

Responsabilità solidale di locatore e conduttore per incendio della cosa locata: tra “disponibilità giuridica” e “disponibilità di fatto” del bene*

Commento a Cass., 11 gennaio 2022, 564 (ord.)

COMMENTI

Rebecca Baldini**

Sommario: I. CASO. – II. QUESTIONE DI DIRITTO. – III. COMMENTO: 1. Premessa. – 2. Tra la responsabilità ex art. 1588 c.c. e la responsabilità da cose in custodia: quale rapporto? – 3. Disponibilità giuridica e disponibilità di fatto: i due custodi del bene locato. – 4. Altre ipotesi di responsabilità speciale: la *ratio* della disciplina del danno cagionato da animali e del danno da rovina di edificio. – 5. Osservazioni conclusive.

Il commento ripercorre le fondamenta della responsabilità da cosa in custodia guardando altresì all'apparente discrasia che intercorre tra l'art. 1588 c.c. – il quale attribuisce al conduttore la responsabilità per l'incendio della cosa locata (salvo che non provi che sia avvenuto per causa a lui non imputabile) – e l'art. 2051 c.c. che, secondo l'interpretazione consolidata e ribadita dalla pronuncia in commento, chiama a rispondere solidalmente per i danni causati a terzi dall'incendio derivante dalla cosa locata, il locatore e il conduttore, quando né quest'ultimo, né il proprietario, siano riusciti a liberarsi fornendo la prova che la causa autonoma del danno subito dal terzo sia da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza diretto ad evitare lo sviluppo dell'evento dannoso.

The author retraces on the foundations of liability for thing in custody by also looking at the apparent discrepancy between Article 1588 Civil Code and Article 2051 Civil Code. The former article, in fact, attributes liability exclusively to the tenant for the fire of the thing leased (unless he proves that it occurred due to a cause not attributable to him). Art. 2051 c.c., on the other hand, calls the renter and the tenant jointly liable for damages caused to third parties by the fire arising from the thing leased. The former's liability is based on the possibility that the damage stems from the building's masonry structures or from the systems built into them, while the tenant's liability stems from the fact that the fire could result from a defect or lack of maintenance of the leased property. Joint and several liability arises insofar as neither the tenant, nor the owner, has succeeded in extricating himself or herself by providing evidence that the independent cause of the damage suffered by the third party is to be found in the other's breach of the specific duty of vigilance directed at preventing the development of the damaging event.

Parole chiave: Responsabilità da cosa in custodia – Vizio di costruzione – Non adeguata manutenzione – Responsabilità solidale – *Liability for property in custody* – *Defect in construction* – *Inadequate maintenance* – *Joint and several liability*

* Contributo pubblicato all'esito di valutazione.

** Dottoranda di ricerca in Diritto privato, Università di Pisa, rebecca.baldini@phd.unipi.it.

I. CASO

Il conduttore e il locatore di un immobile vengono convenuti in giudizio per l'ottenimento del risarcimento dei danni che un incendio – propagatosi dall'appartamento oggetto del contratto di locazione – ha cagionato all'immobile di proprietà degli attori. Il Tribunale accoglie la domanda degli attori condannando solidalmente i convenuti al risarcimento dei danni. Condivide la decisione del giudice di primo grado la Corte territoriale rigettando l'appello del locatore e del conduttore.

Nel ricorso per cassazione il locatore censura la sentenza d'appello sulla base di tre motivi; gli intimati, invece, non hanno svolto attività difensiva.

Il ricorrente denuncia *in primis* la violazione e falsa applicazione degli artt. 1588 e 2051 c.c.: attribuendo la prima norma – rubricata «perdita e deterioramento della cosa locata» – la responsabilità al conduttore anche nel caso di incendio, salvo che questo non sia accaduto per causa a lui non imputabile, rileva l'irragionevolezza della mancata estensione di questa «acclarata» responsabilità altresì nei confronti di terzi *ex art. 2051 c.c.*

Con il secondo motivo di ricorso, l'attore censura l'impostazione – che contrasterebbe con una pronuncia delle Sezioni unite del 1991 – per la quale, conservando il proprietario la disponibilità giuridica del bene, egli sarebbe responsabile *ex art. 2051 c.c.* dei danni cagionati a terzi in quanto custode delle strutture murarie e degli impianti in esse inseriti. Rileva in particolare come solo chi ha il governo della casa possa esercitare su di essa un effettivo potere giuridico e di fatto, con la conseguenza che egli soltanto avrebbe il potere di intervenire per evitare pregiudizi a terzi.

Da ultimo, il locatore denuncia un travisamento dei fatti in cui sarebbe incorsa la Corte di merito – accogliendo l'interpretazione del giudice di prime cure e rigettando la richiesta di risarcimento dei danni proposta dal locatore nei confronti del conduttore –, per avere essa ritenuto operante una transazione stipulata tra il ricorrente e il conduttore: invero, l'operatività della stessa sarebbe stata subordinata alla condizione, non avveratasi, che il conduttore tinteggiasse i muri interni danneggiati dall'acqua per spegnere l'incendio.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso, ritenendo i motivi di ricorso in parte inammissibili e comunque non fondati.

II. QUESTIONE DI DIRITTO

Tralasciando la questione relativa al tenore della transazione (oggetto dell'ultimo motivo di ricorso), il cui contenuto, in ogni caso – secondo la Cassazione –, sarebbe stato indicato dal Giudice di secondo grado «in modo oggettivo e non interpretativo», la pronuncia in commento offre alla Suprema Corte l'occasione per ribadire il principio – consolidato a partire dalla sentenza delle Sezioni unite del 1991 (1) richiamata da parte ricorrente – a mente del quale il proprietario di un immobile resta custode delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobate, sicché, qualora il danno cagionato a un terzo derivi (anche) da queste, la responsabilità è quella del proprietario-locatore.

Allo stesso tempo, consente di tornare a riflettere sulle fondamenta della responsabilità da cosa in custodia alla luce del particolare rapporto che intercorre tra l'art. 1588 c.c. – il quale attribuisce esclusivamente al conduttore la responsabilità per l'incendio della cosa locata (salvo che non provi che sia avvenuto per causa a lui non imputabile) – e l'art. 2051 c.c. che, secondo l'interpretazione qui ribadita ma già in precedenza consolidata, chiama a rispondere dei danni causati a terzi dall'incendio derivante dalla cosa locata tanto il proprietario, quanto il conduttore. Il primo sarà ritenuto responsabile nel caso di danni derivati dalle strutture murarie dell'immobile o dagli impianti in esse inseriti, mentre il secondo risponderà dei danni qualora l'incendio sia dovuto a difetto o carenza di manutenzione del bene locato.

La responsabilità è tuttavia solidale qualora né il conduttore, né il proprietario, siano riusciti a liberarsi fornendo la prova che la causa autonoma del danno subito dal terzo sia da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza diretto ad evitare lo sviluppo dell'evento dannoso (2).

III. COMMENTO

1. Premessa.

La questione relativa all'identificazione del soggetto tenuto a risarcire il danno da cosa in custodia cagionato a un terzo nell'alveo dei rapporti di locazione ha, per lungo tempo, portato le Corti ad adottare soluzioni tra loro divergenti. In particolare, nel periodo antecedente all'intervento delle Sezioni unite – che

(1) Cass., sez. un., 11 novembre 1991, n. 12091, in *Foro it.*, 1993, I, 922 ss. La pronuncia è stata annotata da ALPA, *Responsabilità per rischio da cose in custodia*, in *Nuova giur. civ. comm.*, 1992, I, 86.

(2) Così anche, tra le altre Cass., 5 aprile 2011, n. 7699 e Cass., 12 novembre 2009, n. 23945, entrambe in *DeJure*.

verrà approfondito a breve –, si riscontra tanto una giurisprudenza di legittimità decisamente orientata nel senso dell'attribuzione della responsabilità esclusivamente al conduttore (3), quanto un'impostazione a favore di una ripartizione della responsabilità tra proprietario-locatore e conduttore (4).

Nel 1991 la Cassazione a Sezioni unite ha individuato, all'interno del contratto di locazione, un criterio per l'identificazione del custode fondato sulla effettiva disponibilità della *res*. All'interno del concetto di custodia, la scissione che configura, da un lato, la disponibilità "materiale" della cosa e, dall'altro, quella "giuridica", è stata declinata nel rapporto di locazione facendo riferimento al "luogo" di propagazione iniziale dell'evento dannoso (nel caso di specie, l'incendio) e alla natura della cosa che lo ha generato: i danni riconducibili ad elementi strutturali dell'edificio vengono così imputati al proprietario, mentre quelli derivanti da parti accessorie del bene oggetto del contratto di locazione vanno addebitati al conduttore. Il fondamento di questa suddivisione interna sorge dalla sistematica degli obblighi e dei diritti scaturiti dal contratto di locazione: da questi si deduce che l'attribuzione di un bene in locazione non configura un'esclusiva disponibilità dello stesso da parte del conduttore ma, anzi, il proprietario conserva sempre una certa disponibilità del bene.

2. Tra la responsabilità ex art. 1588 c.c. e la responsabilità ex art. 2051 c.c.

Per comprendere appieno l'apparente disarmonia che intercorre tra l'art. 1588 c.c. e l'art. 2051 c.c. è bene partire dal dato normativo.

Per quanto qui di interesse, l'art. 1588, comma 1, c.c. prevede che il conduttore risponda «della perdita o del deterioramento della cosa che avvengono nel corso della locazione, *anche se derivanti da incendio*, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile».

(3) In tal senso si vedano Cass., 18 giugno 1986, n. 4068, in *Foro it. Rep.*, 1986, voce *Comunione e condominio*, n. 152, che addirittura riteneva responsabile il conduttore per i danni derivanti dalla mancata esecuzione di opere di straordinaria manutenzione, nonché Cass., 23 gennaio 1976, n. 221, *ivi*, 1976, voce *Responsabilità civile*, n. 141 e Cass., 21 ottobre 1971, n. 2969, in *Resp. civ. prev.*, 1972, 389.

(4) Cass., 22 febbraio 1985, n. 1589, in *Arch. civ.*, 1985, 1369; Cass., 17 novembre 1984, n. 5868, *ivi*, 1984, 778; Cass., 8 settembre 1977, n. 3933, in *Foro it. Rep.*, 1977, voce *Locazione*, n. 37. Assolutamente minoritaria era invece la giurisprudenza che attribuiva la responsabilità al solo locatore.

L'art. 2051 c.c., come è noto, si limita ad attribuire la responsabilità del danno cagionato dalle cose a chi ne abbia la custodia, sempre che non provi il caso fortuito.

Dalla lettera delle due disposizioni emergono *prima facie* delle differenze significative: se la prima si inserisce prettamente nel solco di una responsabilità contrattuale, per fatto dell'uomo, in cui, per così dire, "ci si accontenta" della "non imputabilità della causa", con riguardo alla seconda ci si sposta nel campo della responsabilità extracontrattuale, per fatto della cosa, con possibilità di liberarsi dalla responsabilità solo qualora si provi il caso fortuito.

Se la responsabilità civile è, in via generale, governata dal principio dell'onere della prova *ex art. 2697 c.c.* e, dunque, chiama parte attrice a provare i fatti che costituiscono il fondamento della sua domanda, nello specifico ambito della responsabilità da cose in custodia si assiste ad un'inversione dell'onere della prova che, impropriamente (si chiarirà il perché), "presume" la responsabilità del custode fintantoché egli non provi il caso fortuito.

A ben vedere, tra l'altro, la distribuzione del carico probatorio è la medesima: l'art. 1588 c.c. si limita a riproporre – contestualizzandolo nell'alveo dei rapporti tra locatore e conduttore – lo schema generale della responsabilità del debitore *ex art. 1218 c.c.*, insieme all'interpretazione che ammette la sufficienza dell'allegazione dell'inadempimento del debitore da parte del creditore.

Nel rapporto di locazione, la giurisprudenza è concorde nel ritenere che la violazione da parte del conduttore dell'obbligo di custodire la cosa locata, per impedirne la perdita o il deterioramento, comporti la responsabilità del medesimo ai sensi del combinato disposto degli artt. 1590 e 1177 c.c. (5). Dunque, nell'ipotesi di incendio della cosa locata, il conduttore è chiamato a rispondere della perdita o del deterioramento del bene, qualora non provi che il fatto si sia verificato per causa a lui non imputabile; l'art. 1588 c.c. pone così a suo carico una presunzione di colpa, superabile solo con la dimostrazione di avere adempiuto diligentemente ai propri obblighi, anche di custodia, e con la prova positiva che il fatto da cui è derivato il danno o il perimento della cosa – sempre alla stregua dell'interpretazione dell'art. 1218 c.c. secondo la quale il debitore di un'obbligazione contrattuale non è responsabile qualora insorgano impedimenti non prevedibili e non superabili con la dovuta diligen-

(5) Cass., 27 luglio 2015, n. 15721, in *DeJure*.

za – sia riconducibile ad una causa esterna a lui non imputabile, da individuarsi in concreto, ovvero al fatto di un terzo, del quale è invece irrilevante accertare l'identità, esulando l'identificazione di tale soggetto dall'attività oggetto della prova liberatoria. In altre parole, si può affermare che, pur sussistendo la possibilità della prova della “non imputabilità della causa” affinché il conduttore si liberi della responsabilità, il rischio della causa ignota, nell'ambito del rapporto di locazione, grava comunque in capo a quest'ultimo. Ancora, il conduttore potrà liberarsi solo a condizione che provi di avere osservato tutti gli *standards* di diligenza richiesti.

Per quanto attiene prettamente alla responsabilità da cosa in custodia verso terzi, e dunque che esula dal rapporto locatore-conduttore, affinché operi la disciplina di cui all'art. 2051 c.c., sono necessari due presupposti: da un lato che il danno derivi dalla cosa stessa, dall'altro, naturalmente, la custodia (6).

Se in un primo periodo hanno a tratti assunto rilievo altresì l'intrinseca pericolosità della cosa e un suo “dinamismo”, da tempo questi ultimi due requisiti hanno perduto qualsivoglia autonomia (7). Importante, dunque, è che il danno derivi dalla cosa; al danneggiato sarà sufficiente provare che l'evento dannoso si sia

prodotto come conseguenza normale della particolare condizione assunta dalla cosa stessa (8).

La *ratio* della disciplina è nota: si vuole attribuire il rischio dei danni che la cosa possa provocare – e il conseguente “peso risarcitorio” – a colui che ne abbia il controllo. Il custode, difatti, se da un lato può e deve svolgere un'attività di vigilanza sul bene ed adottare tutte le misure atte a impedire la produzione di danni, dall'altro ha altresì la possibilità di assicurarsi contro i danni che la cosa possa produrre. Più in particolare, questa responsabilità aggravata – il cui carattere oggettivo è ormai pacificamente affermato anche in giurisprudenza (9)– trova fondamento nel carattere normalmente “colposo” del danno derivante dalla cosa in custodia. Invero, se essa provoca un danno, le regole dell'esperienza insegnano che non sono state adottate le misure e precauzioni idonee ad evitarne la produzione. E dunque, chi è custode è l'unico che può esercitare un'attività di controllo; per ciò solo si prescinde dal fatto che la eserciti effettivamente e diligentemente o che ometta di farlo (10).

(6) L'opinione prevalente in dottrina esclude da tempo la rilevanza del comportamento o dell'attività del custode. Sul punto si vedano tra tutti i contributi di P. TRIMARCHI, *Il “caso fortuito” quale limite della responsabilità per il danno da cose (Contributo ad una teoria del rischio d'impresa)*, in *Riv. trim. proc. civ.*, 1959, 832 ss.; COMPORI, *Esposizione al pericolo e responsabilità oggettiva*, Morano, 1965, 91; MONATERI, *La responsabilità civile*, in *Tratt. Sacco*, Utet, 1998, 1039.

(7) Cfr., ad esempio, Cass., 12 luglio 2022, n. 21977, in *DeJure*, che riconosce la sussistenza della responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. «non solo allorché il danno scaturisca quale effetto dell'intrinseco dinamismo della cosa, ma anche laddove consegua a un'azione umana che determini l'insorgenza di un processo dannoso nella cosa medesima». Ancora, Cass., 4 ottobre 2010, n. 20620, in *DeJure*, rileva come la pericolosità di una cosa inerte debba essere considerata all'interno del suo normale interagire con il contesto circostante. In dottrina già GERI, *La responsabilità civile da cose in custodia, animali e rovina di edificio*, Giuffrè, 1974, 101; R. SCOGNAMIGLIO, voce *Responsabilità civile*, in *Noviss. dig. it.*, XV, Utet, 1968, 628 ss. e U. BRASIELLO, *Cose “pericolose” o cose “seagenti”?*, in *Riv. trim. proc. civ.*, 1956, 27 ss., enucleavano questo principio dalla definizione tradizionale di cosa, ossia quella di qualunque elemento inanimato, mobile o immobile, in sé pericoloso o meno, idoneo, in particolari e determinate circostanze, a produrre un danno per il semplice fatto di avere una dimensione e occupare uno spazio. Più di recente ha escluso la rilevanza della distinzione P. PARDOLESI, *Sul “dinamismo” connaturato alla cosa nella responsabilità da custodia*, in *Danno e resp.*, 2010, 555 ss.

