

Corte d'Appello | Roma | Sezione 8 | Civile | Sentenza | 29 marzo 2021 | n. 2048

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Integrale

Locazione di immobili - Garanzia per molestie - Terzo che non avanzi pretese di natura giuridica - Conduttore

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La Corte d'Appello di Roma, Sezione Ottava Civile, composta dai magistrati:

dott. Nicola Pannullo - Presidente

dott. Gisella Dedato - Consigliere

dott. Paolo Russo - Consigliere rel.

ha pronunciato, mediante lettura in aula del dispositivo, la seguente

SENTENZA

nella causa civile in grado di appello iscritta al n. 6574 del ruolo generale degli affari contenziosi civili dell'anno 2016 e vertente

TRA

(...), elettivamente domiciliata in Cassino (FR), via (...) presso lo studio degli avv.ti Da.Pa. ed Ar.Ro. che la rappresentano e difendono per procura a margine del ricorso in appello

APPELLANTE

E

(...) e (...), rappresentati e difesi dall'avv. Mariangela De Santis per procura allegata telematicamente alla comparsa di costituzione e risposta ed elettivamente domiciliati in Roma, Via Marcantonio Colonna n. 54 presso lo studio dell'Avv. Adriano Brigida

APPELLATI

Condominio di via (...), elettivamente domiciliato in Cassino (FR), via (...) presso lo studio dell'avv. So.Si. che lo rappresenta e difende per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta

APPELLATO

Oggetto: appello avverso la sentenza del Tribunale di Cassino n. 461/16 depositata in data 05/04/2016.

RAGIONI DELLA DECISIONE

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 23/01/2013 (...) espose che con contratto stipulato in data 1.1.2009 (...) e (...) le avevano concesso in locazione, per la durata di quattro anni e con canone mensile pari ad Euro 450,00, un appartamento sito in C. alla Via V. n. 7, collocato al piano 3, immediatamente sotto il terrazzo condominiale. Ravvisando la presenza di infiltrazioni d'acqua provenienti proprio dal suddetto terrazzo, ne informava i locatari, che le comunicavano che l'amministratore di condominio avrebbe provveduto a far apporre tamponature per la risoluzione temporanea del problema. Tali interventi, però, non venivano realizzati e con il passare del tempo, le condizioni igienico-sanitarie in cui versava l'appartamento andavano sempre più peggiorando, aumentando le

infiltrazioni e le muffe ivi presenti, così come confermato dalla Azienda U.S.L. di F. e dal proprio tecnico di fiducia Geom. M. a seguito di sopralluoghi eseguiti rispettivamente in data 2.1.2012 e 3.2.2012. La ricorrente rappresentava, altresì, che in ragione dell'atteggiamento disinteressato mostrato dai convenuti, più volte sollecitati a provvedere, ella aveva manifestato ai locatori e, per conoscenza, all'amministratore di condominio, l'intenzione di rilasciare l'immobile, ma con raccomandata inviata il 25.01.2012, (...) le aveva comunicato che il rilascio non poteva avvenire con le modalità indicate dalla ricorrente, invitandola al pagamento dei canoni di locazione dovuti. Esperito invano il tentativo di conciliazione, la (...) proponeva ricorso ex art. 696-bis c.p.c. per l'espletamento di un accertamento tecnico preventivo, al fine di accertare lo stato dei luoghi e quantificare i danni. In data 25.6.2012, il CTU nominato nel procedimento di a.t.p. Geom. Ma.Ca. depositava la perizia, con cui concludeva per il riconoscimento alla (...) di un risarcimento dei danni pari ad Euro 6.121,25.

