

11 luglio 2011 10:20

## Condominio. Infiltrazioni, conduttore e risarcimento del danno

di [Alessandro Gallucci](#)

Accade, e non di rado, di sentir lamentare danni da infiltrazioni provenienti da altri appartamenti o da parti comuni. In questi casi la giurisprudenza pare orientata a riconoscere un responsabilit  di tipo oggettivo al proprietario della cosa dalla quale proviene il danno, ai sensi dell'art. 2051 c.c. (Danni da cose in custodia). Ai fini pratici cio' vuol dire che il danneggiato dovra' provare il danno e il nesso di causalita' tra esso e l'infiltrazione proveniente da altro bene mentre il proprietario di quest'ultimo per andare esente da colpa dovra' dimostrare che l'evento dannoso e' accaduto per un caso fortuito, vale a dire per il verificarsi a lui assolutamente estraneo.

Che cosa accade se il conduttore di un appartamento, nel perdurare della locazione, subisce un danno ai propri beni (evidentemente beni mobili) a causa di un'infiltrazione proveniente da un altro appartamento o da parti comuni? Molto spesso si e' tenuti a credere che il responsabile nei confronti dell'inquilino sia il proprietario dell'unita' immobiliare data in affitto. Eppure questa supposizione di "omniresponsabilita'" di quel soggetto, proprio in un caso del genere non e' ipotizzabile.

### Perche'?

La risposta e' contenuta nell'art. 1585, secondo comma, c.c. e nell'interpretazione che la giurisprudenza ha dato di esso. A mente di tale norma (si parla delle garanzie che il locatore deve prestare al locatario) *"non e' tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facolta' di agire contro di essi in nome proprio"*. La Cassazione e le Corti di merito, intervenendo su questa disposizione, hanno avuto modo di specificare che le infiltrazioni devono essere ricomprese nell'ambito delle cosi' dette molestie di fatto disciplinate dal succitato articolo e come tale su di esse l'inquilino non puo' pretendere alcunche' dal proprietario. In particolare si legge in una sentenza del Tribunale di Roma che *"l'art. 1585 c.c., nel disciplinare la garanzia dovuta dal locatore per la piena e normale utilizzazione del bene locato e delle sue pertinenze, contiene una duplice previsione in relazione alle possibili molestie che possono essere arrecate dai terzi al pacifico svolgimento del rapporto locativo. Se i terzi accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, sia contestando il potere di disposizione del locatore, sia rivendicando un diritto reale o personale che infirmi o menomi quello del conduttore, si configurano molestie di diritto per le quali il locatore e' tenuto a garantire il conduttore ai sensi del comma 1 dell'articolo teste' citato. Nell'ipotesi invece in cui i terzi non avanzino pretese di natura giuridica ma arrechino pregiudizio al godimento del conduttore mediante impedimenti concreti o attivita' materiali ostative, riconducibili nel concetto di atto illecito in senso lato, si realizzano molestie di fatto per le quali la garanzia del locatore non e' prevista ed il conduttore puo' agire direttamente contro i terzi ai sensi del comma 2 dell'art. 1585 c.c. Cio' detto, si osserva che il caso in esame e' riconducibile nel novero delle molestie di fatto, atteso che le infiltrazioni, che hanno determinato una minore utilizzabilita' dell'appartamento, sono ascrivibili al fatto del terzo, il quale, lungi dal rivendicare qualunque pretesa giuridica, con il suo operato ha recato pregiudizio al godimento del conduttore"* (Trib. Roma 9 marzo 2011 n. 5198).

L'oggetto del risarcimento richiedibile dal locatario non si fermerebbe solamente alle cose di sua proprieta'. In tal senso e' stato detto che *"l'art. 1585, comma 2, c.c., 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 proprieta' del conduttore, ma si estende a tutto cio' 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 configurabilita' di una responsabilita' e di un obbligo di garanzia del locatore per gli stessi fatti"* (cosi', tra le tante, Cass. 24 novembre 2005 n. 24805; da ultimo in senso conf. Trib. Roma 9 marzo 2011 n. 5198).

Sintetizzando: il locatario che subisce un danno da infiltrazioni deve:

- a) individuare la causa;
  - b) avvisare il danneggiante del fatto e chiedere il risarcimento del danno;
  - c) mettere il mora il danneggiante ed eventualmente agire in giudizio se non viene riconosciuto il giusto dovuto.
- In ogni caso, e' regola di buona condotta, l'inquilino deve avvisare il proprietario dell'immobile che, per quanto di

sua competenza, potrà agire contro chi ha causato il danno.