(8) Tra le altre si veda Cass., 28 luglio 2017, n. 18856, in *DeJure*.

(9) Si veda sul punto sempre Cass., sez. un., 11 novembre 1991, n. 12091, cit., la quale è di rilievo non solo per quanto oggetto di indagine nel presente commento bensì, in generale, per aver individuato dei principi – da cui derivano altrettanti limiti – ad oggi ancora incontrastati, in merito al fondamento della responsabilità da cose in custodia.

(10) La giurisprudenza pare allineata, al punto che da ultimo Cass., 19 luglio 2022, n. 22593, in *DeJure*, ha affermato che «a condizione che sia certa la derivazione del danno dalla cosa, resta irrilevante la circostanza che non si riesca a stabilire in che modo o con quale meccanismo la cosa abbia prodotto il danno». Detta pronuncia è conforme a Cass., sez. un., 30 giugno 2022, n. 20943, in *DeJure*, che ha avuto modo di ribadire il carattere oggettivo della responsabilità ex art. 2051 c.c., escludendo invece categoricamente il carattere meramente “presunto” della stessa. A quest'ultimo orientamento ha talvolta aderito la giurisprudenza di legittimità (cfr. ad esempio, Cass., 31 ottobre 2017, n. 18856, in *Foro it.*, 2018, I, 223 ss., con nota di LAGHEZZA e in *Danno e resp.*, 2018, 41 ss., con nota di NATALE, *Bombe d'acqua, allagamenti e responsabilità da cose in custodia*), ma è stato in particolare condiviso da pregevole dottrina (in particolare si veda F.P. PATTI, *Il declino della responsabilità oggettiva (a margine dell'art. 2051 c.c.)*, in *Riv. dir. civ.*, 2019, 985 ss., il quale peraltro evidenzia come, in realtà, le differenze tra le due impostazioni siano notevolmente ridotte in fase applicativa). L'impostazione maggioritaria, come anticipato, ritiene tuttavia che, per la configurazione della responsabilità del custode, sia sufficiente la dimostrazione, da parte dell'attore, del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno; sul custode grava invece l'onere della prova liberatoria del caso fortuito, rappresentato da un fatto naturale o del danneggiato o di un terzo, connotato da imprevedibilità ed inevitabilità, dal punto di vista oggettivo e della regolarità o adeguatezza causale, senza alcuna rilevanza della diligenza o meno del custode (anche qui si veda F.P. PATTI, *Il declino della responsabilità oggettiva*,

Giungendo indi al caso sottoposto alla nostra attenzione, emerge come l'incendio propagatosi da una cosa e, nel caso di specie, da una *casa* per il tramite di una canna fumaria, rientri a pieno titolo tra gli eventi dannosi per i quali scatta questa specifica responsabilità (11).

Guardando al primo motivo a fondamento del ricorso per cassazione, ci si può dunque domandare, o meglio, si può rispondere alla domanda: come si giustifica la responsabilità *ex art. 1588 c.c.*, la quale pone a carico del conduttore la responsabilità dei danni causati al bene locato, e l'*art. 2051 c.c.* che, per come interpretato dalla Cassazione nella pronuncia in esame, conformemente alla soluzione accolta dalle Sezioni unite nel 1991, configura una responsabilità solidale del locatore e del conduttore verso terzi?

La risposta – come anticipato – è semplice ed evidente: l'*art. 2051 c.c.* riguarda la differente fattispecie della responsabilità per i danni causati *a terzi* dalla

cit., 994 ss., che giustamente rileva come questa interpretazione della responsabilità oggettiva – che si discosta da quella elaborata P. TRIMARCHI, *Causalità e danno*, Giuffrè, 1967 –, così come quella che tenta di ricostruire il principio della regolarità causale guardando allo scopo della norma violata, non esclude necessariamente la valutazione circa la colpa del custode). Per concludere la disamina delle più recenti pronunce, esemplificativa è altresì una sentenza recente del Trib. Rovigo, 15 luglio 2022, n. 640, in *DeJure*, la quale, pronunciandosi su una domanda risarcitoria proposta nei confronti del Condominio per il danno subito da una signora caduta malauguratamente dalle scale del palazzo a causa della presenza di acqua non segnalata sui gradini, ha aderito alla tesi della natura oggettiva della responsabilità delineata dall'*art. 2051 c.c.*, ritenendo bastevole, per l'applicazione della norma, «la sussistenza del mero rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha provocato l'evento lesivo, senza che assuma rilievo in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa dal solo caso fortuito: in sostanza, la responsabilità in oggetto prescinde totalmente dal comportamento del custode, cui viene imputata per il solo fatto di essere in relazione privilegiata con la cosa».

(11) È interessante rilevare come già la Relazione al Re del Ministro Guardasigilli (n. 794) avesse espressamente menzionato l'incendio quale danno, o meglio, causa di danno, del quale risponde presuntivamente il detentore della cosa dalla quale o nella quale il fuoco si sviluppa. Il legislatore italiano si è evidentemente ispirato all'interpretazione consolidata della giurisprudenza francese la quale, pur muovendo da una disposizione che letteralmente addossava al terzo l'onere di provare la colpa del detentore della cosa sulla base di una responsabilità per custodia negligente (*art. 1384 Code Napoléon*, oggi 1242, comma 1), già a partire dalla fine del XIX secolo applicava l'*art. 1384* come norma per imporre una responsabilità oggettiva all'utilizzatore della cosa. L'*art. 2051 c.c.*, con un'ulteriore specificazione, ha poi individuato il limite di operatività di questa responsabilità oggettiva nel caso fortuito. Cfr. P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile: atti illeciti, rischio, danno*, 3^a ed., Giuffrè, 2021, 363 ss. e VISINTINI, *Trattato breve della responsabilità civile*, Cedam, 1999, 690 ss.

rovina del bene, laddove invece l'*art. 1588 c.c.* concerne propriamente la responsabilità per i danni da inadempimento causati *allo stesso bene* locato nei rapporti tra le parti contraenti. La differente distribuzione della responsabilità insieme all'onere probatorio altro non è che una fedele osservanza della *ratio* che necessariamente si pone a fondamento e distingue, da un lato, la responsabilità contrattuale, dall'altro, la responsabilità extracontrattuale.

La necessità di allocare razionalmente un rischio prevedibile all'interno della società fonda la specifica ipotesi di responsabilità oggettiva da cosa in custodia (12) verso terzi; l'aggravamento della responsabilità del custode – o, in questo caso, dei custodi – è necessario a fronte dell'insegnamento dell'esperienza circa il carattere generalmente colposo del danno derivante dalla cosa. Avendo il custode la disponibilità del bene, appare coerente il suo dovere di tenerla in condizioni di non pericolosità. Di non minore rilevanza è la possibilità che ha il custode – e, soprattutto, il proprietario – di assicurarsi: in particolare nel caso di specie, trattandosi di un bene immobile.

In questo caso i custodi sono due in quanto – anticipando quanto sarà approfondito nel prossimo paragrafo – l'*art. 1590 c.c.*, nell'obbligare il conduttore a «restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta» sottintende implicitamente l'impossibilità per il conduttore di intervenire – nemmeno per prevenire o riparare un danno – sulle strutture murarie e sugli impianti in esse conglobati. Questi interventi sono dunque interamente nel «controllo» del locatore, il quale viene consequenzialmente chiamato a rispondere dei danni ivi generati.

(12) Elaborata, come noto, da P. TRIMARCHI, *Rischio e responsabilità oggettiva*, Giuffrè, 1961, questa tesi prende le mosse da un'interpretazione sistematica delle ipotesi di responsabilità definita «speciale», le quali vengono strettamente connesse al rischio di impresa e alle ripercussioni sul mercato assicurativo. In base a tale proposta ricostruttiva, la funzione della responsabilità oggettiva viene ravvisata nella necessità di attribuire a chiunque il rischio oggettivamente creato dalla sua attività, nella misura in cui esso sia traducibile in costo ed economicamente amministrabile. È sempre stato cauto sul punto C.M. BIANCA, *Diritto civile*, V, 3^a ed., Giuffrè, 2021, 696, imputando a questa impostazione una generalizzazione che facilmente può essere smentita dal fatto che il custode spesso non svolge attività d'impresa o è tenuto a custodire nell'interesse di altri. Per una recente ricostruzione e disamina circa la natura della responsabilità da cosa in custodia, nonché un approfondimento in merito alle prospettive di riformulazione della disposizione e della concezione di detta responsabilità, anche in ottica comparata, si veda F.P. PATTI, *Danno cagionato da cosa in custodia*, in NAVARRETTA (a cura di), *Codice della responsabilità civile*, Giuffrè, 2021, 1305.

