

Proprietà e diritti reali

Il locatore non è responsabile dei vizi conosciuti o conoscibili dal conduttore sul bene locato

di **Saverio Luppino, Avvocato**



[Cassazione civile, sez. III, Ordinanza del 3.3.2020 n. 5968, Presidente U. Armano, Estensore M. Dell'Utri](#)

Massima: *“In materia di locazione, se il conduttore, essendo a conoscenza della destinazione d’uso dell’immobile locato nel momento in cui al contratto venne data attuazione e, quindi, anche dell’inidoneità dello stesso a realizzare il proprio interesse, abbia accettato il rischio economico dell’impossibilità di utilizzazione dell’immobile stesso come rientrante nella normalità dell’esecuzione della prestazione, non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell’articolo 1578 c.c.”*

CASO

La Società Alfa impugnava la sentenza di primo grado dinanzi la Corte d’Appello di Napoli la quale accoglieva il gravame, in totale riforma della decisione del giudice di prime cure, e rigettava la domanda proposta dalla Soc. Coop. Agricola Beta (conduttrice) per la pronuncia della risoluzione del contratto di subconcessione concluso tra le parti per inadempimento della Società Alfa (locatrice), contestualmente condannando la Società Beta al pagamento, in favore della prima, dei canoni scaduti e non corrisposti.

La Corte di Napoli evidenziava, innanzitutto, come la società Beta avesse espressamente assunto ogni responsabilità, onere o rischio, in relazione al mancato rilascio delle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell’attività cui l’immobile locato sarebbe stato destinato.

Per contro, la Società Alfa non aveva assunto contrattualmente alcuno specifico obbligo in ordine all’eventuale rilascio dei titoli amministrativi indispensabili all’uso dell’immobile.

Non poteva, inoltre, riconoscersi alla Società Beta indennità alcuna per i lavori eseguiti all'interno dell'unità immobiliare, avendo la stessa conduttrice espressamente rinunciato ad ogni rimborso o indennità con riferimento a detti lavori.

Peraltro, la mancanza di detti titoli non era in alcun modo dipesa da caratteristiche proprie del bene locato tali da impedirne il rilascio, tant'è che la Società Beta era rimasta nella disponibilità dell'immobile sino alla scadenza del contratto.

Di conseguenza, la Corte d'Appello condannava la Società Beta al pagamento di tutti i canoni non corrisposti alla Società Alfa durante il periodo di detenzione dell'immobile protrattosi, appunto, fino alla scadenza del rapporto contrattuale.

La Soc. Coop. Agricola Beta, soccombente in secondo grado, proponeva ricorso per Cassazione sulla base di quattro motivi.

La Società Alfa si costituiva con controricorso.

SOLUZIONE

La Corte di Cassazione rigettava il ricorso proposto dalla Soc. Coop. Agricola Beta, condannando la stessa al rimborso in favore della controricorrente delle spese del giudizio di legittimità, oltre spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati e agli accessori come per legge.

QUESTIONI

Con il primo motivo, la ricorrente censurava la sentenza impugnata per violazione dell'art. 1578 c.c., avendo la Corte napoletana erroneamente escluso che l'inidoneità dell'immobile locato a ottenere le autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento delle attività previste nel contratto di locazione non integrasse la fattispecie **del vizio della cosa locata** rilevante ai sensi del suddetto articolo, tale da legittimare la conduttrice alla richiesta di risoluzione del contratto e di risarcimento del danno.

Su tale doglianza il Supremo Collegio, ritenendola inammissibile, chiarisce come in tema di rapporto locatizio, quando **il conduttore risulti a conoscenza della destinazione d'uso dell'immobile locato nel momento in cui al contratto venne data attuazione e, quindi, anche dell'eventuale inidoneità dello stesso a realizzare il proprio interesse, abbia accettato il rischio economico della possibile inutilizzazione dell'immobile.**

Orbene, l'art. 1578 c.c. prevede la possibilità da parte del conduttore di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo se, al momento della consegna, la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'inidoneità all'uso pattuito, salvo **che i vizi fossero conosciuti o facilmente conoscibili.**

Nei contratti di locazione avente ad oggetto beni immobili destinati ad uso abitativo, come nella fattispecie in esame, **grava sul conduttore l'onere di verificare che l'immobile abbia le necessarie caratteristiche per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitare, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.** Pertanto, nel caso in cui il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, **non risulta configurabile alcuna responsabilità per inadempimento del locatore**, e ciò anche se il diniego di tali autorizzazioni sia dipeso dalle caratteristiche dell'immobile. Infatti, la necessità di specifiche autorizzazioni amministrative, relative alla destinazione d'uso dell'immobile, quale condizione di efficacia del contratto o quale obbligo assunto in capo al locatore, **deve essere espressamente pattuita.** Non sarà quindi sufficiente il mero richiamo all'interno del contratto che la locazione sia stata stipulata per un certo uso dell'immobile^[1].

