

Contributo  
unificato  
@XTR2013



28469/2013

**ORIGINALE**

Oggetto

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MAURIZIO MASSERA

- Presidente -

Dott. GIOVANNI CARLEO

- Consigliere -

Dott. RAFFAELE FRASCA

- Consigliere -

Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA

- Consigliere -

Dott. FRANCESCO MARIA CIRILLO

- Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 8454-2008 proposto da:

MAGGIORELLI CARLO MARIA MGGCLL25B26G337A,

elettivamente domiciliato in ROMA, VIA ITALO CARLO

FALBO 22, presso lo studio dell'avvocato COLUCCI

ANGELO, che lo rappresenta e difende unitamente

all'avvocato FRANCHI GIOVANNI giuta procura speciale

notarile del Dott. Notaio MARIA PAOLA SALSI in Parma

del 27/11/2009 rep. n. 37664;

- ricorrente -

**contro**

BAZINI PIERO, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA

Locazione ad  
uso di  
abitazione -  
Rilascio per  
esigenze  
abitative  
del figlio  
del locatore  
- Mancato  
rispetto del  
termine di  
cui  
all'art. 31  
L.n. 392/1978

R.G.N. 8454/2008

Cron. 28469  
Rep. FMC  
4363

Ud. 14/11/2013

PU

2013

2115

TACITO 23, presso lo studio dell'avvocato MARCACCI  
BALESTRAZZI MASSIMO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato BARIGAZZI DANIELA giusta delega in atti;

- **controricorrente** -

avverso la sentenza n. 247/2007 della CORTE D'APPELLO  
di BOLOGNA, depositata il 21/03/2007 R.G.N. 835/06;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 14/11/2013 dal Consigliere Dott. FRANCESCO  
MARIA CIRILLO;

udito l'Avvocato NICOLA DI PIERRO per delega;

udito l'Avvocato MAURIZIO NOBILI per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. TOMMASO BASILE che ha concluso per il  
rigetto del ricorso.

Fuc

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Carlo Maria Maggiorelli, proprietario di un appartamento da lui locato a Piero Bazini e dal medesimo utilizzato come studio legale, otteneva dal Pretore di Parma, con sentenza poi confermata dal Tribunale della medesima città, il rilascio dell'immobile siccome destinato ad abitazione del figlio del Maggiorelli.

Alcuni anni dopo il Bazini, sul rilievo che l'unità immobiliare non era stata destinata in conformità al titolo per il quale ne era stata ottenuta la disponibilità, ricorreva al Tribunale di Parma, ai sensi dell'art. 31 della legge 27 luglio 1978, n. 392, chiedendo il risarcimento del relativo danno.

Il Tribunale accoglieva la domanda, con pronuncia confermata dalla Corte d'appello di Bologna, con sentenza del 21 marzo 2007. *Fuc*

Osservava la Corte territoriale che le prove raccolte dimostravano, alla luce delle norme in tema di prova per presunzioni, che al momento della proposizione del ricorso del Bazini il figlio del locatore Maggiorelli non abitava ancora nell'immobile, il che si poteva desumere dal certificato anagrafico, dalla intestazione delle utenze e dalla mancanza di ogni prova contraria. E, d'altra parte, non aveva alcun rilievo il fatto che - come asseriva il Maggiorelli - i lavori si fossero protratti fino a circa due o tre anni prima dell'introduzione del giudizio, perché ciò, al contrario, costituiva dimostrazione del fatto che l'esecuzione dei lavori

11 1111

non poteva considerarsi "giusta" causa della mancata utilizzazione.

2. Avverso la sentenza della Corte d'appello di Bologna propone ricorso Carlo Maria Maggiorelli, con atto affidato ad un unico motivo.

Resiste Piero Bazini con controricorso.

Le parti hanno presentato memorie.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo di ricorso si lamenta, in riferimento all'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., violazione e falsa applicazione dell'art. 31, primo comma, della legge n. 392 del 1978.

Rileva il ricorrente che l'immobile in questione non era idoneo, nell'immediato, all'uso di abitazione, essendo necessari importanti lavori di ristrutturazione. L'intero edificio, inoltre, è soggetto al vincolo di cui alla legge 1° giugno 1939, n. 1089, sicché nessuna modificazione poteva avere luogo senza l'autorizzazione della competente Autorità. Ne consegue che non sarebbe invocabile l'art. 31 della legge n. 392 del 1978, perché entro il termine di sei mesi fissato da detta norma era stato presentato il relativo progetto alla Soprintendenza dei beni ambientali della Regione; e, una volta terminati i lavori, l'appartamento è stato immediatamente occupato dal figlio del Maggiorelli. Pertanto, fermo restando che la sanzione di cui all'art. 31 si fonda su di una presunzione *iuris tantum* e non regola un'ipotesi di

Fuc

responsabilità oggettiva, la Corte di merito avrebbe errato nell'applicare tale norma, poiché nel caso in esame il locatore ha rispettato il dettato legislativo, avendo richiesto nel termine di sei mesi il rilascio delle autorizzazioni necessarie per lo svolgimento dei lavori di ristrutturazione dell'immobile.

