



## **LOCAZIONE DI COSE - OBBLIGAZIONI DEL LOCATORE - RIPARAZIONI E MANUTENZIONE.**

**CASS. CIV., SEZ. III, 6 MARZO 2012, N. 3454.**

L'obbligo del locatore, di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile nel buono stato locativo riguarda non solo la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore, ma anche le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con l'immobile locato.

### **LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE SEZIONE TERZA CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. MASSERA Maurizio	- Presidente -
Dott. SEGRETO Antonio	- Consigliere -
Dott. VIVALDI Roberta	- rel. Consigliere -
Dott. SPIRITO Angelo	- Consigliere -
Dott. SCARANO Luigi A.	- Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

#### **sentenza**

sul ricorso 890/2011 proposto da:

T.G. (OMISSIS), nella qualità di Erede di M.T.A. elettivamente domiciliato in ROMA, VIA DEGLI SCIPIONI 268-A, presso lo studio dell'avvocato PETRETTI ALESSIO, rappresentato e difeso dall'avvocato QUEIROLO SILVANO giusta delega in atti;  
- ricorrente -

#### **contro**

S.A. (OMISSIS), elettivamente domiciliato in ROMA, VIA NIZZA 53, presso lo studio dell'avvocato CAIAFFA FABIO, rappresentato e difeso dall'avvocato S.A. difensore di sè medesimo giusta delega in atti;  
- controricorrente -

avverso la sentenza n. 342/2009 del TRIBUNALE di GENOVA, depositata il 28/01/2010; R.G.N. 12207/2007;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 18/01/2012 dal Consigliere Dott. ROBERTA VIVALDI;



udito l'Avvocato ALESSIO PETRETTI per delega;  
udito l'Avvocato S.A.;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott.  
APICE Umberto che ha concluso per rigetto.

## **SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

La presente controversia trae origine dal rapporto di locazione transitoria, con durata annuale e rinnovabile di anno in anno salvo disdetta, intercorso fra M.T.A. e S.A., ed avente ad oggetto un appartamento sito in (OMISSIS), di proprietà della prima, e locato al secondo, con la corresponsione della somma di L. 8.000.000 a titolo di canone di locazione. La vicenda è stata oggetto di due sentenze della Corte di Cassazione ed ora perviene, per la terza volta, all'esame della Corte di legittimità, con l'impugnazione della sentenza emessa, in sede di rinvio, dal tribunale di Genova in data 28.1.2010, con la quale è stata dichiarata la risoluzione ex art. 1453 c.c. del detto contratto a far data dal 15.3.1987, per inadempimento della locatrice, con la condanna del convenuto T.G., quale erede della M., al risarcimento dei danni in favore del S. "che si ritengono equivalenti all'importo relativo al terzo trimestre dei canoni di locazione dovuti all'attore, il quale pertanto più nulla deve corrispondere a tale titolo"; e con il rigetto di ogni altra domanda.

Il T. ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi illustrati da memoria. Resiste con controricorso il S..

## **MOTIVI DELLA DECISIONE**

Al ricorso si applicano le disposizioni della L. 18 giugno 2009, n. 69, per essere il provvedimento impugnato in questa sede successivo (sentenza depositata il 28.1.2010) al 4 luglio 2009, data di entrata in vigore della legge indicata.

Con il primo motivo il ricorrente denuncia la violazione degli artt. 384 e 394 c.p.c., nonché dell'art. 2909 c.c. in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 4.

Con il secondo motivo si denuncia la illogicità erroneità e contraddittorietà nel merito della sentenza in relazione ad un punto decisivo della controversia in relazione all'art. 360 c.p.c., n. 5.

I motivi, per l'intima connessione delle censure con gli stessi avanzate, sono esaminati congiuntamente.

Essi non sono fondati.

Il tribunale di Genova, quale giudice del rinvio, con la sentenza in questa sede impugnata, per quel che qui interessa, ha preso atto dei principi enunciati dalla Corte di legittimità con la sentenza n. 596 del 1999 richiamandoli come segue:

al punto 2) "pur non ricorrendo una ipotesi di risoluzione del contratto o di riduzione del corrispettivo ai sensi dell'art. 1578 c.c., n. 1 nè di eliminazione dei vizi a spese del locatore,



ex art. 1575 c.c., n. 2, avendo il conduttore avuto conoscenza dei vizi della cosa locata nel momento della conclusione del contratto e tenendoli in considerazione nella determinazione del corrispettivo, tuttavia, avendo la locatrice assunto lo specifico obbligo di intervenire e provvedere alla necessarie riparazioni per la conservazione della cosa all'uso convenuto, può ritenersi sussistente un'ipotesi di risoluzione del contratto per inadempimento, con conseguente risarcimento del danno, ai sensi dell'art. 1453 c.c.".

