



ORIGINALE

19209 / 2015

REPUBBLICA ITALIANA

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

RS 1/11

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

R.G.N. 17467/2011

TERZA SEZIONE CIVILE

Cron. *19209*

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Rep. *0.1.*

- Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Presidente - Ud. 27/03/2015
- Dott. GIACOMO TRAVAGLINO - Rel. Consigliere - PU
- Dott. ULIANA ARMANO - Consigliere -
- Dott. ANTONIETTA SCRIMA - Consigliere -
- Dott. ENZO VINCENTI - Consigliere -

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso 17467-2011 proposto da:

TAVERNA ROCCO TVRRCC43M17L063K, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA 21 APRILE 12, presso lo studio legale MINERI, rappresentato e difeso dall'avvocato MICHELE GULLO giusta procura in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

2015
807

contro

ARENA PASQUALE;

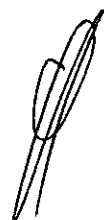
- *intimato* -

avverso la sentenza n. 189/2010 della CORTE D'APPELLO

di REGGIO CALABRIA, depositata il 13/05/2010 R.G.N.
440/2002;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica
udienza del 27/03/2015 dal Consigliere Dott. GIACOMO
TRAVAGLINO;

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



I FATTI

Rocco Taverna convenne dinanzi al Tribunale di Palmi Pasquale Arena, proprietario dell'appartamento da lui condotto in locazione, chiedendo il risarcimento dei danni subiti a seguito dell'allagamento dei locali verificatosi nel dicembre del 1984 a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti da condutture idriche.

IL convenuto, nel resistere alla domanda, chiese, in via riconvenzionale, il pagamento di canoni arretrati e non corrisposti.

Il giudice di primo grado, all'esito dell'istruttoria condotta attraverso indagini tecniche, respinse la domanda principale, accogliendo quella riconvenzionale.

La corte di appello di Reggio Calabria rigettò il gravame proposto dal soccombente, ritenendo che l'istruttoria svolta non avesse potuto accertare la causa dell'allagamento e il punto delle condutture da cui l'acqua proveniva.

Per la cassazione della sentenza della Corte calabrese Rocco Taverna ricorre sulla base di 4 motivi di censura.

La parte intimata non ha svolto attività difensiva.

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorso è manifestamente fondato.

Con il primo motivo, si denuncia violazione degli artt. 1575 e 1576 c.c.

Con il secondo motivo, si denuncia violazione degli artt. 1580 e 1581 c.c.

Con il terzo motivo, si denuncia nullità della sentenza per violazione delle norme di legge di cui al primo e secondo motivo.

Con il quarto motivo, si denuncia nullità della sentenza per omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati attese la intrinseca connessione, sono fondati, come emerge dalla relazione della VI sezione di questa Corte del 12 novembre 2012.

La Corte territoriale, dopo aver accertato - all'esito della relazione di ATP e della CTU disposta in corso di giudizio, che l'allagamento e le infiltrazioni d'acqua provenienti dalle tubazioni si erano realmente verificati, così come lamentato dall'odierno ricorrente, ha poi respinto la domanda limitandosi ad affermare che il danneggiato non aveva dimostrato la causa dell'allagamento, e, in particolare, da quali tubazioni e a causa di quali difetti si fossero prodotte le infiltrazioni e il conseguente allagamento.

La motivazione della sentenza risulta fondata su di una aperta violazione dei principi di cui agli artt. 1575 e 1576 c.c., che obbligano il locatore a mantenere l'immobile in buono stato e ad effettuare tempestivamente le riparazioni necessarie a tale scopo, qualunque sia la causa dei vizi lamentati, salvo il limite delle piccole riparazioni da manutenzione ordinaria.

Tale non può certamente ritenersi quella avente ad oggetto le tubazioni, poiché il lamentato allagamento risultava, all'esito dell'espletata istruttoria, palesemente dipendente dagli impianti idrici.

Gravava, pertanto, sul locatore - e non sul conduttore danneggiato, come mostra di ritenere erroneamente il giudice di appello - l'onere di dimostrare che tali infiltrazioni non erano conseguenza immediata e diretta di vizi delle tubazioni o di altre cause strutturali, ma, in ipotesi, andavano ascritte al comportamento del conduttore o ad altri fatti cui la legge ricollega una eventuale limitazione o esenzione di responsabilità del locatore stesso (*ex aliis*, Cass. 13279/2000).

In assenza di tale prova, la responsabilità del lamentato evento di danno è da ascrivere all'inadempimento del proprietario dell'immobile dell'obbligo di mantenere la cosa locata in buono stato abitativo, e comunque in una condizione di idoneità all'uso cui è destinata - inadempimento che legittima la richiesta di risarcimento dei danni proposta dal conduttore (Cass. nn. 15372 e 16136 del 2010).

Il ricorso è pertanto accolto, e il procedimento rinviato alla Corte di appello di Reggio Calabria che, in diversa composizione, si atterrà ai principi di diritto sopra esposti.

P.Q.M.

La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese del giudizio di

Cassazione, alla Corte di appello di Reggio Calabria in altra
composizione.

Così deciso in Roma, li 27.3.2015

IL CONSIGLIERE ESTENSORE



Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 29 SET. 2015

Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



IL PRESIDENTE