2. Il motivo non è fondato.

Occorre innanzitutto rilevare che la Corte d'appello ha precisato che nel caso di specie il Maggiorelli aveva ottenuto la restituzione dell'immobile in base alla previsione di cui all'art. 29, primo comma, lettera a), della legge n. 392 del 1978, siccome destinato ad abitazione del proprio figlio, e non in previsione dell'ipotesi di ristrutturazione di cui alla lettera d) del medesimo art. 29. Tale particolare assume uno speciale rilievo in considerazione delle censure contenute nell'odierno ricorso e formalizzate nei due quesiti formulati alle pagine 9 e 10 dello stesso.

Ora, è esatto - secondo quanto il ricorrente afferma - che la giurisprudenza di questa Corte ha in più occasioni ribadito che le sanzioni previste dall'art. 31 della legge n. 392 del 1978 non sono connesse ad un criterio di responsabilità oggettiva, o secondo una presunzione assoluta di colpa, bensì sulla base di una presunzione *iuris tantum*, come tale suscettibile di prova contraria (sentenze 16 gennaio 1997, n. 391, 18 maggio 2000, n. 6462, 14 dicembre 2004, n. 23296, e 19 maggio 2011, n. 11014). Tali sanzioni, secondo la citata

11 1111

giurisprudenza, configurano una forma di responsabilità per inadempimento inquadrabile nella generale disciplina degli artt. 1176 e 1218 cod. civ.; con la conseguenza che esse non sono applicabili qualora la tardiva destinazione dell'immobile medesimo sia in concreto giustificata da esigenze, ragioni o situazioni meritevoli di tutela e non riconducibili al comportamento doloso o colposo del locatore stesso.

È altrettanto pacifico, però, che l'onere del superamento di tale presunzione grava sul locatore, cui spetta dimostrare l'esistenza a suo favore di una giusta causa, meritevole di tutela, che abbia impedito o ritardato l'utilizzo della res locata in modo conforme al motivo assunto per il rilascio dal titolo giudiziale, cui è stata data esecuzione (così la sentenza n. 6462 del 2000 cit.).

3. Nella specie, nulla di ciò è stato dimostrato dal Maggiorelli. Egli tenta, nel ricorso, di sostenere la tesi - sulla quale formula il primo dei due quesiti di diritto - secondo cui la previsione dell'art. 31 non dovrebbe trovare applicazione ove il locatore dimostri di avere, entro il termine di sei mesi ivi indicato, richiesto alle competenti autorità le autorizzazioni necessarie allo svolgimento dei lavori finalizzati a rendere l'immobile adatto alle esigenze abitative del proprio figlio.

Ora, a prescindere dal carattere evidentemente fantasioso di tale ricostruzione del sistema, la pretesa del ricorrente è

II IIII

smenita, in punto di fatto, dalle argomentazioni corrette e convincenti della sentenza impugnata.

La Corte bolognese, infatti, ha accertato che «al momento di proposizione del ricorso il figlio del locatore non risultava ancora abitare nell'immobile, come univocamente desumibile dal certificato anagrafico e dall'intestazione delle utenze, oltreché dalla mancanza di qualsiasi emergenza probatoria» di segno contrario; ed ha giustamente ritenuto del tutto irrilevante la circostanza, addotta dal Maggiorelli, per cui i lavori di restauro dell'immobile si erano protratti «fino a due o tre anni prima». Poiché, infatti, lo stesso ricorrente chiarisce (p. 6 del ricorso) che il rilascio dell'immobile da parte del Bazini era avvenuto in data 12 febbraio 1994, mentre l'odierno giudizio è stato introdotto il 31 maggio 2000, ossia oltre sei anni dopo, è evidente che, ove pure i lavori si fossero protratti fino a due o tre anni prima, il locatore non avrebbe ugualmente dimostrato di aver rispettato il termine semestrale di cui all'art. 31 della legge n. 392 del 1978.

Ne consegue che l'accertamento in fatto compiuto dalla Corte territoriale esclude in modo pacifico - senza sostanziali contestazioni sul punto - che il Maggiorelli abbia fornito una qualche prova tale da giustificare la mancata applicazione dell'art. 31 della legge n. 392 del 1978.

4. Il ricorso, quindi, è rigettato.

A tale esito segue la condanna della parte ricorrente alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in

conformità ai soli parametri introdotti dal decreto ministeriale 20 luglio 2012, n. 140, sopravvenuto a disciplinare i compensi professionali.

**PER QUESTI MOTIVI**

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, liquidate in complessivi euro 5.200, di cui euro 200 per spese, oltre accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 14 novembre 2013.

Il Consigliere estensore

*Francesco M. Colla*

Il Presidente

*[Signature]*

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

*[Signature]*

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... 19 DIC. 2013 .....

Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

*[Signature]*