3. *Disponibilità giuridica e disponibilità di fatto: i due custodi del bene locato.*

La Corte non si sofferma sulla responsabilità da cose in custodia, la sua natura oggettiva è presupposta (13). Né, tantomeno, le parti offrono degli elementi per l'esclusione della responsabilità per caso fortuito. L'intera causa è incentrata sull'individuazione di chi, tra proprietario e conduttore, sia chiamato a rispondere.

La Suprema Corte non ha dubbio, alla stregua di quanto accertato dal giudice di seconde cure, nell'individuare le fonti delle rispettive responsabilità: il conduttore viene ritenuto responsabile per una non adeguata manutenzione, mentre il locatore è responsabile per essere la canna fumaria affetta da vizio di costruzione.

È necessario tuttavia tenere presente che, nel caso in cui non fosse stata accertata la causa dell'incendio, le parti avrebbero in ogni caso risposto in solido; la finalità della disciplina è infatti quella di garantire la maggior tutela possibile del terzo (favorendone altresì la posizione processuale), con un conseguente disinteresse rispetto ai rapporti interni tra locatore e conduttore.

Questa decisione è coerente con l'orientamento consolidato (14) per il quale, nel caso di danni derivati dall'incendio sviluppatosi in un immobile condotto in locazione, il conduttore risponde quale custode ex art. 2051 c.c., potendosi liberare da tale responsabilità dando la prova del caso fortuito (la quale potrebbe consistere, ad esempio, 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). Il locatore, dal canto suo, risponde per i danni da incendio dell'immobile di sua proprietà ma non, si badi, per la mera circostanza di esserne il proprietario, bensì anch'egli quale custode, in ragione, tuttavia, della disponibilità *giuridica* che egli mantiene su alcune

parti dell'immobile (15). Anche lui può, d'altro canto, sottrarsi dalla responsabilità provando che l'incendio abbia 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.

In altre parole, nel particolare caso del danno derivante da cosa in custodia, per i due soggetti responsabili solidalmente il caso fortuito si traduce nel "fatto dell'altro".

La ragione di questa responsabilità solidale deriva in parte dalla disciplina del rapporto di locazione, in parte dalla *ratio* a fondamento della responsabilità da cose in custodia. Se quest'ultima, infatti, si fonda sull'assunto per il quale chi ha la disponibilità di una cosa ha altresì la possibilità (*rectius*: il dovere) di tenerla in condizioni di non pericolosità, è necessario individuare chi, all'interno del rapporto locatore-conduttore, sia nelle condizioni (o abbia l'obbligo) di intervenire sulla *res*.

Il ragionamento non può che partire dalla nozione di «custodia» costituendo quest'ultima il criterio per l'imputazione della responsabilità e dunque l'elemento costitutivo della fattispecie di responsabilità; qualora non sia rinvenibile un rapporto di custodia, invero, non può configurarsi la responsabilità da cose in custodia.

Vi è convergenza di opinioni nel ritenere che l'art. 2051 c.c. si rivolga a ipotesi in cui un soggetto sia posto in una situazione che gli assicura un potere di governo della *res* declinato in termini di vero e proprio controllo gestionale della stessa (16); non è quindi dato individuare *ex ante* tutti i potenziali custodi, nonché tutte le situazioni al verificarsi delle quali sul

(13) In generale – come anticipato – la Cassazione sembra pacificamente accogliere la tesi della responsabilità oggettiva osservando che la ragione giustificatrice risiede nella signoria sulla cosa «che entra o può entrare in contatto con la generalità dei consociati, signoria che l'ordinamento riconosce ad un soggetto evidentemente affinché egli ne tragga o possa trarne beneficio o in dipendenza di peculiari situazioni doverose». Cfr. Cass., 1° febbraio 2018, n. 2480, in *DeJure*.

(14) Tra le altre si vedano Cass., 29 marzo 2019, n. 8769 e Cass., 27 luglio 2015, n. 15721, entrambe in *DeJure*.

(15) Detto orientamento ha assunto poi delle accezioni ancor più gravose per il proprietario: partendo dalla circostanza per cui il conduttore non è un possessore del bene, bensì un mero detentore qualificato, è stata riconosciuta la responsabilità del locatore per i danni subiti da un appartamento provocati dalle infiltrazioni provenienti dall'immobile soprastante. È stata così applicato il principio per cui, se i danni derivano dalla cattiva manutenzione di un impianto o da una fatiscente tubatura posta nel muro del bagno, sarà il locatore a risarcire ogni pregiudizio. In tal senso si vedano altresì, tra le altre, Cass., 26 novembre 2019, n. 30729; Cass., 27 ottobre 2015, n. 21788; Cass., 27 luglio 2011, n. 16422, tutte in *DeJure*.

(16) Cass., 23 ottobre 1990, n. 10277, in *Arch. civ.*, 1991, 444, e, ancora prima, Cass., 25 novembre 1988, n. 6340, cit. in C.M. BIANCA, *Diritto civile*, cit., 690, parlavano di «un effettivo potere fisico sulla cosa, al quale [...] inerisce il dovere di custodire la cosa stessa, cioè di vigilarla e mantenerne il controllo, in modo da impedire che produca danni a terzi». In dottrina si veda COMPORTI, *Fatti illeciti: le responsabilità oggettive*, *Comm. c.c.* Schlesinger, diretto da Busnelli, Giuffrè, 2009, 399 ss.

soggetto graverà questa particolare ipotesi di responsabilità. La valutazione è rimessa al giudice il quale, caso per caso, dovrà verificare chi, nella fattispecie concreta, abbia il potere di governo e controllo sulla cosa; potere cui consegue il dovere di vigilare affinché la cosa non cagioni danni a terzi.

Alla luce di queste brevi considerazioni si comprenderà allora il ruolo cruciale che assume la giurisprudenza nel delineare i confini della responsabilità da cosa in custodia; funzione la cui utilità emerge in termini di prevedibilità dell'esito del giudizio e, conseguentemente, nelle decisioni relative al "se assicurarsi" contro eventuali danni.

È anzitutto bene partire dal fatto che, in linea di principio, il locatore-proprietario dell'immobile non è il custode dei locali che sono nella disponibilità del conduttore (17). A tal proposito si può evidenziare infatti che, come rilevato, nel periodo antecedente alla pronuncia delle Sezioni unite del 1991 quando ancora ci si domandava su chi gravasse, tra locatore e conduttore, la responsabilità verso terzi per i danni causati dall'incendio propagatosi dal bene locato, i dubbi ruotavano intorno all'interrogativo se fosse responsabile il solo conduttore o quest'ultimo in solido con il locatore (18).

Si deve però rilevare che il locatore, oltre a mantenere la responsabilità giuridica del bene, ha in realtà anche una disponibilità di fatto dello stesso (19). Il contratto di locazione, invero, non attribuisce al condutto-

re la piena disponibilità *di fatto* del bene, e questo emerge *in primis* dalle disposizioni del codice civile: l'art. 1576 c.c. prevede che il locatore debba eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie (escluse solo quelle di piccola manutenzione), mentre l'art. 1578, comma 2, c.c. pone a carico del locatore la responsabilità dei danni derivanti dai vizi della cosa (ai sensi dell'art. 1581 c.c., anche sopravvenuti).

La responsabilità, d'altro canto, deriva dal fatto che vi sono alcune parti dell'immobile sulle quali, a volte, nessuno dei due soggetti può realmente incidere: si tratta appunto delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati. È chiaro che qualora il vizio si sia palesato nel corso della locazione, il conduttore è tenuto, ai sensi dell'art. 1577 c.c., a darne pronto avviso al locatore. Quest'ultimo avrà indubbiamente il diritto di rivalsa sul conduttore, qualora riesca a provare che il danno deriva da una negligenza (anche solo consistente nel non aver comunicato al proprietario gli interventi necessari) imputabile al conduttore. Allo stesso tempo, qualora il fattore che ha dato luogo all'incendio dipenda esclusivamente da un elemento sul quale il conduttore non ha la disponibilità di fatto e di cui non si sarebbe potuto agevolmente avvedere (20), la responsabilità ricadrà interamente sul proprietario (21), anche se, come appare evidente, non sia configurabile in capo a lui alcuna colpa in concreto. L'ordinamento decide di attribuire a quest'ultimo soggetto, in coerenza con il sistema e con il noto brocardo *cujus commoda eius et incommoda*, la responsabilità per i danni derivanti da un suo bene, del quale lui può disporre, godere e trarre dei vantaggi, reputando, in ragione di queste ultime circostanze, più ragionevole e "giusto" far gravare anche (o solo, se del caso) in capo al locatore il rischio della causa ignota (22).

