

LOCAZIONE - trasferimento a titolo particolare della cosa locata (alienazione) - Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 10203 del 17/04/2023



Mancata riparazione della cosa locata - Danni permanenti verificatisi prima della compravendita - Diritto del terzo acquirente al risarcimento - Sussistenza - Condizioni - Fattispecie.

A norma dell'art. 1602 c.c., l'acquirente dell'immobile locato, subentrando dal giorno dell'acquisto in tutti i diritti e gli obblighi del rapporto che non siano già esauriti, assume la qualità di locatore ed ha, quindi, azione per ottenere dal conduttore il risarcimento dei danni conseguenti alla mancata riparazione della cosa locata, i quali, ancorché verificatisi prima della vendita, siano esistenti a tale momento. Tale azione è, tuttavia, condizionata dal fatto che non risulti che della minore efficienza della cosa locata si sia tenuto conto nella determinazione del prezzo della compravendita. (Nella specie, la S.C., in applicazione del detto principio, ha cassato la sentenza impugnata, la quale aveva ritenuto che non fossero risarcibili i danni per il deterioramento che l'immobile aveva subito in esito ad un furto avvenuto prima dell'aggiudicazione all'asta del cespite in favore del nuovo proprietario).