

Svolgimento del processo

Sportelli Emanuela ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bergamo con cui le era stato intimato di pagare la somma di € 3.285,35, oltre a interessi e spese, in favore della S. Francesco Srl, per canoni di locazione insoluti.

La ricorrente ha eccepito di aver validamente esperito il recesso ai sensi dell'art. 4 L. 392/78, per gravi motivi consistenti nel disturbo arrecatole dal continuo abbaiare di un cane di proprietà dell'inquilino del piano sovrastante; chiedeva quindi di dichiararsi risolto il contratto di locazione a far data dal 1.04.04 senza nulla più dovere.

Il Tribunale di Bergamo ha ritenuto valido il recesso esercitato dall'opponente ed ha revocato il decreto ingiuntivo opposto.

La Corte di appello di Brescia, con sentenza depositata il 28-5-2007, ha confermato la sentenza di primo grado.

Propone ricorso la S. Francesco Srl con un motivo.

Non presenta difese l'intimata.

Motivi della decisione

1. Con l'unico motivo la società ricorrente denuncia violazione artt. 1575 e 1585 c.c. ed'erronea applicazione dell'articolo quattro legge 392/78.

Sostiene la ricorrente che i gravi motivi legittimanti il recesso dal contratto di locazione non possono mai essere costituiti dal fatto illecito del terzo; in tal caso il legislatore ha previsto che il conduttore possa agire direttamente contro l'autore del fatto illecito, ma non ha previsto in alcun modo che il conduttore possa recedere semplicemente dal contratto.

Nel caso di specie, in violazione dell'ordinaria diligenza, la conduttrice non si è rivolta all'autorità giudiziaria competente e non ha chiesto la cessazione delle molestie di fatto. Tale comportamento, secondo l'assunto della ricorrente, equivale ad aver dato causa al motivo stesso.

2. Il motivo è infondato

La giurisprudenza di questa Corte ha costantemente affermato che i gravi motivi che consentono, indipendentemente dalle previsioni contrattuali, il recesso del conduttore dal contratto di locazione, ai sensi degli artt. 4 e 27 l. 27 luglio 1978 n. 392, devono essere determinati da fatti estranei alla sua volontà, imprevedibili e sopravvenuti alla costituzione del rapporto, tali da rendergli oltremodo gravosa la sua prosecuzione.

(Cass. 10 dicembre 1996, n. 10980, cfr. Cass. 260-91; Cass. 11466-92; Cass. 1098-94 Cass. 8-3-2007 n.5328).

3. Come affermato dalla Corte d'appello, in presenza di molestie di fatto, in base all'articolo 1895 c.c., il conduttore ha la facoltà di agire personalmente contro il terzo, ma tale previsione non esclude il ricorso ad altri strumenti di tutela giuridica sul rilievo che costringere il conduttore a continuare ad detenere il bene e ad agire in giudizio contro il terzo, che è una sua facoltà e non un obbligo, è manifestamente contrario al quadro normativo teso ad ampliare i poteri del conduttore, mentre anche il locatore ha un'azione autonoma nei confronti del terzo dell'eventuale pregiudizio economico subito

4. Nella fattispecie la sentenza impugnata ha fatto corretta applicazione di detti principi di diritto, rilevando che la dismissione della detenzione dell'immobile non era dipesa da arbitraria volontà del conduttore, ma da esigenze esterne, costituite dal continuo abbaiare del cane, che aveva arrecato pregiudizio alla salute della signora Sportelli, provato dalla testimonianza del coniuge e del suo medico curante.

5. Ha ritenuto che le condizioni di stress indotte dal disturbo alla quiete e al riposo notturno, con precise ripercussioni alla salute, pacificamente sopravvenute rispetto all'inizio del rapporto di locazione, rendessero oltremodo gravosa, se non intollerabile la prosecuzione del rapporto locatizio per causa indipendente dalla volontà del conduttore.

6. Il motivo è quindi infondato sotto il profilo dell'assunta violazione e falsa applicazione dell'art. 27, c. 8, l. n. 392/1978. 6.1.

Diventa poi una questione che attiene alla motivazione della sentenza se effettivamente nella fattispecie sussistessero i requisiti della sopravvenienza ed imprevedibilità dei gravi motivi e se gli stessi fossero stati determinati da un fattore esterno. Sotto questo profilo, il motivo di ricorso non presenta censure.

Nulla spese stante l'assenza dell'intimato .

P.Q.M.

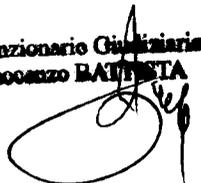
La corte rigetta il ricorso. Nulla spese

Roma 27 marzo 2014

Il Consigliere estensore

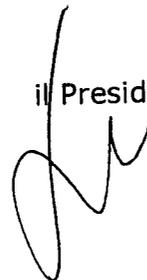


Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA



4

il Presidente



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Oggi 30 MAG. 2014
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

