



Sede provinciale di Catania

Lamentate infiltrazioni nei confronti del proprietario riconducibili a parti condominiali

È legittima l'azione promossa dall'inquilino, per ottenere il risarcimento del danno materiale e del danno alla salute del figlio minore e del coniuge, relativamente a lamentate infiltrazioni riconducibili a parti condominiali?

Ovvero è tenuto il proprietario di un appartamento, laddove il condominio non provveda, a farsi carico del ripristino di una parte condominiale.

L'obbligo di custodire il bene, in modo da garantirne le caratteristiche originarie, impone al proprietario di farsi carico di una spesa che non gli compete o viceversa l'inquilino avrebbe dovuto agire nei confronti del condominio e al più richiedere al proprietario, in presenza dei presupposti di legge, una riduzione del canone o addirittura la risoluzione del rapporto locativo ai sensi degli articoli 1578, 1580 e 1581 c.c.

È da chiarire se esiste una responsabilità di garanzia del proprietario. Sul punto l'art. 1585 c.c. distingue due tipi di molestie e nello specifico prevede "Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio".

L'art. 1585 c.c. prevede, quindi, a favore del conduttore una garanzia solo nell'ipotesi delle c.d. molestie di diritto da distinguersi dalle c.d. molestie di fatto. Le infiltrazioni di acqua provenienti dall'appartamento sovrastante ovvero dalle parti condominiali, sono considerate tipiche ipotesi di molestie di fatto, per le quali non opera la garanzia di cui all'art. 1585 1° comma.

È pacifico sia in dottrina (vedasi Tabet, Guarino, Miccio, Catelani) che in giurisprudenza, che il conduttore vittima di molestie di fatto, come nel nostro caso per infiltrazioni provenienti dalle parti condominiali, è legittimato ad agire nell'esercizio di un diritto proprio nei confronti dei terzi responsabili.

La giurisprudenza di legittimità e di merito, in applicazione dell'art. 1585 2° comma, ha ritenuto che, nell'ipotesi di infiltrazioni di acqua provenienti dalle parti comuni dell'edificio, si deve escludere la configurabilità di una responsabilità e di un obbligo di garanzia del locatore (vedasi tra le tante Cass. 24 novembre 2005 n. 25805, Tribunale di Roma 9 marzo 2011 n. 5198).

Pertanto, nel caso di specie, il conduttore, anziché agire nei confronti del locatore si sarebbe dovuto rivolgere all'amministratore del condominio, ovvero al terzo responsabile. Quanto alla possibilità di ottenere una riduzione del prezzo del canone di locazione, la giurisprudenza di merito e di legittimità (tra le tante vedasi Tribunale di Milano VII sezione del 19.1.2012) hanno ritenuto che:

“la riscontrata presenza di infiltrazioni di acqua provenienti da parti condominiali, nell’immobile condotto in locazione non costituisce una situazione di apprezzabile diminuzione del godimento della cosa locata, tale da giustificare una riduzione del corrispettivo dovuto dal conduttore, tra l’altro legittimato ad agire direttamente nei confronti dei terzi responsabili per le molestie di fatto incidenti sul godimento dell’immobile locato”.

Orientamento di recente riconfermato anche dalla sentenza di Cassazione del 26 gennaio 2015 n. 1317, che ha ribadito il principio “secondo cui in tema di locazione, al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell’adempimento dell’obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un’alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti(v., tra le altre, la sentenza 10 gennaio 2008, n. 261, e l’ordinanza 23 giugno 2011, n. 13887).

In ultimo, per ciò che attiene il risarcimento del danno alla salute azionato in favore del figlio minore e del coniuge, occorre evidenziare, che nel caso di specie il G.I. rigettava la richiesta per carenza di legittimazione, atteso che l’azione era stata proposta solo in proprio e non quale esercente la potestà sul figlio minore. Ovviamente, non poteva oggettivamente, agire per la moglie, che avrebbe dovuto agire in modo autonomo.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma