

INFILTRAZIONI-IL CONDUTTORE PUÓ AGIRE CONTRO IL CONDOMINIO?

DANNI DA INFILTRAZIONE IN CASO DI LOCAZIONE

In caso di appartamento concesso in locazione, sorge il dubbio in merito all'individuazione del responsabile nei confronti del quale agire in caso di danni derivanti da infiltrazioni.

Infatti, non di rado accade che un appartamento possa essere interessato da infiltrazioni di acqua e umidità provenienti da un altro appartamento vicino o, piuttosto, dalle parti comuni dell'edificio condominiale.

Quindi, se l'immobile dovesse essere concesso in locazione, quali sarebbero gli obblighi del proprietario e quali i diritti del conduttore?

IL CONDUTTORE PUÓ AGIRE CONTRO IL CONDOMINIO

Una sentenza emessa dalla Cassazione, la 17881-11 riconosce al conduttore il diritto alla tutela risarcitoria nei riguardi del condominio che con il proprio comportamento cagioni danni nell'uso o nel godimento della cosa locata.

«Sussiste, 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 nell'immobile si verifichi una infiltrazione d'acqua, il conduttore ex art. 1585, comma 2°, c.c. gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno (Nella specie, il conduttore di un locale commerciale, a causa delle infiltrazioni, lamentava un danno attinente non alla struttura del locale, ma al pavimento in parquet)». **(1)**

ALCUNI ESTRATTI DELLA SENTENZA

«In linea di principio si deve, infatti, 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 quanto, qualora nell'immobile si verifichi una infiltrazione il conduttore ex articolo 1585 c.c., comma 2, gode di una autonoma legittimazione a proporre azione di responsabilita' nei confronti dell'autore del danno (Cass. n. 12220/03). Nel caso in esame e sulla base della CTU il giudice dell'appello ha chiarito che al di sotto del locale condotto in locazione dal Ga. vi e' una superficie interrata, parte occupata dal locale condominiale adibito a centrale idrica, parte composta da terrapieno» **(2)**

NOTE

(1) Corte di Cassazione, Sezione 3, Civile, Sentenza 31 agosto 2011, n. 17881, La Tribuna, Archivio delle locazioni e del condominio, 2011, 6, pg. 786.

(2) Corte di Cassazione, Sezione 3, Civile, Sentenza, 31 agosto 2011, n. 17881.