La ricorrente chiedeva, pertanto, che il giudice, accertati e dichiarati il grave inadempimento dei locatori per violazione degli obblighi contrattuali, con conseguente risoluzione del contratto, nonché la responsabilità extracontrattuale del Condominio per le infiltrazioni provocate nell'appartamento in conseguenza dell'omessa manutenzione delle parti comuni, condannasse i resistenti, ciascuno per le proprie responsabilità e per il proprio titolo, al risarcimento dei danni alla stessa (...) arrecati, così come dettagliatamente indicati nel ricorso introduttivo. Inoltre, chiedeva ai locatori la restituzione della somma di Euro 450,00 versata a garanzia delle obbligazioni assunte con il citato contratto; infine, chiedeva anche il rimborso delle somme di Euro 1.210,00 delle spese di trasloco, di Euro 450,00 per quelle di intermediazione dell'agenzia immobiliare ed Euro 900,00 quale anticipo di due mensilità previste dal nuovo contratto di locazione, oltre a quelle per la tinteggiatura del nuovo immobile locato, in uno a quelle di Euro 1.258,81 per l'accertamento tecnico preventivo.

Si costituiva in giudizio il Condominio di Via V. n. 7, deducendo che alla data di acquisto dell'appartamento de quo i locatori erano già a conoscenza delle condizioni in cui lo stesso versava e che, anche su sollecitazione di altri condomini, a seguito di deliberazione dell'assemblea condominiale, verso la fine del 2011, veniva incaricata la ditta (...) e (...) per la realizzazione dei lavori di rifacimento del terrazzo condominiale, ultimati solo nell'aprile del 2012, sottolineando come gli stessi fossero già stati avviati allorché la ricorrente aveva richiesto l'accertamento tecnico, preventivo. Precisava, inoltre, di essere creditore nei confronti della ricorrente per l'importo di Euro 646,19, quale somma residua dei ratei condominiali relativi al periodo in cui la (...) ha occupato l'appartamento.

Con comparsa di costituzione e risposta depositata il 5.6.2013, si costituivano in giudizio anche (...) e (...), i quali, contestando tutto quanto ex adverso dedotto ed eccepito, chiedevano in via pregiudiziale, dichiararsi il difetto di legittimazione passiva nei propri confronti, rappresentando che pur avendo sollecitato più volte l'intervento del condominio per la riparazione della terrazza, i lavori non potevano eseguirsi senza la preventiva autorizzazione dell'assemblea condominiale, e nel merito, il rigetto delle domande proposte dalla (...) in quanto infondate in fatto ed in diritto.

Con la sentenza n. 461/16 depositata in data 05/04/2016 il Tribunale di Cassino così decideva:

"1. Accertata la responsabilità ex art. 2051 c.c., condanna il condominio a corrispondere alla resistente a titolo di risarcimento danni la somma di Euro 4.150,00 con interessi di legge dai fatti all'effettivo esborso;

2. condanna il condominio resistente a rifondere all'Avv. Arianna Romano, procuratore antistatario di (...) le spese processuali che si liquidano per esborsi in Euro 1.944,06 (Euro 214,00 per contributo unificato, Euro 93,73 per sopralluogo (...) - (...), Euro 377,52 per CTP, Euro 1.258,81 per ATP), per onorari, Euro 2.430,00 (D.M. n. 55 del 2014, Il scaglione) oltre IVA, cpa e spese forfetarie;

3. rigetta la richiesta di risarcimento danni avanzata dalla ricorrente nei confronti dei locatori (...) e (...);

4. condanna a restituire a (...) la somma di Euro 450,00 con interessi dal dovuto all'effettivo esborso;

5. condanna (...) a rifondere a (...) e (...) le spese processuali che si liquidano per onorari, Euro 1.378,00 (D.M. n. 55 del 2014, Il scaglione con riduzione al 50% in ragione dell'accoglimento della restituzione della caparra) oltre IVA, cpa e spese forfetarie".

A fondamento della decisione il giudice di primo grado, dopo aver rilevato che le infiltrazioni di acqua nell'appartamento condotto in locazione dalla (...) erano derivate dal sovrastante lastrico solare condominiale, condannava il Condominio al risarcimento del danno, nella misura corrispondente all'importo dei canoni di locazione per il periodo in cui non aveva potuto disporre dell'appartamento nel pieno delle sue potenzialità, pari ad Euro 3.150,00 (canone di locazione di Euro 450,00 x 7 mensilità), oltre ad Euro 1.000,00, determinata in via equitativa per le spese sostenute al fine di rendere gli ambienti salubri e sicuri.

