazione, nella quale concorrono la esclusiva disponibilità del proprietario di alcune parti dell'immobile locato e l'analogo esclusivo potere di custodia del conduttore sulle altre parti della medesima res locata, qualora non sia possibile determinare in quale di esse sia insorto l'incendio, deve necessariamente ammettersi che la presunzione di responsabilità del custode, prevista dall'art. 2051 cod. civ., e superabile solo con la prova del caso fortuito, continua a configurarsi a carico sia del proprietario che del conduttore, poichè nessuno dei due è stato in grado di dimostrare che la causa autonoma del danno del terzo è da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza diretto ad evitare lo sviluppo nell'immobile del suddetto agente dannoso.

3.- Il ricorso incidentale - che censura la sentenza per non avere la corte d'appello accolto il motivo di gravame col quale era stata impugnata la sentenza di primo grado in punto di omessa condanna degli attori soccombenti alle spese - è manifestamente infondato per non essere inibito al giudice di compensarle per giusti motivi.

4.- In conclusione, accolto il ricorso principale e rigettato quello incidentale, la sentenza va cassata con rinvio alla medesima corte d'appello in diversa composizione, che deciderà uniformandosi all'enunciato principio di diritto e regolerà anche le spese del giudizio di legittimità.

P.Q.M.

LA CORTE DI CASSAZIONE riunisce i ricorsi, accoglie il ricorso principale e rigetta quello incidentale, cassa in relazione e rinvia, anche per le spese, alla corte d'appello di Roma in diversa composizione.

Così deciso in Roma, il 16 ottobre 2009.

Depositato in Cancelleria il 12 novembre 2009