(17) Cass., 18 settembre 2014, n. 19657; Cass., 30 gennaio 2006 n. 1878, entrambe in *DeJure*. Peraltro, si esclude che la nozione di custodia di cui all'art. 2051 c.c. coincida con la custodia tecnico-giuridica, ossia con la signoria giuridica sulla cosa, con il diritto di godimento o sfruttamento economico della stessa, con la detenzione, con l'utilizzazione della cosa, con una relazione di mero fatto. Tutti questi criteri possono svolgere un ruolo guida nell'individuazione del custode, ma singolarmente considerati non sono di per sé dirimenti al fine di verificare l'effettiva esistenza di un potere-dovere di vigilanza e controllo. Si veda sul punto GERI, *op. cit.*, 101 ss.

(18) Sono dunque coerenti gli orientamenti per cui il proprietario di un immobile concesso in locazione non può essere chiamato a rispondere, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni a terzi causati da macchinari utilizzati dal conduttore, quando non abbia avuto alcuna possibilità concreta di controllo sull'uso degli stessi, non potendo detta responsabilità sorgere per il solo fatto che il proprietario medesimo abbia ommesso di rivolgere al conduttore formale diffida ad adottare gli interventi del caso al fine di impedire il verificarsi di danni a terzi (Cass., 18 settembre 2014, n. 19657).

(19) Su questo assunto si fonda, a ben vedere, la giurisprudenza consolidata a partire da Cass., 18 aprile 1992, n. 4759, in *Foro it.*, I, 1993, 1186, per la quale sono responsabili in solido il condominio e l'utente, in via esclusiva, del terrazzo di proprietà condominiale dei danni sofferti dal proprietario dell'appartamento sottostante

per effetto delle infiltrazioni d'acqua derivanti dal terrazzo medesimo.

(20) La giurisprudenza ha formato un orientamento per il quale debbono considerarsi sottratte alla disponibilità di fatto del conduttore i cornicioni, i tetti, le tubature idriche, gli impianti idrici e sanitari e tutto ciò che possa essere raggiunto con interventi sulle opere murarie. Sul punto cfr. Cass., 26 giugno 2007, n. 14745; Cass. civ., 09 febbraio 2004, n. 2422; Cass., 19 gennaio 2001, n. 782, tutte in *DeJure*.

(21) Cass., 26 giugno 1997, n. 5706, in *Rass. loc.*, 1998, 190 ss., con nota di DI CARLO, *Contratto di locazione e responsabilità da custodia*. Invero, già Cass., 23 aprile 1964, n. 981, in *Resp. civ. prev.*, 1964, 372, chiariva che l'obbligo di custodia imposto ai proprietari prescinde dal fatto che sia possibile o agevole effettuare un effettivo controllo sul bene in tutte le sue parti.

(22) Risponde alla medesima logica la casistica in materia di appalto. Partendo dalla considerazione che la custodia si estrinseca

4. Altre ipotesi di responsabilità speciale: la ratio della disciplina del danno cagionato da animali e del danno da rovina di edificio.

Può apparire utile un breve confronto con l'ipotesi del danno cagionato da animali, altra fattispecie di cd. responsabilità "speciale" oggettiva e così apparentemente simile, nel dettato normativo, alla disposizione che la precede.

L'art. 2052 c.c., nel richiedere la prova del caso fortuito ai fini dell'esonerazione dalla responsabilità del proprietario, è evidentemente fondato sul medesimo assunto per il quale chi trae un'utilità di qualunque genere dall'animale (rimanendo fedeli al parallelismo, nel caso esaminato nel presente commento sarebbe ovviamente la cosa ex art. 2051 c.c.) è tenuto a garantire i consociati rispetto ai danni che abbiano subito a causa dell'animale medesimo (o, di nuovo, della cosa).

Il codice, nell'individuare i soggetti responsabili per il danno cagionato da animali, prende tuttavia una posizione netta circa i chiamati a risponderne. Esso individua una responsabilità alternativa (e non solidale), poiché la presenza di un utilizzatore esclude la responsabilità di chi, dell'animale, è titolare del diritto di proprietà (23).

È importante rilevare che, tuttavia, si ammette che residui in capo al proprietario non utilizzatore una corresponsabilità qualora si dimostri che egli aveva conservato, anche parzialmente, l'uso dell'animale (24).

nell'esercizio di un potere di fatto sulla cosa, era consolidato in giurisprudenza l'orientamento per cui, nell'ipotesi di danni cagionati da cose oggetto di contratto di appalto, la responsabilità sancita dall'art. 2051 c.c. ricadesse sull'appaltatore in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo. Diversa era l'ipotesi in cui l'appalto non implicasse il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto; qui permaneva per il committente, in quanto detentore del bene, il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ai sensi dell'art. 2051 c.c. (peraltro si riteneva – cfr. Cass., 19 gennaio 2017, n. 1279, in *DeJure* – che in questi casi incombesse sul terzo danneggiato l'onere di provare che, a seguito della consegna del cantiere all'appaltatore, non vi fosse stato totale trasferimento in capo a quest'ultimo del potere di fatto sulla cosa, con i connessi oneri di custodia). Da ultimo tuttavia Cass., 28 dicembre 2021, n. 41709, in *DeJure* ha rilevato che «nei confronti dei terzi danneggiati dall'esecuzione di opere effettuate in forza di un contratto di appalto il committente è sempre gravato dalla responsabilità oggettiva di cui all'art. 2051 c.c., la quale non può venir meno per la consegna dell'immobile all'appaltatore ai fini dell'esecuzione delle opere stesse»; la responsabilità trova un limite al solo ricorrere del caso fortuito.

(23) FRANZONI, *Fatti illeciti*, 2a ed., *Comm. c.c.* Scialoja, Branca e Galgano, a cura di De Nova, Zanichelli-Il Foro italiano, 2020, 433 ss.

(24) In questi termini si veda ad esempio Cass., 30 novembre 2017, n. 28652, in *DeJure* che, avallando la natura di responsabi-

La differenza tra questa norma e quella oggetto di esame nel presente commento non può che individuarsi nella natura della *res*. Se l'animale presenta la peculiare pericolosità intrinseca data dall'"autodeterminazione" (25), che dunque si concretizza nell'impossibilità di prevedere e controllare pienamente i pericoli che da questo possono derivare (se non assicurandosi), l'art. 2051 c.c., riferendosi genericamente al «danno cagionato dalle cose», prende in considerazione dei beni, mobili o immobili che siano, *inanimati* (o, in ogni caso, animati per il solo fatto dell'uomo). È tuttavia chiaro che qualora trattasi di bene immobile in locazione (laddove si potrebbe tentare di assimilare il conduttore alla figura dell'utilizzatore di cui all'art. 2052 c.c.), è possibile operare una scissione tra "disponibilità giuridica" e "disponibilità di fatto" che invece per l'animale, per la sua limitatezza corporea e per il suo darsi "così com'è", non è consentita.

In questi termini deve altresì leggersi la differente accezione che assume la "custodia" nelle due fattispecie: se in relazione all'art. 2051 c.c. viene interpretata come quella situazione che *assicura* al custode un potere di governo della cosa – potere declinato in termini di vero e proprio controllo gestionale della stessa –, nell'art. 2052 c.c. si può assistere ad una scissione tra custode e utilizzatore *de facto*, laddove il ruolo del primo può essere limitato ad una mera vigilanza sull'animale (senza servirsene, e dunque, quando nessuno "se ne serve"). Può allora ben configurarsi l'ipotesi in cui ad avvalersene sia un altro soggetto, l'utilizzatore (che può anche, ma non necessariamente, essere il proprietario), il quale, proprio per le qualità materiali dell'animale in quanto tale, avrà lui solo il controllo e governo dell'animale (la custodia, durante il periodo dell'utilizzazione, cessa). In altre parole, l'uso dell'animale non può che essere *pieno ed esclusivo*, a diffe-

lità presunta dei proprietari dell'animale, il cui fondamento viene ravvisato non nella colpa bensì nel rapporto di fatto con l'animale, in una fattispecie relativa all'incidente occorso ad un bambino, il quale, posto a terra dalla nonna veniva azzannato da un cane nel giardino di casa dei proprietari "non utilizzatori" dello stesso, ha confermato la suddivisione delle colpe dell'80% a carico dei proprietari dell'animale e del 20% a carico della nonna (in questo caso, utilizzatrice dell'animale), atteso che il suo comportamento era stato tenuto in un contesto autorizzativo, in presenza della comproprietaria dell'animale che non l'aveva preavvertita del potenziale pericolo.

