

STUDIO AVVOCATI TISCORNIA

ASSOCIAZIONE PROFESSIONALE

**Il contratto di locazione. L'obbligo del locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento contro le molestie dei terzi.
Azioni esperibili autonomamente dal conduttore.**

sabato 13 settembre 2008

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it

Il contratto di locazione. L'obbligazione del locatore di garantire al conduttore il pacifico godimento contro le molestie dei terzi. Azioni esperibili autonomamente dal conduttore.

sabato 13 settembre 2008

Tra le obbligazioni principali a carico del locatore l'art. 1575 c.c. gli impone quella di garantire al conduttore il pacifico godimento del bene locatogli durante tutto il periodo di durata della locazione.

In tal senso il locatore è quindi tenuto anche a difendere il conduttore (solo) dalle eventuali molestie arrecate dai terzi che vantino diritti sul bene locato: mentre, ai sensi dell'1585 II° c. C.C. (che però ha natura dispositiva ed è quindi derogabile) tale garanzia non gli compete relativamente alle c.d. molestie di fatto e cioè alle molestie di terzi al conduttore che non pretendano però di avere diritti sul bene.

La molestia di diritto si verifica quando un terzo diminuisca, menomi, pregiudichi o turbi il pacifico godimento del conduttore perché vanti sul bene locato suoi propri diritti reali o personali, in contrasto con la situazione o con il diritto invece dichiarati dal locatore al momento del perfezionamento del contratto, ad esempio contestando il potere di quest'ultimo di disporre liberamente del bene.

Per molestia di fatto può invece definirsi l'atto illecito del terzo nei confronti del conduttore privo di alcuna pretesa relativa alla titolarità e/o al diritto al godimento del bene locato, dai quali atti il conduttore può e deve difendersi da solo.

L'art. 1585 C.C. stabilisce questa netta linea di demarcazione facendo obbligo al locatore di garantire il suo conduttore solo in relazione alle molestie dei terzi relative al diritto sul bene locato; mentre, come detto, lascia che sia il conduttore in proprio (che in tal senso gode di una legittimazione autonoma ad agire) a doversi difendere contro i terzi che lo molestino (fattispecie più frequente nell'odierna vita condominiale) senza alcuna pretesa giuridica ma semplicemente nei fatti.

La "ratio" di tale disciplina pare essere quella del mantenimento di un equilibrio sinallagmatico tra i due contraenti, di talché sarebbe apparso troppo oneroso addossare al locatore anche la responsabilità di rapporti tra il conduttore e i terzi (di norma i vicini) che ricadono nell'ambito personale di questi ultimi e che non coinvolgono il locatore: non è sembrato equo pretendere da parte di quest'ultimo un intervento che ecceda l'ipotesi in cui i terzi, che tentano di limitare il godimento del bene, vantino diritti sullo stesso.

Invece contro la molestia di diritto ben si giustifica la garanzia che deve prestarvi il locatore: che deve difendere (garantendo il conduttore) il diritto sul bene che egli ha locato dai terzi che lo contestano.

Per quanto attiene alla molestia di fatto uno dei casi statisticamente più frequenti è quella delle infiltrazioni dall'appartamento sovrastante.

MOLESTIA DI DIRITTO

Invece esempio di scuola della molestia di diritto potrebbe essere il caso in cui un terzo eccipisca un diritto (reale o personale) sulla cosa locata quale una servitù di passaggio. Nel qual caso spetterà al locatore agire con una azione “negatoria servitutis” ex art. 949 C.C. per far dichiarare l'inesistenza del diritto del terzo e chiedere la cessazione delle turbative e delle molestie.

Infatti il contenuto della garanzia del locatore ex art. 1585 C.C. consiste nell'obbligo di intervenire direttamente (anche agendo in giudizio, se necessario) contro il terzo che vanti dei diritti per manlevare il conduttore e far cessare le interferenze nel suo godimento del bene locato.

