

## GARANZIA PER MOLESTIE

Anche se è vero, in base al secondo comma dell'art. 1585 c.c., che il locatore non è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, a fronte delle quali lo stesso conduttore può agire in nome proprio contro il terzo, occorre precisare che detta norma disciplina i rapporti tra il locatore ed il conduttore e che la facoltà dello stesso conduttore di agire personalmente contro il terzo, non essendo certo un suo obbligo, 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, di cui agli artt. 41 Cost. e 1321, 1322 e 1373 c.c., nonché del fatto che non si può costringere il conduttore a continuare a detenere il bene e ad agire in giudizio contro il terzo, le parti di un rapporto di locazione abitativa possono risolvere il rapporto consensualmente, 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 ai sensi dell'art. 2043 c.c.

*\* Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2006, n. 2530, Scaruffi ed altro c. Serri, in Arch. loc. e cond. 2006, 531.*

La molestia di diritto, per la quale è stabilito l'obbligo di garanzia del locatore, si verifica quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto 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 non di sua proprietà), ma riguardi altre autonome situazioni di godimento dello stesso conduttore, non giustificate dalla specifica detenzione autonoma derivante dal contratto di locazione, si versa in ipotesi diversa da quella disciplinata dalla norma di cui all'art. 1585 c.c.

*\* Cass. civ., sez. III, 7 febbraio 2006, n. 2531, Bordini c. Naspi, in Arch. loc. e cond. 2006, 405.*

In forza del principio (anche costituzionale) della libertà economica di cui agli artt. 41 della Carta fondamentale, e 1321, 1322, 1372 del c.c., le parti di un rapporto di locazione abitativa possono risolvere il rapporto stesso, consensualmente, in caso di gravi molestie (nella specie, lancio di un secchio d'acqua frammista a nauseabondi elementi evacuati dal cane) arrecate da un terzo al conduttore, e tali da pregiudicare il normale godimento dell'immobile, sussistendo, in tal caso, la legittimazione del locatore ad agire in giudizio contro il terzo ai sensi dell'art. 2043 c.c.

*\* Cass. civ., sez. III, 10 ottobre 2003, n. 15170, Mazzeo c. Giardino, in Arch. loc. e cond. 2004, 333.*

La molestia di diritto, per la quale l'art. 1585 primo comma c.c. stabilisce l'obbligo di garanzia del concedente, si verifica quando un terzo, reclamando sul bene locato diritti reali o personali in conflitto con le posizioni accordate al conduttore dal contratto locativo, compia atti di esercizio della relativa pretesa, così implicando perdita o menomazione del godimento. Pertanto, nell'ipotesi di materiale impossessamento con condotta illecita, ancorché motivata con la pretesa titolarità del diritto di far uso del bene, si è al di fuori di detta previsione, e ricorre la molestia di fatto, per la quale il locatario, ai sensi del secondo comma del citato art. 1585 c.c., ha azione diretta contro l'autore dell'illecito.

*\* Cass. civ., sez. I, 8 agosto 1990, n. 8005, Tani c. Comune Tivoli.*

Si ha molestia di diritto – contro la quale il locatore è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi dell'art. 1585, primo comma c.c. – quando il terzo tenda a privare il conduttore del godimento della cosa locata, reclamando un diritto contrastante col suo godimento, mentre si ha molestia di fatto – contro la quale il locatore non è tenuto a garantire il conduttore, ai sensi dell'art. 1585, secondo comma c.c. – quando il terzo pregiudichi il godimento del conduttore pur senza contestare il diritto di servirsi della cosa locata per l'uso a cui essa è destinata. (Nella specie, la Corte ha definito molestia di diritto quella con cui un terzo asporti, dicendosene proprietario, le canne fumarie di cui sia corredato un immobile locato per essere destinato a torrefazione di caffè).

*\* Cass. civ., sez. III, 22 agosto 1977, n. 3831.*

Perché sussistano le molestie di diritto previste dal primo comma dell'art. 1585 c.c. non è indispensabile che il terzo, che pretenda di aver diritto sulla cosa oggetto della locazione, invochi formalmente tale sua pretesa, essendo sufficiente, invece, che questi con il suo comportamento contraddica sostanzialmente, ai suoi contrari fini, il diritto del conduttore al pieno godimento della cosa: ciò che può realizzarsi anche mediante una menomazione materiale del bene che limiti tale godimento e valga a dimostrare, al contempo, la volontà

del terzo di contestare il diritto del locatore (e conseguentemente quello del conduttore) contrapponendovi un diritto proprio.

\* *Cass. civ., sez. II, 9 marzo 1973, n. 652.*

L'obbligo del locatore di garantire il conduttore dalle molestie di diritto (artt. 1575, n. 3 e 1585 c.c.), quando si tratti di locazione prorogata (nella specie: affitto di fondo rustico), non può considerarsi sospeso come quelli ex artt. 1575 n. 2 e 1576, primo comma, dello stesso codice (di mantenimento della cosa in modo da servire all'uso convenuto ovvero in buono stato locativo), dai quali il locatore medesimo, vigendo la proroga, è esonerato, perché l'esigenza di evitargli, nel predetto regime, lo sproporzionato onere di procedere a riparazioni, costituente la ratio dell'esonero in parola, non sussiste nell'ipotesi suindicata, ove il locatore può far cessare le molestie rivolgendosi al terzo, su cui, in definitiva, ricadono le conseguenze del proprio comportamento.

\* *Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1982, n. 2652.*

L'art. 1585, comma 2, c.c., il quale attribuisce al conduttore la legittimazione ad agire contro i terzi che arrechino molestie concernenti il godimento dell'immobile, è analogicamente applicabile ai casi in cui il fatto illecito del terzo, che occupi abusivamente l'immobile concesso in locazione, impedisce 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.

\* *Cass. civ., sez. I, 22 febbraio 1996, n. 1411, D'Onofrio c. Mollica.*

L'invasione con acque luride di un immobile locato (nella specie: per infiltrazioni dai soprastanti appartamenti dello stesso edificio) realizza una molestia di fatto, per la quale l'art. 1585, secondo comma, c.c. conferisce al conduttore una legittimazione autonoma a proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno.

\* *Cass. civ., sez. III, 6 novembre 1982, n. 5859. Conforme, Cass. civ., sez. III, 20 dicembre 1990, n. 12089.*

## **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [\*\*Banche dati CONFEDILIZIA\*\*](#).