Il giudice altresì osservava che: "Non possono essere accolte le ulteriori voci di risarcimento per le spese di trasloco in genere per il reperimento di nuovo alloggio che evidentemente non possono imputarsi al condominio, avendo peraltro la ricorrente reperito nuovo appartamento quando i lavori erano in corso di realizzazione.

La richiesta di risarcimento danni alla persona risulta priva di alcuna valida allegazione.

La richiesta di oneri condominiali avanzata dal condominio a carico della conduttrice deve essere rigettata, costituendo obbligazione in capo al proprietario locatore, che, se del caso, può agire in via di rivalsa.

I locatori convenuti, invece, non hanno alcuna responsabilità per inadempimento, essendo i danni arrecati alla cosa locata imputabili esclusivamente alla terrazza condominiale. In tema di locazione, invero, sussiste in capo al locatore l'obbligazione di consegnare e conservare la cosa in buono stato locativo effettuando tutte le riparazioni necessarie a tal fine. Dalla mancata esecuzione di tale prestazione deriva in capo al locatore una responsabilità di natura contrattuale che prescinde dalla responsabilità extracontrattuale del condominio qualora i vizi dell'immobile siano la conseguenza della mancata esecuzione di lavori da parte del condominio medesimo.

I locatori debbono nondimeno restituire alla ricorrente la somma di Euro 450,00 a titolo di caparra.

Conseguono alla soccombenza le spese di lite come da dispositivo".

Con ricorso depositato in data 02/11/2016 e notificato in data 11/03/2017 (...) proponeva appello, deducendo l'erroneità e l'ingiustizia della predetta sentenza e chiedendo che la Corte, in riforma della sentenza, accogliesse le seguenti conclusioni:

"in via principale e nel merito: dichiarare la responsabilità dei locatori convenuti e conseguentemente l'avvenuta risoluzione del contratto di locazione per inadempimento, non avendo i Sigg.ri (...) e (...) provveduto a conservare la cosa in buono stato locativo effettuando tutte le riparazioni necessarie a tal fine, o adoperandosi affinché le stesse fossero effettuate e, per l'effetto, condannare i Sigg.ri (...) e (...) a corrispondere alla Sig.ra (...) il risarcimento del danno che si quantifica in Euro 4.635,08, nonché alla restituzione della somma di Euro 1.648,09 (cifra comprensiva di IVA e CPA) somma che la Sig.ra (...) ha deciso di corrispondere ai Sig.ri (...) e (...) per le spese processuali, come disposto nella sentenza impugnata. Con riserva di produrre la relativa fattura non appena la stessa verrà rilasciata - sempre in via principale e nel merito: accertare e dichiarare la legittimità della richiesta di risarcimento danni alla persona avendo parte ricorrente prodotto in primo grado valida certificazione medica e per conseguentemente condannare i resistenti ciascuno per le proprie responsabilità ed il proprio titolo a corrispondere alla ricorrente la somma di Euro 15.201,05- così come quantificata nella relazione medico legale prodotta in primo grado o nella maggiore e minore somma che verrà ritenuta di giustizia - in subordine, nella denegata ipotesi in cui non vengano accolti il primo ed il secondo motivo di appello accertare e dichiarare che nel caso di specie doveva trovare applicazione l'art. 92 c.p.c. in materia di compensazione delle spese di lite in quanto tutte le parti del giudizio di primo grado sono risultate parzialmente soccombenti e, dunque, sussistono gravi ed eccezionali ragioni richieste dalla norma per giustificare la compensazione delle spese di lite, per l'effetto disporre la restituzione della somma di Euro 1.648,09 (cifra comprensiva di IVA e CPA) che la sig.ra (...) ha deciso di corrispondere ai sigg.ri (...) e (...) per le spese processuali come disposto nella sentenza impugnata giusta fattura che verrà prodotta non appena rilasciata"

Gli appellati (...) e (...), nel costituirsi in giudizio, chiedevano il rigetto dell'appello, in quanto infondato in fatto ed in diritto.

