

Può il conduttore chiedere il risarcimento al locatore per i danni prodotti all'unità immobiliare da omessa manutenzione delle parti comuni del fabbricato condominiale?

La controversia trae origine da un procedimento di sfratto per morosità proposto dinanzi al Giudice del Tribunale di Firenze nel quale il proprietario di una unità immobiliare ad uso commerciale, facente parte di un fabbricato condominiale, intimava al conduttore sfratto per morosità per il mancato pagamento dei canoni di locazione, ai sensi dell'**art. 658 del codice di procedura civile**.

Il conduttore proponeva opposizione allo sfratto e ne chiedeva il rigetto sostenendo che nell'immobile si erano manifestati dei vizi: in particolare, l'impianto di condizionamento/riscaldamento, trovandosi sul tetto, era mal funzionante ed accessibile con grave difficoltà; inoltre, la copertura era priva di adeguata impermeabilizzazione e dalla stessa provenivano infiltrazioni ed allagamenti che avevano danneggiato diverse attrezzature.

Per gli anzidetti motivi il conduttore, in via riconvenzionale, proponeva domanda di riduzione del canone di locazione e di risarcimento dei danni nei confronti del locatore, in termini sia di danno emergente che di lucro cessante.

Ai sensi dell'**art.1578 del Codice Civile**, se l'immobile è affetto da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, a meno che non si tratti vizi dallo stesso conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire i danni derivanti dai vizi se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi al momento della consegna dell'immobile.

Il locatore, però, eccepiva la propria carenza di legittimazione passiva rispetto alla domanda di riduzione e di danni proposta in via riconvenzionale dal conduttore, rilevando come il vizio lamentato riguardasse un bene di natura condominiale, qual è la copertura dell'immobile, per cui risultava illegittima la sospensione del pagamento dei canoni operata dal conduttore medesimo con conseguente fondatezza della domanda di sfratto

e di conseguente risoluzione del contratto di locazione e di rilascio dell'immobile.

Il Giudice del Tribunale di Firenze rilevava che, in tema di danni prodotti dalla struttura del bene, poiché il proprietario locatore ha l'obbligo di consegnare al conduttore la *res* locata in buono stato di manutenzione e di conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto (ex **art. 1575 nn. 1 e 2 del Codice Civile**), grava su di lui una presunzione di responsabilità che può essere vinta mediante la prova dell'imputabilità dell'evento al caso fortuito o al fatto illecito del terzo.

Nel giudizio veniva espletata anche una consulenza tecnica di ufficio che aveva consentito di accertare che la copertura dell'immobile locato era composta da una struttura portante presumibilmente in pannelli prefabbricati con sovrastante telo in PVC, più volte oggetto di riprese o di ripristino in conseguenza di strappi o lacerazioni, e, quindi, non oggetto della necessaria manutenzione straordinaria.

Le conclusioni del c.t.u. consentivano di escludere la responsabilità del locatore in relazione ai danni lamentati dal conduttore, in quanto l'omessa manutenzione straordinaria della copertura dell'immobile locato, essendo bene di natura condominiale, spettava, ex **art. 1126 del Codice Civile**, al condominio.

Il Giudice del Tribunale di Firenze, quindi, **con sentenza n.3323 del 7.12.2018**, rigettava la domanda di riduzione del corrispettivo e di risarcimento danni formulata dal conduttore opponente, in quanto era emerso che i danni lamentati non erano stati causati da un vizio della cosa locata, bensì da una omessa manutenzione straordinaria del tetto, di competenza del condominio e, conseguentemente, accoglieva la domanda di risoluzione contrattuale con condanna al pagamento dei canoni e degli oneri accessori ed al rilascio dell'immobile.

La sentenza del Tribunale di Firenze segue l'orientamento espresso dalla recente pronuncia della Suprema Corte (**Cass. 26.06.2018 n.16826**).

(Avv. Alessandro Moscatelli del Foro di Trani)