Ovviamente però (“la molestia di diritto, per la quale è stabilito l'obbligo di garanzia del locatore, si verifica quando un terzo - reclamando su un bene locato diritti reali o personali in conflitto con le prestazioni accordate al conduttore del rapporto locativo - compia atti di esercizio della relativa pretesa implicanti la perdita o la menomazione del godimento del conduttore, con la conseguenza che) qualora la molestia non possa essere riferita alle posizioni accordate dal locatore sulla cosa locata (come nella specie in cui il locatore non aveva concesso in godimento anche le aree esterne) ma riguardi altre autonome situazioni di godimento dello stesso conduttore, si versa in ipotesi diversa da quella di cui all' art. 1585 c.c.” (Cass. 7/2/2006 n. 2531 in Arch. Loc. 2006, 405).

La più recente sentenza di Cassazione in tema - inedita - è del 9/5/08, la n. 11514, la cui motivazione val la pena di leggere integralmente perché chiara ed esaustiva nel ribadire la differenza tra: 1) vizi della cosa locata; 2) molestie di diritto; 3) molestie di fatto (che, come detto, legittimano - ma non obbligano - il conduttore ad agire direttamente contro il terzo).

“Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti di cui [all' art. 1578 C.C.](#), quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale o legale; si configurano invece come molestie di diritto, per le quali, ex art. 1585 I° c. C.C., il locatore è tenuto a garantire il conduttore, quelle che si concretano in pretese di terzi che 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; nel caso, infine, in cui il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro il terzo ai sensi del II° c. [dell' art. 1585 C.C.](#)”.

Nella specie la Suprema Corte ha confermato la sentenza della Corte di appello di Milano che aveva qualificato come molestie di fatto le interferenze elettromagnetiche provocate da vicine stazioni radiotelevisive che creavano inconvenienti all'attività cinematografica svolta da un conduttore in un capannone adibito a tale uso.

In tal senso la Corte d'Appello aveva riformato la sentenza del Tribunale di Milano (che invece aveva accolto la domanda del conduttore nei confronti del locatore interpretando tali interferenze come vizi della cosa ex artt. 1578, c. 2 e art. 1581 c.c.) e ha esonerato pertanto il locatore dalla garanzia.

MOLESTIE DI FATTO.

AZIONI ESPERIBILI DAL CONDUTTORE CONTRO IL LOCATORE.

Anche nel caso delle molestie di fatto al conduttore rimangono sempre e comunque rimedi alternativi alla sua azione diretta nei confronti dei terzi, a cui non può essere obbligatoriamente costretto a provvedervi. Infatti il conduttore mantiene il diritto di:

- 1)risolvere il contratto;
- 2)chiedere il risarcimento del danno al locatore;
- 3)(ma non è pacifico) chiedere la riduzione del canone.

Infatti “anche se è vero che il locatore ex art. 1585, 2 c., c.c. non è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto dei terzi occorre precisare che detta norma disciplina i rapporti tra il locatore ed il conduttore e che la facoltà di quest'ultimo di agire contro il terzo non è un suo obbligo e quindi non esclude il ricorso ad altri strumenti di tutela giuridica.

Sulla scorta di tale presupposto ed in forza del principio anche costituzionale della libertà economica ex artt. 41 Cost., 1321, 1322 e 1373 c.c., nonché del fatto che non si può costringere il conduttore a continuare a detenere il bene ed ad agire in giudizio contro il terzo, le parti di un rapporto di locazione abitativa possono risolvere il rapporto in caso di gravi molestie arrecate da un terzo al conduttore e tali da pregiudicare il normale godimento dell'immobile, sussistendo poi in tale ipotesi la legittimazione del locatore ad agire in giudizio contro il terzo ex art 2043 c.c.” (Cass. 7/2/2006 n. 2530 in Arch. Loc. 2006, 532).

Anche la Cassazione 10/10/2003 n. 15170 (in: Arch. Loc. 2004, 333) ha precisato “che le parti di un rapporto di locazione abitativa lo possono risolvere a fronte di gravi molestie (consistite nei lanci da parte dei vicini di secchi di acqua frammisti a nauseabondi elementi evacuati dal cane) arrecate al conduttore che pregiudichino il normale godimento dell'immobile.”.

“Costringere il conduttore a continuare nondimeno a detenere il bene ed ad agire in giudizio contro il

terzo è manifestamente contrario al quadro normativo”.

MOLESTIE DI FATTO
AZIONI ESPERIBILI DAL CONDUTTORE
DIRETTAMENTE CONTRO I TERZI.