(25) DE MARTINI, *I fatti produttivi del danno risarcibile*, Padova, 1983, 216. Evocative sono le parole di MARGUÉNAUD, *L'animal en droit privé*, PULIM, 1993, 51 ss., il quale tratta dell'animale come quel bene che, oltre ad essere caratterizzato da una mobilità, è altresì dotato di uno «psichismo» che ne "ispira" le iniziative potenzialmente dannose.

renza dell'ipotesi del bene locato. La custodia poi, in ossequio al dinamismo autodeterminato della *res* in esame, risulta talvolta irrilevante: la fuga o lo smarrimento dell'animale non fanno venire meno la responsabilità (26); assume anche qui rilevanza l'esigenza di una razionale allocazione del rischio.

In questa fattispecie, è fondamentale l'interesse a fondamento dell'utilizzo: senza soluzione di continuità con la logica del *cuius commoda, eius et incommoda*, se chi se ne serve lo fa attraverso terzi, questi ultimi non risponderanno dei danni causati dall'animale ma risponderà colui nell'interesse del quale l'animale viene "utilizzato". Pur essendo una forzatura tentare di tramutare le categorie della "disponibilità di fatto" e della "disponibilità giuridica" nella fattispecie in esame, in quanto nell'ipotesi di cui all'art. 2051 c.c. le parti in capo alle quali si riconoscono queste diverse disponibilità traggono entrambe dei vantaggi dal bene, si potrebbe dire che il proprietario che si serve del bene attraverso terzi abbia la "disponibilità giuridica" dell'animale, mentre il proprietario che ne faccia uso nel suo interesse ne abbia una "disponibilità di mero fatto". Nell'ipotesi esaminata, infatti, il terzo non è che uno strumento attraverso il quale il proprietario/utilizzatore "sfrutta" le potenzialità patrimoniali e non dell'animale (27). Si guarda all'uso funzionale, non rilevando invece il mero uso materiale, il quale differisce anche dalla suesposta disponibilità di fatto del custode.

La *ratio* della disciplina è evidente: per poter prevedere e calcolare il rischio intrinseco dell'animale non è sufficiente una relazione fugace e non profittevole con esso, ma è invece necessario avere un rapporto che consenta di poter affermare l'esistenza di effettivi vantaggi.

A bene vedere, la disposizione ora esaminata consente di individuare la coerenza sistematica della disciplina ex artt. 2051 e 2052 c.c.: la responsabilità oggettiva si fonda su una ragione di ordine economico che trova un unico limite nei rischi imprevedibili contro i quali il soggetto in capo al quale grava detta responsabilità non possa premunirsi assicurandosi. E nelle altre ipotesi chi risponde? Il soggetto che abbia una possibilità di incidere, controllandola, sulla cosa, o che comunque ne tragga giovamento (economico e non) per un apprezzabile lasso di tempo; così si giu-

(26) È tuttavia condivisibile il pensiero di P. TRIMARCHI, *La responsabilità civile*, cit., 417, che ritiene che nell'ipotesi dell'animale smarrito o fuggito, debba essere individuato un termine entro il quale ricorre la responsabilità del proprietario; se così non fosse, questa verrebbe totalmente svincolata dal vantaggio sul quale si fonda.

(27) A.M. BENEDETTI, *Danno cagionato da animali*, in NAVARRETTA (a cura di), *Codice della responsabilità civile*, cit., 1333.

stifica una tutela accentuata nei confronti di tutti quei soggetti terzi che, oltre a non trarre alcuna utilità dal bene, si troverebbero altresì a dover sopportare i danni da essi causati.

Merita infine attenzione la responsabilità del proprietario di un edificio o di altra costruzione sancita all'art. 2053 c.c. Occorre anzitutto evidenziare che, tanto in giurisprudenza quanto in dottrina, sembra pacifico il rapporto di specialità che intercorre tra questa disposizione e l'art. 2051 c.c. (28). Come accade per quest'ultima norma, non si riscontra la medesima compattezza interpretativa, tuttavia, rispetto alla natura della responsabilità ex art. 2053 c.c.

La disposizione, si ricorda, chiama a rispondere il proprietario dei danni causati dalla rovina dell'edificio (o di altra costruzione) salva la prova che i danni non derivino da un difetto di manutenzione o vizio di costruzione.

Anche qui, d'altronde, la confusione terminologica in cui spesso incorre la giurisprudenza richiamando la "presunzione di colpa" deve essere letta nel senso che il criterio di imputazione dell'illecito è esclusivamente fondato sul rapporto causale tra la rovina e il danno (29). In realtà, è bene chiarire che la responsabilità per rovina di edificio ha, secondo la giurisprudenza maggioritaria, un duplice carattere: si avrebbe, invero, una responsabilità per colpa con riguardo ai danni derivanti da carenza di manutenzione e una responsabilità oggettiva rispetto ai danni derivanti da vizio di costruzione (30).

Per quanto qui di interesse, non si possono non menzionare gli approdi dottrinali e giurisprudenziali, tanto relativamente alla nozione di "rovina", quanto in merito alla disciplina del nesso eziologico di questa particolare fattispecie.

(28) In dottrina si veda MONATERI, *La responsabilità da rovina di edifici*, in *Tratt. dir. priv.* Bessone, X, *Illecito e responsabilità civile*, Giappichelli, 2005, 151 ss.; BIGLIAZZI GERI, BRECCIA, BUSNELLI, NATOLI, *Diritto civile*, III, *Obbligazioni e contratti*, Utet, 1989, 754 ss. In giurisprudenza cfr., ex multis, Cass., 8 settembre 1998, n. 8876, in *DeJure*, secondo la quale l'art. 2053 c.c. «integra un'ipotesi particolare di danno da cose in custodia ex art. 2051 c.c., con la conseguenza che per il principio di specialità, il suo configurarsi impedisce l'applicazione della stessa disposizione». Più di recente, si vedano Cass., 26 maggio 2020, n. 9694; Cass., 12 novembre 2009, n. 23939; Cass., 29 marzo 2007, n. 7755; Cass., 14 ottobre 2005, n. 19975, tutte in *DeJure*.

(29) Cfr. GALGANO, *Trattato di diritto civile*, 3a ed., III, Cedam, 2014, 229; FRANZONI, *L'illecito*, 2a ed., Giuffrè, 2010, 563; ALPA, BESSONE, ZENO-ZENCOVICH, *I fatti illeciti*, 2a ed., Utet, 1995, 361.

(30) Cfr., ad esempio, Cass., 26 maggio 2020, n. 9694, in *Resp. civ. prev.*, 2020, 1292.

Guardando al primo aspetto, la giurisprudenza è concorde nell'attribuire un'interpretazione estensiva al termine, chiarendo che per «rovina» deve intendersi ogni disgregazione, anche parziale, degli elementi strutturali della costruzione (strutture portanti, opere murarie strutturali, etc.) o di quelli accessori in essa stabilmente incorporati (impianti, copertura dell'immobile, etc.) (31).

Anche rispetto alla configurazione del nesso causale sono state accolte le istanze della dottrina contrarie alla risalente interpretazione dell'art. 2053 c.c. che richiedeva la simultaneità tra la rovina della costruzione e la lesione di persone o cose (32). Ad oggi si applicano le comuni regole imperniate sul principio di regolarità causale, con la conseguenza che qualora non vi sia una stretta contestualità tra rovina e danno, la dinamica dell'incidente deve essere ricostruita con un giudizio del caso concreto compiuto secondo il criterio della probabilità e della normalità, escludendo la responsabilità del proprietario *ex art. 2053 c.c.* – aprendosi così la strada per il ricorso ad altre disposizioni (*in primis*, l'art. 2051 c.c.) –, ogniqualvolta il lasso di tempo successivo all'evento sia tale da radicare in chi ha la disponibilità del bene un dovere di adottare misure a tutela della pubblica incolumità (33).

