

12 Ago 2021

## Responsabilità dell'inquilino per l'incendio dei locali commerciali, anche se è a causarlo è un fulmine

di Matteo Rezzonico

L'incendio dell'immobile concesso in locazione ad uso diverso dall'abitativo impone all'inquilino la prova della non riconducibilità della causa del fatto al suo comportamento e di **aver adottato la diligenza necessaria** a norma degli articoli 1588, 1590 e 1177 del Codice civile. In quest'ottica può costituire inadempimento che giustifica il risarcimento dei danni l'aver stoccato all'interno (o nelle pertinenze) del **capannone adibito ad attività artigianale materiali infiammabili (come vernici, gpl e acetilene)**, senza le necessarie autorizzazioni amministrative per il deposito e la detenzione di sostanze pericolose e senza il rispetto delle normative vigenti. E ciò anche se l'innescò dell'incendio **sia ricollegabile ad un "fatto fortuito" come un fulmine**. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano, tredicesima sezione civile, 22 giugno 2021 numero 5370 che ha condannato l'inquilino al risarcimento dei danni all'immobile.

### I fatti

Un locatore ha convenuto in giudizio avanti il Tribunale di Milano l'inquilino per chiedere la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione (avente ad oggetto un locale al piano terra con annessa area di pertinenza e tettoia ad uso esclusivo di laboratorio) tenuto conto che risultavano **poste in essere dal conduttore modifiche ai locali in violazione di specifiche clausole contrattuali** tra cui l'aver modificato lo stato dei luoghi oggetto di locazione e l'aver cambiato la destinazione d'uso degli stessi. Il locatore dava altresì atto di aver comunicato all'inquilino la propria volontà di avvalersi della clausola risolutiva espressa contenuta nel contratto di locazione.

Dieci giorni dopo l'invio del telegramma all'interno dei locali si era tra l'altro verificato un considerevole incendio che **ha richiesto l'intervento dei Vigili del Fuoco** e ha provocato gravissimi danni al bene locato di cui il proprietario ha chiesto giudizialmente all'inquilino il completo ristoro.

### La decisione

Per il Tribunale di Milano sussiste prima di tutto la responsabilità del conduttore per l'incendio in forza della presunzione di colpa di cui all'articolo 1588 del Codice civile. La richiamata disposizione stabilisce infatti che «il conduttore risponde della perdita e del deterioramento della cosa che **avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio, qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile...**». D'altra parte la locazione trasferisce sul conduttore la disponibilità materiale della cosa con i conseguenti obblighi di custodia (ex articoli 1588, 1590 e 1177 del Codice civile). In tale contesto per liberarsi dalla predetta presunzione di colpa e di responsabilità occorre **non solo che l'inquilino provi che**

**l'innescò dell'incendio** non sia imputabile (a suo fatto o a sua volontà) ma anche la prova di aver adempiuto ai doveri di custodia con la diligenza richiesta dal caso concreto (e che il danno sia derivato da una "causa esterna" ben individuata, non riconducibile nè alla sua volontà nè alla sua sfera di controllo, come per esempio il fatto del terzo o il fatto imprevedibile).

In questo senso Cassazione sentenza 27 luglio 2015 numero 15721, secondo cui «In tema di locazione, la violazione da parte del conduttore dell'obbligo di custodire la cosa locata, per **impedirne la perdita o il deterioramento**, comporta responsabilità del medesimo ai sensi del combinato disposto degli articoli 1590 e 1177 Codice civile, e non dell'articolo 2051 Codice civile, perché detta norma (cioè l'articolo 2051 del Codice Civile) disciplina l'ipotesi di **responsabilità per danni provocati a terzi dalla cosa in custodia** e non per danni alla stessa cosa custodita». Si aggiunga che nell'eventualità della persistenza dell'incertezza sull'individuazione della causa concreta del danno rimane comunque a carico del conduttore il fatto ignoto, in quanto non adatto ad eliminare il dubbio circa lo svolgimento eziologico dell'accadimento.

### **Responsabilità conduttore anche in caso di fulmine**

Quanto alla individuazione della causa dell'incendio, nella fattispecie affrontata dal Giudice milanese, il fattore d'innescò parrebbe dover essere individuato in un fulmine che si sarebbe abbattuto nei pressi del capannone (anche se tale circostanza risulta confermata soltanto dall'istruttoria testimoniale). Tuttavia **ciò non basta ad escludere la responsabilità del conduttore per violazione del dovere di custodia a suo carico**. Ed infatti se pure fosse vero che l'innescò sia dovuto ad un fulmine (fatto di per sé non attribuibile al conduttore) è altrettanto vero che durante l'intervento dei Vigili del Fuoco, l'inquilino ha dichiarato che all'interno dei locali vi erano 5 bombole di Gpl e 1 bombola di acido acetilenico (**sostanze notoriamente ad elevata infiammabilità**). Non solo. All'interno dei locali è risultata anche la presenza di lattine di vernice da 30 litri ciascuna e che lo spazio sottostante la tettoia era utilizzato quale deposito per sedili e materiali plastici e cartacei per l'imballaggio.

### **Conclusioni**

Conseguentemente il Tribunale di Milano ha condannato l'inquilino al risarcimento dei danni in favore del locatore oltre interessi, previa compensazione con il deposito cauzionale ed **interessi a suo tempo versato dall'inquilino**. Ed invero dal verbale di intervento dei Vigili del Fuoco risulta che l'incendio ha interessato anche «Gas di petrolio liquefatti», evidentemente smentendo le affermazioni dell'inquilino secondo cui le bombole di Gpl presenti in loco fossero prive di contenuto.

**Si aggiunga che l'inquilino non ha provato**, in relazione ai materiali infiammabili custoditi nel capannone (Gpl, acido acetilenico e vernici):

- a) di possedere le necessarie autorizzazioni per la detenzione e il deposito di materiali pericolosi;
- b) che i materiali fossero stoccati **in modo tale da escludere ogni pericolo di incendio**, come previsto dalla normativa tecnica di riferimento.