



# OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2015



PREZZI E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE  
DI BOLOGNA E PROVINCIA

TELEMATICA   
MEDIA ITALIA  
*Qualità nella comunicazione*



# Chi risponde per i danni cagionati da un immobile locato?

La fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva per danno cagionato da cose in custodia, cioè sulla relazione di fatto tra un soggetto e la cosa stessa, tale da consentire il potere di controllarla, di eliminare le situazioni di pericolo che siano insorte e di escludere qualsiasi terzo dall'ingerenza sulla cosa.

Tale responsabilità oggettiva, però, viene meno nel momento in cui si riesce a dimostrare che l'evento causale sia effetto di un caso fortuito non riconducibile alla responsabilità del custode, *id est*: un impulso causale autonomo con carattere di imprevedibilità e di assoluta eccezionalità. Nel caso di un immobile concesso in locazione si pone un problema di individuazione della responsabilità in capo ai soggetti che il diritto individua come possibili responsabili (locatore e conduttore).

In linea di principio, un immobile, concesso in locazione, determina il trasferimento al conduttore della disponibilità della cosa locata e delle sue pertinenze, e dunque l'obbligo di custodia del bene locato in capo al conduttore stesso, dal quale discende altresì la responsabilità a suo carico ex art. 2051 c.c. per i danni arrecati a terzi dalle parti ed accessori del bene locato, rimanendo, invece, in capo al proprietario la responsabilità giuridica e, quindi, la custodia (Cass. civ., n. 2422/2004).

Ad esempio, il proprietario di un immobile concesso in locazione adibito a ristorante, gestito dal conduttore dell'immobile stesso, non può essere chiamato a rispondere, ex art. 2051 c.c., per i danni causati all'appartamento sottostante, di proprietà di un terzo, dalle infiltrazioni d'acqua provocate dall'impianto di condensa dei frigoriferi e dall'idrante per la pulizia dei pavimenti in uso al gestore del ristorante medesimo (Cass. civ., n. 8006/2010).

In questo caso sarà, infatti, il solo conduttore



Paolo Foschini  
Consulente legale FIAP  
Bologna

chiamato a rispondere ex art. 2051 c.c..

Quando, invece, né il locatore e né il conduttore siano in grado di dimostrare che la causa del danno sia dovuta all'obbligo di custodia specificamente gravante su uno dei due interessati, si parla di responsabilità solidale.

Si ha tale responsabilità quando più soggetti sono chiamati a rispondere per una violazione o per un'obbligazione in posizione di parità; in questo caso colui che adempie acquisisce un diritto di regresso nei confronti degli altri coobbligati. Con la sentenza n. 23945/2009 la Cassazione ha ritenuto opportuno applicare l'art. 2055 c.c. nel caso non si possa comprendere da dove provenga il danno e quindi di chi sia la responsabilità. Nel caso di specie non risultavano accertate le cause dell'incendio e i locatori non avevano offerto la prova liberatoria del caso fortuito. La Corte ha, dunque, formulato il seguente principio secondo cui: *"in caso di danni derivati a terzi dall'incendio sviluppatosi in un immobile condotto in locazione, la responsabilità per danno cagionato da cose in custodia prevista dall'art. 2051 c.c. si configura a carico sia del proprietario che del conduttore allorché nessuno dei due sia stato in grado di dimostrare che la causa autonoma del danno subito dal terzo è da ravvisare nella violazione, da parte dell'altro, dello specifico dovere di vigilanza diretto ad evitare lo sviluppo nell'immobile dell'agente dannoso. Ne consegue che, ove sia rimasta ignota la causa dello sviluppo dell'incendio, la responsabilità civile per i danni conseguenti ridonda non a carico del terzo, bensì del proprietario e del conduttore, potendo la presunzione di responsabilità del custode essere superata solo con la prova del caso fortuito"*.

**Paolo Foschini**