Arrivando al cuore di quanto qui di rilievo, il *dominus* conserva, in caso di locazione del suo immobile, la posizione di responsabile ai sensi dell'art. 2053 c.c., non venendo meno il suo potere-dovere di controllare lo stato dei luoghi e conservare la stabilità e l'efficienza delle strutture dell'edificio, insieme alla saldezza dei suoi elementi accessori (34). Il conduttore sarà responsabile *ex art. 2051 c.c.*, qualora il danno derivi dagli elementi accessori e dalle altre parti del bene

(31) Si veda, tra le altre, Cass., 12 novembre 2009, n. 23939, in *DeJure*.

(32) Sul punto si vedano Cass., 11 giugno 1957, n. 2172, la quale chiariva che «la responsabilità prevista dall'art. 2053 c.c. sussiste anche quando la rovina sia parziale, ma, anche in tal caso deve trattarsi del crollo, del distacco e della conseguente caduta violenta di una parte integrante dell'edificio, in esso stabilmente incorporata» e Cass., 16 ottobre 1956, n. 3656, entrambe cit. in MEZZANOTTE, *Rovina di edificio*, in NAVARRETTA (a cura di), *Codice della responsabilità civile*, cit., 1352. In dottrina, tra i primi a rilevare l'infondatezza di detta interpretazione si veda BRANCA, *Rovina di edificio e responsabilità civile*, in *Foro pad.*, 1966, I, 119 ss. Si deve allo stesso Autore l'interpretazione estensiva, poi prevalsa in giurisprudenza, rispetto alla nozione di «rovina».

(33) FRANZONI, *L'illecito*, cit., 557; BUSSANI, *La rovina dell'edificio*, in CENDON (a cura di), *La responsabilità civile. Saggi critici e rassegne di giurisprudenza*, Giuffrè, 1988, 594.

(34) Cfr. Cass., 11 luglio 1995, n. 7578 e Cass., 3 dicembre 1985, n. 6084, entrambe in *DeJure*.

locato di cui abbia acquistato la piena disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizi ad altri.

Dunque, su quanto il conduttore non ha il potere-dovere di intervenire, il locatore è responsabile, in via esclusiva, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 c.c., dei danni arrecati a terzi da dette strutture ed impianti (salvo eventuale rivalsa, nel rapporto interno, contro il conduttore che abbia ommesso di avvertire della situazione di pericolo); con riguardo invece alle altre parti ed accessori del bene locato, rispetto alle quali il conduttore acquista detta disponibilità con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizio ad altri (come i servizi dell'appartamento, ovvero, con riferimento a casi su cui la Cassazione ha avuto modo di pronunciarsi, le piante di un giardino), la responsabilità verso i terzi «grava soltanto sul conduttore medesimo» *ex art. 2051 c.c.* (35).

Chiariti questi aspetti di carattere generale, sorge quasi spontaneo chiedersi dove si collochi, a questo punto, la responsabilità del proprietario quando, come nel caso di specie, sia accertato che l'incendio sia dovuto anche a vizi di costruzione.

Se le Sezioni unite del 1991 hanno declinato, all'interno del concetto di custodia, la scissione che configura, da un lato, la disponibilità «materiale» della cosa e, dall'altro, quella «giuridica», operando una distinzione a seconda del «luogo» di propagazione iniziale dell'evento dannoso e alla natura della cosa che lo ha generato, imputando, come visto, al proprietario i danni riconducibili ad elementi strutturali dell'edificio, e addebitando al conduttore, invece, quelli derivanti da parti accessorie del bene oggetto del contratto di locazione, emerge la sovrapposizione di questa definizione/distinzione con quella che individua la responsabilità del proprietario per danni derivanti da rovina di edificio. Ancora, si è visto che il fondamento di questa suddivisione interna sorge dalla sistematica degli obblighi e dei diritti scaturenti dal contratto di locazione da cui si evince che l'attribuzione di un bene in locazione non configura un'esclusiva disponibilità dello stesso da parte del conduttore ma, anzi, il proprietario conserva sempre una certa disponibilità del bene.

Alla stregua di queste distinzioni interne relativamente alla responsabilità da custodia, nonché alla luce della interpretazione estensiva che la giurisprudenza attribuisce al concetto di rovina e al nesso eziologico che deve sussistere tra la stessa e il danno, si potrebbe

(35) Cass., 15 settembre 2008, n. 23682, in *Giur. civ.*, 2009, I, 997; Cass., 28 maggio 1992, n. 6443, *ivi*, 1993, I, 1915.

affermare che, a ben vedere, la responsabilità del proprietario potrebbe essere dichiarata sussistente già (se non solo) a partire dall'art. 2053 c.c. (36).

La critica che comunemente si muove a questo ampliamento del concetto di rovina è quella che mette in luce il venir meno del limite posto al concetto di rovina, che originariamente si fonda sulla distinzione tra la nozione di crollo e quella di semplice guasto (37).

5. Osservazioni conclusive.

Si potrebbe infine osservare che attribuire una responsabilità solidale al conduttore e al locatore può condurre ad un disincentivo per il proprietario a dare il bene in locazione; egli infatti potrebbe sentirsi costretto a monitorare l'uso del bene attraverso direttive e controlli onerosi e non economicamente razionali. Tale obiezione trova risposta tanto nel fatto che il locatore può sempre liberarsi dalla responsabilità provando quella del conduttore, quanto nella circostanza per la quale, qualora si tratti di danni derivanti da un uso improprio del bene, la responsabilità non è mai solidale, bensì del mero conduttore. La prova del caso fortuito, che in questo caso si declina nella prova del fatto dell'altro, a bene vedere, non è così gravosa come potrebbe apparire. La responsabilità per il danno cagionato dall'incendio derivante dalla cosa locata si fonda sulla logica di responsabilizzare chi, avendo una particolare relazione di fatto con l'immobile, oltre a poterne controllare il potenziale rischio, lo possa altresì prevedere.

(36) Questa proposta interpretativa non è in realtà così originale: già la Cassazione, prima della pronuncia delle Sezioni unite del 1991 aveva prospettato questa ipotesi. Si vedano, tra le altre, Cass., 17 ottobre 1989, n. 4155 e Cass., 16 marzo 1987, n. 2692, entrambe in *DeJure*; Cass., 17 novembre 1984, n. 5868, in *Foro it.*, 1985, 123, la quale fonda la responsabilità del proprietario di un immobile per i danni cagionati da una rottura nella tubatura dell'impianto idrico all'appartamento sottostante (escludendo, invece, la responsabilità del conduttore) su un'interpretazione estensiva del concetto di rovina di cui all'art. 2053 c.c. (ipotesi che oggi, come visto in nt. n. 15, viene ricondotta interamente nell'alveo dell'art. 2051 c.c.); Cass., 29 gennaio 1981, n. 693, in *Foro it. Rep.*, 1981, voce *Responsabilità civile*, n. 134; Cass., 21 luglio 1979, n. 4384, *ivi*, 1979, voce *cit.*, n. 161.

(37) (37) FRANZONI, *L'illecito*, 2010, cit., 630. Gli orientamenti giurisprudenziali che assegnano rilevanza altresì alla rovina meramente parziale dell'edificio, allorché non venga in rilievo una caduta, un crollo o una disintegrazione dell'edificio stesso, ma qualora si tratti di una semplice rottura di un manufatto in modo tecnicamente difforme da quelli testé menzionati, richiedono in ogni caso una disgregazione di elementi o manufatti che, seppur accessori, siano stabilmente incorporati nell'edificio stesso (cfr. Cass., 29 gennaio 1981, n. 693, cit.).

Il rischio che la legge ricollega alle case va oltre ai danni che possono derivare dagli inquilini e dalle loro attività: comprende vizi di struttura sottratti al controllo del conduttore. È vero che anche il locatore potrebbe realmente non averne il governo, ma sicuramente egli ha un maggiore incentivo di assicurarsi contro ogni danno che dalla cosa possa derivare (38), trattandosi normalmente del proprietario che ha con la cosa un rapporto perdurante nel tempo. È chiaro che se questo rischio fosse invece posto in capo al conduttore il disincentivo economico, o anche solo il peso economico, sarebbe irragionevolmente gravoso (39). D'altro canto, di questi danni, il locatore risponderebbe anche qualora non avesse locato l'immobile: derivando dagli impianti strutturali del bene, è presumibile che l'evento lesivo si sarebbe verificato comunque.

(38) Critico rispetto alla soluzione adottata dalla pronuncia in commento è A. COUCOURDE, *Responsabilità da cosa dell'immobile dato in locazione: note critiche sul riparto tra proprietario e conduttore*, in *Danno e resp.*, 2022, 482, il quale sollecita un ripensamento di detta impostazione nella direzione di un'attribuzione della responsabilità da cosa in custodia interamente in capo al conduttore; ciò discenderebbe dall'applicazione al contesto locativo di una nozione di custodia definita in generale come sola relazione materiale col bene da cui è possibile escludere chiunque altro (come si deduce, tra l'altro, dalla tutela contro lo spoglio).