Si costituiva in giudizio l'appellato condominio, che contestava quanto dedotto dall'appellante, chiedendo il rigetto dell'appello.

All'esito della verifica della costituzione delle parti, acquisito il fascicolo di primo grado e concessi alle parti termini per memorie conclusive, all'udienza di discussione del 18/03/2021 la Corte ha deciso la causa, dando lettura del dispositivo sotto riportato.

Con il primo motivo di gravame, rubricato: "error in iudicando: violazione e/o falsa applicazione degli artt. 1575,1576, 1453 c.c. - obbligazioni fondamentali del locatore, risoluzione del contratto per inadempimento e risarcimento del danno, nonché omessa e/o erronea valutazione delle allegazioni e delle prove documentali", l'appellante sostiene che il Giudice di primo grado ha erroneamente rigettato la richiesta di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento e conseguente risarcimento danni, avanzata nei confronti dei locatori (...) e (...), nonostante dall'istruttoria espletata in primo grado sia emerso in maniera chiara ed inequivocabile che gli stessi non hanno adempiuto all'obbligazione di mantenere la cosa in buono stato locativo, effettuando tutte le riparazioni necessarie a tal fine o adoperandosi affinché tali riparazioni fossero eseguite.

In particolare, l'appellante, dopo aver dedotto che l'obbligo del locatore, di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile nel buono stato locativo riguarda non solo la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore, ma anche le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con l'immobile locato, lamenta che i locatori non si sono attivati per assicurare alla conduttrice il costante godimento dell'immobile, avendo omesso di visionare le condizioni dell'appartamento de quo (come confessato da (...) in sede di interrogatorio formale, reso all'udienza del 29.12.2014) e di sollecitare con maggiore fermezza l'Amministratore ad intervenire, affinché fosse ordinato al Condominio di Via V. n. 7 di provvedere con urgenza all'esecuzione dei lavori di riparazione.

L'appellante insiste affinché venga dichiarata la risoluzione del contratto di locazione per grave inadempimento dei locatori e per l'effetto vengano condannati gli appellati (...) e (...) a corrisponderle la somma di Euro 4.635,08, di cui Euro 1.975,25 per danni alle cose (quale differenza tra la somma corrisposta dal Condominio di Via V. n. 7 in esecuzione della sentenza impugnata, pari ad Euro 4.150,00 e l'importo quantificato dal CTU Geom. (...) in sede di a.t.p., pari ad Euro 6.121,25), Euro 1.210,00 per spese di trasloco, Euro 1.350,00 per spese di agenzia e di locazione di nuovo immobile, Euro 99,83 per spese di mediazione. Sostiene l'appellante che non ha potuto godere

pacificamente dell'immobile locato a causa di gravissimi fenomeni di infiltrazione, che sin dal mese di ottobre 2010 le hanno impedito di utilizzarlo e che di tale situazione dovrebbero rispondere i locatori in base alla disciplina dei vizi (artt. 1578 e 1581 c.c.) e ai sensi degli artt. 1575 e seguenti c.c., donde il diritto della esponente al risarcimento dei danni.

Di contrario avviso gli appellati, i quali hanno dedotto che i lamentati inconvenienti sarebbero ascrivibili al Condominio ex art. 2051 c.c., atteso che le infiltrazioni provenivano dal terrazzo condominiale. Hanno altresì evidenziato la tempestività con cui la problematica è stata sottoposta all'attenzione dell'amministratrice di condominio già ad ottobre 2010, deducendo altresì che a seguito del ripresentarsi della problematica a gennaio 2011 essi locatori provvedevano a sollecitare l'amministratrice di condominio, la quale convocava assemblea a distanza di circa un mese.

Ebbene, le pretese risarcitorie fatte valere dalla parte appellante nei confronti dei locatori sono infondate e debbono essere respinte, anche se, in punto di fatto, le indagini peritali svolte hanno confermato che effettivamente il godimento della cosa locata è stato compromesso dai fenomeni lamentati dalla conduttrice.