Sul tema la sentenza della Cassazione più nota e citata (ad es. in Foro It, 1996, 1238 e Giur. It., 1997, 958 con nota di Matilde Salvucci) è la n. 1411 del 22/2/1996 che ha capovolto la precedente interpretazione giurisprudenziale secondo la quale l'azione esperibile del conduttore contro il terzo presupponeva che il bene gli fosse stato consegnato e che conseguentemente (in caso di impossibilità ad ottenerne il godimento perché occupato da terzi, a qualsiasi titolo) egli potesse agire solo contro il locatore per il suo inadempimento all'obbligo della consegna. Sul presupposto che una sua azione autonoma contro il terzo postulasse la detenzione (e quindi l'avvenuta consegna) del bene: non essendo egli, in caso contrario, qualificabile neanche come conduttore.

Il singolare caso deciso dalla Cassazione citata era stato introdotto dal Sig. Fortunato (di nome ma non di fatto) M. il quale si era rivolto il 25/10/1988 al Pretore di Nola poiché, pur formalmente assegnatario di un alloggio IACP, non era riuscito ad entrarvi trovandolo occupato, in forza di un provvedimento del Sindaco di Nola, da tal Carmine D'O. che aveva perduto la casa a seguito del terremoto del 1980.

Si opponeva pertanto il D'O. alla domanda del M. eccependo - tra l'altro - che la consegna del bene (che nella fattispecie mancava) costituisse presupposto indefettibile per l'esistenza del contratto di locazione e quindi per la legittimazione ad agire del conduttore: che pertanto non poteva agire contro di lui, terzo occupante, perché non ancora diventato tale tramite la consegna del bene.

La Cassazione ha respinto tali eccezioni e, mutando radicalmente la precedente giurisprudenza, ha ritenuto - poiché il contratto di locazione sorge già al momento della stipula - che (anche qualora il conduttore non sia ancora detentore) l'art. 1585, 2 c., c.c. “è analogicamente applicabile ai casi in cui il fatto illecito del terzo, che occupi abusivamente l'immobile concesso in locazione, impedisca l'attuazione di tale rapporto. Ne consegue che il conduttore può agire direttamente contro l'autore dell'illecito per ottenere la disponibilità del bene e/o per il risarcimento del danno”.

Rimanendo così vieppiù confermato che nessun obbligo grava sul locatore in caso di molestie di fatto delle quali è solo il conduttore a doversene fare carico agendo in nome proprio contro il terzo.

E ciò pure in casi in cui tali molestie in realtà interessano direttamente e personalmente il locatore perché relative (non solo a danni causati agli arredi o a mobili di proprietà del conduttore ma) anche “a tutto ciò che sia oggetto del godimento stesso e quindi anche alle strutture murarie dell'appartamento del locatore che siano state danneggiate dal fatto illecito del terzo”: Cass. 24/11/05 n. 24805, inedita, e C.C. 20/8/03 n. 12220 in Arch. Loc. 2003, 55.

Vale a dire, in altre parole, che il conduttore è legittimato ad agire autonomamente contro i terzi autori dei danni (ad esempio infiltrazioni) causati alla proprietà del locatore incidenti sull'uso e sul godimento della "res locata": con tutte le problematiche relative sia alla eventuale transazione autonomamente stipulata dallo stesso in merito alla quantificazione dei danni del locatore sia al fatto che gli stessi gli vengano liquidati direttamente al posto del legittimo proprietario danneggiato.

Per quanto riguarda le azioni utilizzabili dal conduttore contro le molestie di fatto innanzitutto egli può agire contro le immissioni nocive che superano la normale tollerabilità essendo egli considerato legittimato attivo all'azione inibitoria (che invece sarebbe riservata solo al "proprietario del fondo") in virtù di un'interpretazione estensiva dell'art. 844 C.C. che le considera molestie di fatto ex art. 1585, II° c., C.C.: Cass. 21/2/1994 n. 1653 (in Mass. Giur. It. 1994).

In quel caso il Pretore di Castrovillari - Sezione distaccata di Trebisacca - aveva accolto la domanda di un conduttore di far ridurre ex art. 844 C.C. il suono dei rintocchi delle campane e degli altoparlanti che trasmettevano le funzioni religiose nella Parrocchia vicino alla sua abitazione.

