

Corte d'Appello di Salerno, I sezione civile – Sentenza n. 73 del 28.1.2025

**LOCAZIONE ABITATIVA – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER MOROSITÀ – VIZI STRUTTURALI DELL'IMMOBILE
– OBBLIGHI DEL LOCATORE – ONERE PROBATORIO DEL CONDUTTORE**

La protratta morosità del conduttore nel pagamento dei canoni di locazione integra un inadempimento grave, ai sensi dell'art. 5 della legge n. 392/1978, idoneo a fondare la risoluzione del contratto, non potendo il conduttore legittimamente opporre, in via di autotutela ex art. 1460 c.c., l'esistenza di vizi strutturali dell'immobile che non siano stati dedotti attraverso domanda riconvenzionale di risoluzione o riduzione del canone ai sensi degli artt. 1578 e 1581 c.c.

Tali vizi, ove non derivanti da guasti o deterioramenti imputabili al locatore ai sensi dell'art. 1575 n. 2 c.c., non comportano un obbligo di manutenzione straordinaria a carico di quest'ultimo, ma danno luogo ai soli rimedi previsti per i vizi della cosa locata, a condizione che il conduttore dimostri di averli ignorati senza colpa e che il locatore li conoscesse o avrebbe dovuto conoscerli al momento della consegna.

Ai fini dell'accoglimento di una domanda risarcitoria ex art. 1578, comma 2, c.c., incombe sul conduttore l'onere di allegare specificamente i danni subiti e di provarne la derivazione immediata e diretta dal vizio dedotto, non essendo sufficiente la mera produzione di perizia tecnica di parte priva di riscontro oggettivo e di contestazioni tempestive.