



# I danni per l'incendio dell'immobile dato in affitto

**P**uò andar distrutto in un incendio l'immobile concesso in locazione, per abitazione, negozio, capannone etc..

Dall'art. 1588 cod. civ. deriva in capo al conduttore la responsabilità per la perdita ed il deterioramento dell'immobile anche a seguito di incendio «qualora non provi che sia accaduto per causa a lui non imputabile». Opera quindi una presunzione di colpa a suo carico, superabile (solo) con la dimostrazione che la causa dell'incendio, identificata in modo positivo in concreto, non sia a

lui imputabile; in difetto di questa prova, la causa sconosciuta, o anche dubbia, della perdita o del deterioramento della cosa locata resta a suo carico.

Non è quindi sufficiente che il conduttore non sia stato ritenuto responsabile (dell'incendio) in sede penale, perché ciò non comporta di per sé l'identificazione della causa dell'incendio, ma occorre che questa sia nota e possa ritenersi non addebitabile a lui (Cass. n. 11972 del 10.5.2010).

Ribadendo tale presunzione di colpa del conduttore, lo si è

ritenuto liberato in ragione del fatto che la causa dell'incendio andava individuata nell'azione dolosa di un terzo, azione costituente caso fortuito. E ciò nonostante non sia stato identificato l'autore del gesto doloso, è stata ritenuta sufficiente (per escludere la responsabilità del conduttore) la non imputabilità a lui dell'incendio e la certezza raggiunta sul fatto che un terzo era l'autore del fatto (Cass. 15.12.2015, n. 25221). Ciò vale anche quando, nella certa riconduzione causale dell'incendio al fatto del

terzo, quest'ultimo non sia stato individuato. La mancata identificazione del terzo può non escludere né inficiare l'accertamento positivo dell'origine dell'incendio in una causa comunque non imputabile al conduttore; il che è ciò che viene richiesto come necessario e sufficiente per esonerare quest'ultimo dalla responsabilità ex art. 1588 cod. civ.

Identificare la persona del responsabile non rientra tra gli obblighi del conduttore e non può ricadere su di lui la responsabilità di tale mancata identificazione. Il locatore deve quindi farsi ben consigliare per valutare come assicurare l'immobile contro l'incendio prima di concederlo in locazione.

© BY NC ND ALCUNI DIRITTI RISERVATI

**PIER PAOLO BOSSO**  
**CONFEDILIZIA**

