

Corte di Cassazione sentenza n. 22860/2020

Interessante sentenza della Corte di Cassazione in materia di locazione.

La S.C. ha, infatti, confermato le due pronunce di merito di primo e secondo grado che avevano decretato lo sfratto di una conduttrice che non aveva rispettato la clausola che le vietava di «*compiere atti e tenere comportamenti che possano recare molestia agli altri abitanti dello stabile*» e per la violazione del precetto dell'articolo 1587 del c.c.. Ella aveva, appunto, tenuto un comportamento conflittuale con i vicini di casa, insultandone alcuni, imbrattando gli immobili di altri con la vernice e affiggendo cartelli con ingiurie all'interno del condominio.

Secondo la Suprema corte, infatti, la decisione d'Appello era corretta nella misura in cui riteneva che il comportamento del conduttore che molesta i vicini costituisca un abuso della cosa locata .

Il locatore, infatti, è in ultima analisi la persona che deve rispondere verso il condominio e gli altri proprietari per le intemperanze e molestie arrecate dal proprio conduttore allo stabile, in caso egli dimostri di tollerare le intemperanze del conduttore.

Logicamente, quindi, il proprietario ha il diritto di sfrattare il conduttore laddove egli ponga in essere condotte di molestia addirittura penalmente rilevanti come insulti, minacce e imbrattamenti di vernice.

Le vicende apparentemente private, di insulti tra conduttore e condomini, acquisiscono una rilevanza anche all'interno del rapporto contrattuale con il proprietario, dato che l'eventuale condotta del conduttore che molesta i vicini può costituire un inadempimento del contratto.

Questa sentenza, quindi, pare decisamente importante dal punto di vista del rapporto tra locatore e conduttore (e anche della pace condominiale) in quanto consente al locatore di tutelarsi a priori, specificando, per esempio, nel contratto di locazione come le eventuali molestie e liti con il condominio possano costituire, ove provate, causa immediata di risoluzione del contratto e legittimare quindi lo sfratto dall'immobile.