(39) È sicuramente da approfondire una recente pronuncia della Suprema Corte la quale, partendo dalla distinzione tra vizi strutturali e funzionali in riferimento al tipo di opere interessate, ha rilevato come la responsabilità sinora delineata si attagli, al fine di individuare il soggetto tenuto al controllo, sì alla relazione tra proprietario e conduttore (posto che il titolare del diritto personale di godimento è mero detentore qualificato e non già pieno possessore del bene) ma non al rapporto tra nudo proprietario e usufruttuario (Cass., 24 giugno 2022, n. 20429, in *DeJure*). La liquidazione sbrigativa della questione da parte dei giudici di legittimità meriterebbe una più attenta riflessione su quali siano i tratti peculiari, caratterizzanti e differenzianti i rapporti tra locatore e conduttore e quelli tra nudo proprietario e usufruttuario, tali da giustificare (probabilmente con ragione) una evidente distinzione del regime di responsabilità. In coerenza rispetto a quanto visto nel precedente paragrafo, vale la pena richiamare l'attenzione sulla regola impostasi nell'interpretazione giurisprudenziale dell'art. 2053 c.c. per cui il titolare di un diritto di usufrutto è chiamato a rispondere in solido con il proprietario dell'immobile, in ragione di una lettura sostanzialistica delle rispettive situazioni giuridiche, che vengono considerate alla stregua di una comunione qualitativa (o eterogenea), che giustifica l'imputazione congiunta del danno (tra le prime cfr. Cass., 7 maggio 1957, n. 1533, in *Foro it.*, 1958, 1310 ss., con nota di BRANCA).

Conferma App. Catanzaro n. 586/2019

Locazione – Responsabilità da cose in custodia – Vizio di costruzione – Non adeguata manutenzione – Responsabilità solidale

«In caso di incendio sprigionato da una canna fumaria di un appartamento in locazione, sussiste la responsabilità del conduttore per non adeguata manutenzione e quella del locatore, allorché egli non abbia constatato il vizio di costruzione della canna fumaria, causa del suddetto incendio, ai sensi dell'art. 2051 c.c.» (mass. non uff.).

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione del 9 gennaio 2008 A.S. e V.T. convenivano davanti al Tribunale di Cosenza A. D.M. e R.G. per ottenerne il risarcimento dei danni che avrebbe cagionato a immobile di loro proprietà un incendio il 18 aprile 2007 in un appartamento condotto da R.G. e di proprietà di A.D.M.

Si costituiva A. D.M., ottenendo l'integrazione del contraddittorio nei confronti della comproprietaria A.S., la quale, peraltro, si costituiva dopo la sopravvenuta morte del marito A.D.M. unitamente ai suoi figli ed eredi N., C. e M.D.M.

Si costituiva anche R.G., che otteneva la riunione con un'altra causa instaurata da N.D.M. per chiedere appunto al conduttore il risarcimento dei danni, e nella quale in via riconvenzionale il conduttore Gallo aveva chiesto il risarcimento dei danni al locatore; in quest'ultima causa erano stati chiamati pure A.D.M. e A.S.

Dopo avere svolto istruttoria con prove orali ed espletamento di consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale, con sentenza del 16 novembre 2015, accoglieva la domanda di A.S. e di V.T., condannando solidalmente i convenuti a risarcirli nella misura di € 8741,97, oltre accessori.

Proponevano appello principale A.S., N., C. e M.D.M.; proponeva appello incidentale R.G.; restavano contumaci A.S. e V.T.

La Corte d'appello di Catanzaro, con sentenza del 21 marzo 2019, rigettava l'appello principale, assorbito l'incidentale.

A.S., N., C. e M.D.M. hanno proposto ricorso, da cui gli intimati non si sono difesi.

Il ricorso è composto da tre motivi.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1.1 Il primo motivo denuncia, in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.3 c.p.c., violazione e falsa applicazione degli articoli 1588 e 2051 c.c.

Illustrato ampiamente il contenuto dell'articolo 1588 c.c. – norma che prevede la responsabilità del conduttore anche nel caso di incendio salvo questo sia derivato da causa a lui non imputabile –, e rimarcata la sua diversità rispetto agli articoli 2043 e 2051 c.c., si conclude nel senso che sarebbe incomprensibile il motivo per cui il risarcimento non sia stato reso soltanto dal conduttore e perché la responsabilità di quest'ultimo "acclarata" non valga nei confronti dei terzi ai sensi dell'articolo 2051 c.c. come responsabilità da omessa custodia.

1.2 In realtà, il giudice d'appello indica e illustra chiaramente le fonti delle rispettive responsabilità di locatore e conduttore: e si è dinanzi ad una valutazione fattuale della loro sussistenza – in particolare il conduttore viene ritenuto responsabile per non adeguata manutenzione, mentre il locatore, come risulta da pagina 14 della sentenza, responsabile per essere la canna fumaria affetta da vizio di costruzione –.

La censura, dunque, sarebbe ammissibile soltanto se proposta in un gravame.

2.1 Il secondo motivo denuncia, in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c., motivazione manifestamente e irriducibilmente contraddittoria nonché omesso fatto discusso e decisivo.

Il giudice d'appello ha ritenuto responsabile il locatore perché la canna fumaria da cui si è sprigionato l'incendio avrebbe avuto un vizio di costruzione; il proprietario, conservando la disponibilità giuridica

del bene e quindi la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse inseriti, secondo il giudice d'appello è responsabile ai sensi dell'articolo 2051 c.c. dell'incendio.

Oppongono i ricorrenti che questa impostazione confliggerebbe con S.U. 12019/1991, per cui è custode chi ha il governo della casa come potere giuridico e di fatto, cioè di poter intervenire per evitare pregiudizi ai terzi. Il giudice d'appello estrapolerebbe in modo distorto e incompleto dalla consulenza tecnica d'ufficio quanto concerne la posizione della canna fumaria, aggiungendo che essa sarebbe stata "conglobata all'interno dell'immobile": da qui la responsabilità del locatore. Invece il consulente tecnico d'ufficio avrebbe qualificato la canna fumaria come "non incassata" nella muratura, con conseguente obbligo di custodia esclusivamente del conduttore.

2.2 Il giudice d'appello, invero, non afferma che la canna è "incassata", ma soltanto (pagina 14 della sentenza) si riferisce genericamente alla responsabilità ai sensi dell'articolo 2051 c.c. per "la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati"; e ciò dopo aver osservato che il consulente tecnico d'ufficio aveva "ravvisato una concausa dell'incendio nell'errata o mancata coibentazione della canna fumaria con le strutture in adiacenza", dando così per possibile anche la "mancata coibentazione", il che conduce la questione anche su un piano inammissibilmente fattuale.

Il motivo, quindi, in parte è inammissibile, in parte infondato.

2.3 Il terzo motivo denuncia omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione al riguardo di un fatto decisivo della controversia, in riferimento all'articolo 360, primo comma, n.5 c.p.c.

La Corte d'appello sulla domanda di risarcimento proposta dal locatore nei confronti del conduttore avrebbe rigettato travisando i fatti: ha ritenuto che correttamente il giudice di prime cure avesse rigettato per una transazione stipulata da locatore e conduttore, in cui il locatore rinunciava soltanto al pagamento dei canoni se il conduttore tinteggiava i muri interni danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere l'incendio. Nel verbale dell'udienza del 6 febbraio 2008 il conduttore avrebbe riconosciuto che la ristrutturazione del tetto era stata compiuta dal proprietario.

3.2 Questo motivo appare riconducibile all'articolo 395 n. 4 c.p.c. in ordine al contenuto della transazione: al riguardo, a pagina 15 della sentenza, la corte territoriale ne ha infatti indicato, in modo oggettivo e non interpretativo, un diverso contenuto, laddove

afferma: "Quanto alla domanda di risarcimento danni da mancato guadagno dei canoni di locazione da maggio 2007 a gennaio 2008, correttamente il giudice di prime cure ha disposto il rigetto in considerazione dell'avvenuta transazione tra le parti, transazione nella quale il locatore ha espressamente rinunciato agli stessi a fronte dell'impegno del G. di ripristinare lo stato dell'immobile danneggiato".

4. In conclusione, il ricorso deve essere rigettato; non vi è luogo a pronuncia sulle spese, non essendovi stata difesa degli intimati.

– *Omissis*.

