

Obbligazioni del locatore - garanzia per molestie - intervento in causa - Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 25187 del 19/09/2024 (Rv. 672442-01)

Molestia di diritto - Nozione - Obbligo di garanzia da parte del locatore - Presupposti - Mancanza - Conseguenza - Inapplicabilità del disposto di cui all'art. 1585 c.c. - Fattispecie.

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, compie 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 dall'art. 1585 c.c. (In applicazione del principio, la S.C. ha escluso che l'esercizio del diritto del terzo, avente causa del locatore, di riaprire una porta di comunicazione tra l'immobile acquistato e quello concesso in locazione, precedentemente murata dalla conduttrice ai fini della concessione del certificato prevenzione incendi, costituisca molestia di diritto, non essendo sorto un conflitto col diritto accordato al conduttore con il contratto locativo).

Corte di Cassazione, Sez. 3, Ordinanza n. 25187 del 19/09/2024 (Rv. 672442-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1585