La Cassazione rigettò l'eccezione del Parroco affermando che "la tutela ex art. 844 C.C. deve essere estesa analogicamente, ex art. 12 preleggi, anche al conduttore stante l'identità della ragione di tutela sottesa alle due situazioni ... e della finalità di far cessare le immissioni intollerabili provenienti dal fondo vicino".

Il conduttore non può invece far cessare (entro l'anno) le molestie o le turbative arrecate al possesso dell'immobile (nè opporsi allo spoglio non violento né clandestino) essendogli preclusa l'azione possessoria di manutenzione recuperatoria ex art. 1170 c.c..

Infatti per l'esercizio di tale azione si richiede il requisito del possesso del bene immobile mentre il conduttore ne è solo mero detentore, anche se qualificato.

Il conduttore, ma sempre entro l'anno, può invece avvalersi (C.C. 29/4/2002 n. 6221 in Arch. Loc. 2002, 563: "il conduttore, detentore qualificato per conto del locatore possessore, ha diritto alla tutela della propria situazione giuridica mediante l'azione di reintegrazione contro l'autore dello spoglio") dell'altra azione, quella di reintegrazione ex art. 1168 C.C. contro lo spoglio violento e clandestino (esperibile a tutela anche dei beni mobili): dalla quale ne è escluso, come noto, solo il c.d.

"detentore disinteressato temporaneo" quale ad esempio l'ospite (che, non potendovi ricorrere, potrà essere allontanato in qualsiasi momento dalla propria casa, se sgradito).

A tal proposito è da citarsi la lunga vicenda processuale di un conduttore romano nei confronti di un suo

vicino che risulta essere emblematica non solo della non ammessa esperibilità dell'azione di manutenzione da parte del conduttore ma anche della litigiosità che, si lamenta, fa giungere fino alle Corti superiori controversie di entità economica tale da non giustificarle.

Nel caso citato il conduttore, con ricorso dd. 4/10/1986 al Pretore di Roma, chiese la condanna del suo vicino, alla potatura di una siepe di cipresso che gli creava una limitazione di luce ed aria nel giardino dell'abitazione da lui condotta.

A fronte dell'appello del conduttore, solo per ottenere la vittoria delle spese (chieste peraltro anche dal vicino con l'appello incidentale) contro la sentenza del Pretore del 1989 (che gli aveva rigettato la domanda e compensato le spese giudiziali poiché l'appellato aveva potato la siepe nel corso del giudizio di I° grado), nel 1991 il Tribunale di Roma rigettò entrambi i gravami e compensò tra le parti anche le spese di secondo grado, ribadendo che l'azione che era stata proposta dal conduttore per ottenere la potatura si qualificava quale manutenzione del possesso: per la quale egli, quale conduttore, appunto non era legittimato.

Ricorso allora in Cassazione il conduttore (sempre solo per le spese) per sostenere di essere invece legittimato ex art. 1585, 2° c., C.C. alla sua domanda di potatura (e non a titolo invece di azione di manutenzione, così erroneamente intesa la qualificazione giuridica della sua azione dai primi due Giudici) la Suprema Corte ne ha accolto le doglianze e con la sentenza n. 939 del 26/1/1995 (in Arch. Loc. 1995, 450) ha rinviato ulteriormente ad altra sezione del Tribunale di Roma: ovviamente - 9 anni dopo il ricorso al Pretore e a 8 dalla avvenuta potatura - solo per decidere in ordine alle spese degli oramai tre gradi di giudizio.

Rimane da pensare che nel frattempo, in quegli 8 anni, la siepe sia anche ricresciuta....

Confronta De Tilla: "Il locatore non è tenuto a garantire dalla molestie di fatto dei terzi". In Immobili e Diritto n. 7/06.

16122 Genova - 2, Piazza Corvetto
Tel. 010.839.13.65 - Fax 812.956
E-mail: studio@avvocatitiscornia.it
PEC: francescomassimo.tiscornia@ordineavvgenova.it
Cod. Fisc. e Part. IVA: 03069090102
avvocatitiscornia.it