

molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c

Locazione - molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c

Locazione - molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c (Cassazione , sez. III civile, sentenza 07.02.2006 n. 2531)

Svolgimento del processo

Con citazione innanzi al tribunale di Ancona ritualmente notificata (Omissis), conduttore di un immobile destinato all'esercizio della sua attività di officina di riparazione per autovetture, conveniva in giudizio il locatore (Omissis) per ottenere la risoluzione del contratto.

A sostegno della domanda assumeva, sulla scorta di un accertamento tecnico preventivo, che l'immobile condotto in locazione era diventato inaccessibile a causa dei lavori eseguiti dai proprietari dei palazzi vicini, i quali avevano recintato le loro proprietà.

Il convenuto contrastava la domanda; negava che il locale destinato ad officina fosse rimasto privo di accesso; affermava che le aree interne al fabbricato, delle quali l'attore non poteva più usufruire a seguito dell'effettuata recinzione degli spazi da parte di terzi, non avevano formato oggetto della locazione ed erano state acquisite alla disponibilità del conduttore in via di mero fatto del conduttore, onde di esse il locatore non era contrattualmente obbligato ad assicurare il godimento.

Il tribunale rigettava la domanda e condannava l'attore alle spese.

L'impugnazione del soccombente, proposta nei confronti di (Omissis) nella loro qualità di eredi di (Omissis) intanto deceduto, era decisa dalla Corte d'appello di Ancona con sentenza pubblicata il 13 maggio 2002, che rigettava il gravame e condannava l'appellante alle maggiori spese.

I giudici dell'appello consideravano che non si verteva in tema di applicabilità della garanzia cui è tenuto il locatore ai sensi del primo comma dell'art. 1585 cod. civ., in quanto il locatore non aveva concesso in godimento anche le aree esterne non di sua proprietà.

Escludevano, altresì, l'applicabilità della disciplina di cui all'art. 1575 n. 2 stesso codice, in quanto il locatore, tenuto ad assicurare all'immobile la destinazione originaria, deve a tal fine garantire il conduttore dalle sole molestie dei terzi riguardanti la cosa locata.

Evidenziavano che l'accesso al locale era possibile anche dopo la realizzazione della recinzione da parte dei terzi, anche se questa aveva reso il transito meno agevole.

Osservavano, infine, che le allegazioni dell'appellante in ordine all'assenza dei requisiti prescritti dai regolamenti edilizi per l'utilizzabilità dell'immobile erano del tutto generiche e non dimostrate.

molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c

Per la cassazione della sentenza ha proposto ricorso (Omissis), che ha affidato l'impugnazione a tre motivi.

Hanno resistito con controricorso (Omissis).

Le parti hanno presentato memoria. Il ricorrente ha replicato con note scritte (art. 379, quarto comma, cod. proc. civ.) alle conclusioni orali d'udienza del P.M..

Motivi dalla decisione

Con il primo motivo d'impugnazione -deducendo la violazione e la falsa applicazione delle norme di cui agli art. 112 e 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, n.3 e 5, stesso codice- il ricorrente critica la sentenza di secondo grado -testualmente-"per avere omesso l'esame di punti decisivi della controversia o comunque per avere condotto indagini di fatto risultanti da elementi acquisiti al processo, ma ponendo a base del giudizio elementi diversi o comunque estranei con conseguente adozione di decisione diversa da quella che si sarebbe dovuta prendere ed infine per aver deciso su questioni non prospettate né tanto meno proposte con evidente decisione al di fuori del richiesto, del dedotto e del precisato anche con le conclusioni ed in corso di causa e tralasciando di considerare risultanze, tra l'altro pacifiche, della causa".