Sulla stessa linea gli Ermellini ritengono come in materia di locazione ad uso non abitativo, il mancato ottenimento, da parte del conduttore dei titoli amministrativi necessari allo svolgimento dell'attività convenuta, non determina la nullità del contratto per difetto di causa ma potrebbe dare luogo alla responsabilità del locatore nel caso in cui egli abbia espressamente assunto l'obbligazione di ottenere tali autorizzazioni^[2].

Pertanto, non sussistono i requisiti per la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1578 c.c., poiché il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dell'immobile locato non impedisce la valida costituzione del rapporto contrattuale, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene secondo la destinazione d'uso convenuta.

Con la seconda censura la ricorrente lamentava la violazione dell'art. 2697 c.c. in relazione all'onere probatorio attribuito alla Società stessa circa la dimostrazione del carattere definitivo del diniego delle autorizzazioni amministrative necessarie allo svolgimento delle attività programmate nell'immobile locato, avendo comunque già pienamente comprovato detto carattere definitivo.

Anzitutto, in tema di locazione immobiliare, in caso di domanda di risoluzione ai sensi dell'art. 1578 c.c., grava sul conduttore l'onere di individuare e dimostrare l'esistenza del vizio che diminuisca in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso pattuito^[3].

Ad ogni modo, i giudici di legittimità osservavano come anche nel caso in cui la Corte d'Appello avesse errato nel ritenere non definitivo il diniego delle autorizzazioni amministrative per lo svolgimento delle attività previste nel contratto di locazione, comunque ciò che rileva è la circostanza per cui la Società Beta, in qualità di conduttrice, avesse assunto il rischio economico del mancato rilascio di dette autorizzazioni, che quindi non inficiavano la validità del contratto per cui era causa.

Con il terzo motivo, la Società Beta censurava la sentenza impugnata per violazione degli artt. 1362, 1363 e 1367 c.c., ovvero per violazione dell'art. 1579 c.c. in relazione ad una errata interpretazione dei giudici napoletani in merito agli accordi conclusi tra le parti in relazione

all'assunzione, da parte della ricorrente, di ogni responsabilità o rischio in relazione al mancato rilascio delle autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività pattuita, in contrasto con la reale intenzione delle parti e l'oggettivo significato dei termini utilizzati. Peraltro, la ricorrente asseriva come dovesse ritenersi ad ogni modo esclusa, ai sensi dell'art. 1579 c.c., l'efficacia di tale patto di esclusiva assunzione del rischio da parte della conduttrice, diretto escludere o a limitare la responsabilità del locatore per i vizi della cosa, in presenza di malafede del locatore, ovvero di impossibile godimento del bene locato.

Su tale censura la Cassazione rilevava, contrariamente a quanto sostenuto dalla ricorrente, come la Corte d'Appello avesse proceduto alla lettura e all'interpretazione del contratto nel pieno rispetto delle norme e dei criteri previsti dalla legge, non attribuendo significati estranei al comune contenuto semantico delle parole, né spingendosi a una ricostruzione del significato complessivo dell'atto in modo irrazionale o contraddittorio.

In relazione, poi, all'asserita violazione dell'art. 1579 c.c., i giudici di Piazza Cavour non ravvisavano malafede del locatore, o la circostanza dell'impossibilità di godimento del bene locato, essendo lo stesso rimasto nella piena disponibilità della conduttrice fino al termine del rapporto.

Con il quarto e ultimo motivo, la Società Beta lamentava la violazione nella sentenza di secondo grado dell'art. 1229 c.c., per non aver sollevato la contrarietà del patto con il quale la conduttrice aveva rinunciato al conseguimento delle indennità per i lavori di adeguamento dell'immobile locato, poiché suddetto articolo sancisce la nullità della clausola che escluda o limiti preventivamente la responsabilità del debitore per dolo o colpa grave.

Secondo la Suprema Corte, tuttavia, *“la clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione di un'indennità per i miglioramenti in favore del conduttore non è da ricomprendere tra quelle che prevedono una limitazione di responsabilità della controparte che l'abbia predisposta, non incidendo sulle conseguenze della colpa o dell'eventuale inadempimento di quest'ultimo, agendo bensì sul diritto sostanziale, escludendo l'indennità per i miglioramenti previsti, dall'articolo 1592 c.c. con norma derogabile”*.

Secondo l'interpretazione dei giudici di legittimità non si ravvisava, dunque, in alcun modo applicabile la fattispecie di cui all'art. 1229 c.c., non emergendo il ricorso di alcuna preventiva limitazione di responsabilità della società Alfa per dolo o colpa grave in relazione all'impegno in esame.

Alla luce di tutto quanto esposto, pertanto, la Corte di Cassazione non rilevava la possibilità di attribuire responsabilità di alcun tipo alla Società Alfa in qualità di locatrice dell'immobile per cui era causa.

[\[1\]](#) Cfr. Cass. Civ., n. 6123/2018.

[\[2\]](#) Cfr. Cass. Civ., n. 20796/2018.

[3] Cfr. Cass. civ., n. 3548/2017.



Master di specializzazione
**LOCAZIONI IMMOBILIARI NELLA
PRATICA E NEL PROCESSO**
Scopri di più >