Le indagini tecniche espletate hanno, infatti, permesso di accertare che i danni lamentati dalla (...) risultano diretta conseguenza della difettosa e carente impermeabilizzazione del sovrastante terrazzo di proprietà del condominio; tale circostanza veniva accertata nel giudizio di ATP promosso dalla (...) agli inizi dell'anno 2012. In particolare, nella CTU redatta nel procedimento sommario la causa delle infiltrazioni viene ricondotta alla mancanza di impermeabilizzazione del terrazzo "da tempo compromessa e che doveva essere rifatta completamente, come dimostrato dal logorio della guaina presente attualmente sulla copertura delle scale".

Ciò posto, si deve rilevare che l'effettuazione degli interventi di riparazione necessari per eliminare l'inconveniente lamentato dalla conduttrice non rientra tra gli obblighi manutentivi posti a carico del locatore dagli artt. 1575, n. 2, c.c. e 1576 c.c., ma è di competenza di un soggetto estraneo al contratto di locazione, in quanto, come sopra evidenziato, i lavori in questione hanno ad oggetto il terrazzo condominiale dello stabile di via (...).

Al di fuori dell'ipotesi in cui le riparazioni siano riconducibili alla previsione dell'art. 1576 c.c., il verificarsi di una situazione che incida negativamente sulla fruibilità dell'immobile integra una molestia di fatto, regolata dall'art. 1585, 2 co., c.c., se è ascrivibile ad un terzo.

Ed invero, costituiscono molestie di diritto, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore; invece, quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c. (v. Cass. n. 25219 del 15/12/2015).

Infatti, l'art. 1585, secondo comma, cod. civ., attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino pregiudizio al godimento dell'immobile (cosiddetta molestia di fatto), e tale legittimazione non riguarda soltanto i danni causati agli arredi o mobili di proprietà del conduttore, ma si estende a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso, e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo, dovendosi invece escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti (v. Cass. n. 24805 del 24/11/2005). Pertanto, "si deve riconoscere in capo al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei confronti del terzo che con il proprio comportamento gli arrechi danno nell'uso o nel godimento della "res locata"; in particolare, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi una infiltrazione d'acqua da un appartamento sovrastante, il conduttore, ex art. 1585, secondo comma, cod. civ., gode di una autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno" (Cass. n. 12220 del 20/08/2003; in senso conforme Cass. n. 17881 del 31/08/2011).

Orbene, tornando alla fattispecie per cui è causa, posto che dall'istruttoria svolta è emerso che le infiltrazioni dipendono dalle caratteristiche costruttive dello stabile condominiale, di cui fa parte il bene locato, è all'evidenza che le opere occorrenti per la soluzione del problema si collocano al di fuori degli obblighi manutentivi gravanti sul locatore ex art. 1576 c.c..

In linea con i principi di diritto sopra enunciati, si deve ritenere che la conduttrice possa far valere le proprie ragioni esclusivamente nei confronti del Condominio di v. V. n. 7, C. ai sensi dell'art. 1585, 2 co., c.c. e non anche nei confronti dei locatori ex artt. 1575 e 1576 c.c..

Ne consegue che, non essendo ascrivibile ai locatori la responsabilità per i danni lamentati dall'appellante, il primo motivo di gravame deve essere disatteso.

Con il secondo motivo, rubricato: "error in iudicando: omessa pronuncia su un punto decisivo della controversia, nonché omessa e/o erronea valutazione delle allegazioni e delle prove documentali (in relazione al mancato accoglimento della domanda volta al ristoro dell'asserito danno biologico)"; l'appellante sostiene, quanto al mancato accoglimento della richiesta di risarcimento del danno alla salute, che il giudice avrebbe errato nel ritenere che la domanda non fosse adeguatamente provata attraverso la produzione di valida allegazione, dal momento che è stata prodotta da essa appellante copia di numerosi certificati medici nonché la relazione dell'Azienda U.S.L. di F., intervenuta per un sopralluogo nell'immobile locato. L'appellante lamenta che tale documentazione non è stata presa in

considerazione dal Giudice di primo grado, benchè fosse idonea a giustificare la richiesta avente ad oggetto una CTU medico - legale sulla persona della ricorrente, al fine di determinare natura ed entità dei danni fisici subiti e conseguente invalidità temporanea e permanente.