Al punto 3) "diversamente da quanto opinato dal Tribunale di Chiavari non sono state dimostrate in modo sufficiente le ragioni che avrebbero esonerato la M. da ogni responsabilità e fatto ritenere l'inadempimento incolpevole, ai sensi dell'art. 1218 c.c., essendosi limitato il Tribunale a prendere atto delle sollecitazioni da lei rivolte all'amministrazione condominiale senza considerare che il problema delle interferenze dell'obbligo in parola con le competenze condominiali (per essere le riparazioni, come si esprime la sentenza impugnata, a carico della copertura con interdipendenze condominiali, non poteva risolversi col semplice richiamo alle proteste rimaste inascoltate, ma era necessario esaminare la fattispecie anche alla luce dell'art. 1134 c.c. e dei poteri d'intervento diretto che tale norma riconosce al singolo condomino sulle parti comuni dell'edificio, salva la salvezza dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c.".

Ed, in applicazione dei principi suddetti, il giudice di rinvio ha dichiarato la risoluzione del contratto di locazione per inadempimento della locatrice, per non avere adempiuto all'obbligo di eliminare "gli inconvenienti riscontrati", ritenendo tale inadempimento rilevante ai sensi dell'art. 1455 c.c. "posto che, di fatto, impedì al conduttore di fruire in modo integrale dell'appartamento tra l'altro destinato alle vacanze ed alla villeggiatura....".

La Corte, pertanto, nel pieno rispetto dei principi enunciati dalla Corte di legittimità con la richiamata pronuncia, ha individuato l'inadempimento imputabile alla locatrice e la sua gravità ai fini della risoluzione. Più particolarmente, ai fini dell'applicazione dell'art. 1134 c.c. richiamato dalla Corte di legittimità, va riscontrata la sua sostanziale applicazione da parte del giudice di merito.

A tal fine giova anche rammentare che l'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., riguarda, sia la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore, sia le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a suo carico, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato (v. anche Cass. 28.6.2010 n. 15372).

Va anche sottolineato che, in materia di condominio di edifici, la Corte di legittimità, ai fini del riconoscimento della legittimazione passiva nel giudizio avente ad oggetto il risarcimento dei danni da infiltrazione causati alle proprietà sottostanti, ha affermato spettare al proprietario del lastrico solare soltanto se tali danni derivino da difetto di conservazione o di manutenzione a lui imputabili in via esclusiva, spettando altrimenti al condominio.

Peraltro se detto proprietario, nel giudizio instaurato nei suoi confronti, intenda eccepire il proprio difetto di legittimazione, egli ha l'onere di precisare, con opportuni riferimenti agli atti processuali, che l'azione introduttiva del giudizio era stata esercitata o comunque si era rivelata, all'esito dell'istruzione, come avente ad oggetto una situazione dannosa non



imputabile al medesimo in via esclusiva, ma della quale doveva rispondere il condominio (Cass. 4.10.2010 n. 20).

Una tale condotta, pur con le caratteristiche peculiari della fattispecie in esame, non risulta mai avere formato oggetto di prova al riguardo, neppure offerta. In ogni caso, il difetto di autosufficienza del presente ricorso e la violazione dell'art. 366 c.p.c., n. 6 e art. 369 c.p.c., n. 4 sul punto sono evidenti - per non avere il ricorrente neppure accennato ad una presunta deduzione nel giudizio di merito e la sede processuale in cui la circostanza sarebbe stata evidenziata - e non ne consentono, sotto questo profilo, l'esame.

Quanto alla supposta contraddittorietà, sostenuta con il secondo motivo, è del tutto irrilevante che la Corte di merito abbia affermato che l'obbligo della eliminazione dei vizi lamentati fosse stato assunto "in sede di stipula del contratto", posto che, trattandosi di contratto di durata, ciò che la Corte di merito ha ritenuto rilevante ai fini dell'affermazione della "non scarsa importanza dell'inadempimento" è stata la condotta della locatrice in corso di rapporto che "omise successivamente di porvi rimedio" alle infiltrazioni lamentate.

Quanto all'importanza dell'inadempimento, la sua valutazione spetta al giudice di merito e correttamente motivato come nella specie, non è censurabile in questa sede (v. per tutte Cass. 28.6.2006 n. 14974).

Conclusivamente, il ricorso è rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e, liquidate come in dispositivo, sono posta a carico del ricorrente.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso. Condanna il ricorrente al pagamento delle spese che liquida in complessivi Euro 1.700,00, di cui Euro 200,00 per spese, oltre spese generali ed accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione, il 18 gennaio 2012.

Depositato in Cancelleria il 6 marzo 2012