

n caso di infiltrazioni d'acqua dannose, grava sul locatore dimostrare che non sono causate da difetti

Pubblicata il 20/10/2015

In tema di locazione immobiliare, in caso di infiltrazioni d'acqua dannose, grava sul locatore, e non già sul conduttore danneggiato, l'onere di dimostrare che le stesse non sono conseguenza immediata e diretta di vizi delle tubazioni o di altre cause strutturali, ma, in ipotesi, siano ascrivibili al comportamento del conduttore medesimo o ad altri fatti cui la legge ricollega una eventuale limitazione o esenzione di responsabilità del locatore stesso. In assenza di tale prova, infatti, la responsabilità del lamentato 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 poi la richiesta di risarcimento danni proposta dal conduttore.

Corte di Cassazione, Sezione 3 civile, Sentenza 29 settembre 2015, n. 19209

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. CHIARINI Maria Margherita - Presidente

Dott. TRAVAGLINO Giacomo - rel. Consigliere

Dott. ARMANO Uliana - Consigliere

Dott. SCRIMA Antonietta - Consigliere

Dott. VINCENTI Enzo - Consigliere

ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

sul ricorso 17467-2011 proposto da:

(OMISSIS) (OMISSIS), elettivamente domiciliato in (OMISSIS), presso lo studio legale (OMISSIS), rappresentato e difeso dall'avvocato (OMISSIS) giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrente -

contro

(OMISSIS);

- 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. TRAVAGLINO GIACOMO;

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

I FATTI

(OMISSIS) convenne dinanzi al Tribunale di Palmi (OMISSIS), 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 rigetto' 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 (OMISSIS) ricorre sulla base di 4 motivi di censura.

La parte intimata non ha svolto attivita' difensiva.

LE RAGIONI DELLA DECISIONE

Il ricorso e' manifestamente fondato.

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

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

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

Con il quarto motivo, si denuncia nullita' 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 6 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, cosi' 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 articoli 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 atterra 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.