Il motivo non merita condivisione.

La parte appellante ha prodotto nel giudizio di primo grado certificati di un medico di sua fiducia attestanti l'esistenza di patologie pregresse ("cervicolombartrosi e sinusite cronica ha presentato nel suddetto periodo episodi di riacutizzazione delle predette patologie"), la cui riacutizzazione sarebbe stata causata dalle infiltrazioni di umidità, ma non sono stati allegati nè provati elementi idonei a far risalire l'aggravamento delle patologia alle condizioni ambientali contestate.

In un contesto del genere appare corretta la decisione del giudice di prime cure di non ammettere la consulenza medico-legale richiesta dalla (...), perché l'indagine peritale avrebbe avuto una funzione meramente esplorativa, volta alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati, ed avrebbe rappresentato uno strumento per sopperire ad oneri di allegazione e contestazione gravanti sull'attrice, in contrasto con le finalità dell'istituto regolato dagli artt. 191 ss. c.p.c. (Cass. n. 30218 del 15/12/2017).

Con il terzo motivo, rubricato: "violazione degli artt. 91 e 92 c.p.c. nonché vizio di motivazione, per la disposta condanna alle spese di lite nei confronti dei locatori"; l'appellante sostiene che non vi erano i presupposti per una condanna alle spese in favore dei locatori. Espone che il Giudice di prime cure, anche in virtù dell'accoglimento della domanda di parte ricorrente, volta ad ottenere la restituzione della caparra (punto 4 della sentenza impugnata), avrebbe potuto fare applicazione dell'art. 92, comma 2 c.p.c. e disporre la compensazione delle spese di lite. La ricorrente, infatti, pur essendo risultata soccombente quanto alla domanda risarcitoria formulata nei confronti dei locatori è risultata vincitrice in ordine alla domanda di restituzione della caparra.

Anche questo motivo non merita di essere condiviso.

L'accoglimento della domanda della ricorrente limitatamente alla sola restituzione della caparra, per un importo di Euro 450,00, non giustifica la compensazione delle spese di lite, risultando prevalente la soccombenza della stessa ricorrente per il rigetto delle domande di risoluzione del contratto per inadempimento dei locatori e di condanna degli stessi al risarcimento dei danni.

Alla luce delle argomentazioni fin qui svolte l'appello deve essere respinto, perché infondato.

Le spese del presente grado seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

Sussistono i presupposti di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.(...) n. 115 del 2002, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228 del 2012, conseguentemente l'appellante è tenuto al pagamento di un ulteriore importo pari a quello già versato a titolo di contributo unificato.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) Rigetta l'appello proposto da (...) avverso la sentenza del Tribunale di Cassino n. 461/16 depositata il 5 aprile 2016.
- 2) Condanna l'appellante al pagamento in favore di (...) e (...), e per essi dell'avv. Ma.De. antistatario, nonché in favore del Condominio di Via (...) delle spese di lite del presente grado, che liquida, per ciascuna parte appellata, in complessivi Euro 3.777,00 per compensi professionali, oltre al rimborso delle spese generali, IVA e CAP come per legge.
- 3) Dichiara la sussistenza dei presupposti di cui di cui all'art. 13, comma 1 quater, D.L. n. 115 del 2002, come modificato dall'art. 1, comma 17, L. n. 228 del 2012, per il versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'appello.

Così deciso in Roma il 18 marzo 2021.

Depositata in Cancelleria il 29 marzo 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 18 marzo 2021

Massima redazionale

Locazione di immobili - Garanzia per molestie - Terzo che non avanzi pretese di natura giuridica - Conduttore

In tema di locazione di immobili, costituiscono molestie di diritto, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o menomi quello del conduttore; invece, quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c..