In particolare sostiene che:

il giudice del merito avrebbe pronunciato ultra petitem nel ritenere non applicabile al caso concreto la disciplina di cui all'art. 1585 cod. civ.; l'erroneità della decisione deriverebbe dalla mancata distinzione tra molestie di fatto e molestie di diritto-essendosi trattato nelle specie di molestie di diritto, dalle quali il locatore non aveva garantito il conduttore, doveva perciò essere ravvisato l'inadempimento dello stesso locatore per effetto della diminuzione dell'uso della cosa locata.

Con il secondo motivo d'impugnazione deducendo la violazione e la falsa applicazione della norma di cui all'art. 116 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, n.3 e 5, stesso codice per illogica interpretazione delle risultanze della prova e per omesso esame dei documenti decisivi costituiti dall'accertamento tecnico preventivo non allegato- il ricorrente denuncia che le deposizioni dei testi G. e G. sarebbero state malamente interpretate e che la perizia preventiva consentiva solo la verifica dello stato dei luoghi.

Assume che l'immobile locato sarebbe stato consegnato con strada di accesso anche per automezzi pesanti dei quali era permessa sempre la sosta fuori dal locale e che l'impossibilità del locatore di mantenere al conduttore il godimento dell'immobile nell'ambito suddetto avrebbe integrato la violazione di un preciso obbligo contrattuale.

I due motivi (che vanno esaminati congiuntamente, in quanto con essi il ricorrente censura la

molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c

decisione del giudice del merito nella parte in cui non ha compreso nell'oggetto della locazione anche la concessione del godimento di quegli spazi dei quali il ricorrente è stato privato per fatto del terzo) non possono essere accolti.

L'accertamento in fatto del giudice del merito secondo cui "il contratto di locazione non aveva per oggetto aree esterne all'immobile né risulta dimostrato che il N. avesse in qualche modo garantito anche la disponibilità di tali aree"- è sorretto da adeguata ed esatta motivazione, che conferma sul punto la interpretazione che del contratto del 1° dicembre 1982 aveva dato il giudice di primo grado, nel senso che nel contratto medesimo non era contenuto alcun riferimento all'inclusione nella locazione di aree esterne o alla possibilità di utilizzare le aree circostanti non di proprietà del N..

L'accertamento suddetto (derivante dall'interpretazione del contratto secondo la comune intenzione delle parti) è stato adeguatamente motivato e le ragioni addotte dal ricorrente circa la pretesa erronea valutazione della prova orale non possono indurre a diversa soluzione della suddetta quaestio voluntatis in questa sede, anche perché, a tacer d'altro, la relativa censura risulta priva del requisito della specificità, dato che il motivo d'impugnazione non riporta neppure quella parte della deposizione dei due testi, che dovrebbe giustificare una conclusione diversa da quella esposta dal giudice del merito.

Non rientrando il godimento delle aree circostanti nell'oggetto del contratto di locazione, resta esclusa anche l'ipotizzabilità delle molestie di diritto rientranti nella disciplina di cui all'art. 1585 cod. civ. e, perciò, insussistente la denunciata violazione della norma sotto il profilo indicato nel primo motivo del ricorso.

Infatti, 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, 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 cod. civ.

La esclusione della violazione da parte del locatore dell'obbligazione di assicurare al conduttore il godimento della res locata nella misura pretesa dal conduttore, assorbe, naturalmente, l'esame del terzo mezzo di doglianza, con il quale il ricorrente, deducendo la violazione della norma di cui all'art. 1455 cod. civ., lamenta che la Corte territoriale avrebbe dovuto valutare positivamente la gravità dell'inadempimento.

Il ricorso, pertanto, è rigettato ed il soccombente ricorrente è condannato a pagare le spese del presente giudizio di legittimità nella misura indicata in dispositivo.

molestia di diritto - garanzia del locatore - obbligo di prestare al conduttore la garanzia di cui all'art. 1585 c.c

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna il ricorrente alle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi euro 3.100,00 (tremilacento/00) , di cui euro 3.000,00 (tremila/00) per onorari, oltre spese generali ed accessori come per legge.

Roma, 19 gennaio 2006 Il Consigliere est. Il Presidente