

Affitto d'azienda – Spese di manutenzione straordinaria dell'immobile poste a carico dell'affittuario

Affitto d'azienda – Spese di manutenzione straordinaria dell'immobile poste a carico dell'affittuario - Violazione per contratto del disposto di cui all'art. 1621 c.c. – Legittimità – Normativa del codice derogabile dalla volontà delle parti - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 7574 del 27 marzo 2020

Affitto d'azienda – Art. 1621 c.c. – Spese straordinarie poste a carico dell'affittuario Norma derogabile da apposita clausola contrattuale – Art. 1621 c.c. non riveste carattere imperativo - Corte di Cassazione, sez. III, ordinanza n. 7574 del 27 marzo 2020.

Fatto. La società affittuaria proponeva opposizione ad un decreto ingiuntivo emesso nei suoi confronti a favore della ricorrente società locatrice per mancato pagamento di numerosi canoni d'affitto dell'azienda alberghiera ad essa locata, sostenendo, da un lato, l'inadempimento dell'opposta ai sensi dell'art. 1460 c.c. (per inadeguatezza della struttura locata), nonché opponendo, comunque, in compensazione con il credito della controparte, i costi di riparazione da essa effettuati.

L'opposta si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto dell'opposizione, avendo l'affittuaria visitato i locali al momento della consegna del bene affittato e, comunque, perché le spese di manutenzione, anche straordinaria, erano state legittimamente poste contrattualmente a carico dell'ingiunta.

Mentre il Tribunale accoglieva l'opposizione, revocando l'opposto decreto, la Corte d'Appello la rigettava, confermando il decreto stesso e condannando l'affittuaria al pagamento delle spese del doppio grado del giudizio.

Avverso detta decisione ha proposto ricorso per cassazione l'affittuaria opponente, assumendo nella sostanza che la Corte territoriale aveva mal interpretato le clausole del contratto, che richiamavano il disposto di cui all'art. 1621 c.c., che poneva a carico dell'affittante le spese di riparazione straordinaria.

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso.

Premesso che le clausole contrattuali alle quali si fa riferimento (art. 4, relativo dell'idoneità dello stato dell'immobile al momento della stipula del contratto; art. 5, che pone le piccole spese di piccola ed idonea manutenzione a carico dell'affittuario ed art. 17 u.c. che pone anche quelle di manutenzione straordinaria a carico del medesimo) sono parzialmente in contrasto tra loro, ha affermato, a differenza dall'interpretazione fornita dalla Corte di merito (che aveva ritenuto la prevalenza dell'art. 5 del contratto sul successivo art. 17), che *“l'art. 1621 c.c., secondo cui nel contratto di affitto di cosa produttiva le riparazioni sono a carico dell'affittante, ha carattere meramente dispositivo e può essere derogato convenzionalmente (anche se nella struttura normale dei contratti d'affitto o di locazione i costi di manutenzione straordinaria sono sempre a carico del locatore), per cui le parti possono stabilire altrimenti con un'espressa convenzione in contrario”* precisando, altresì, che, *“a differenza da quanto accade nelle*

Affitto d'azienda – Spese di manutenzione straordinaria dell'immobile poste a carico dell'affittuario

*locazioni immobiliari, nei contratti d'affitto d'azienda, per quanto concerne il disposto di cui all'art. 1621 cit. sorge esclusivamente dalla **ratio di colmare** eventuali carenze del contratto, non inibendo alle parti di scegliere direttamente al riguardo la disciplina applicabile, lasciando quindi integra quella negoziale, per cui la norma in questione deve essere intesa come derogabile e non come imperativa”.*

La Cassazione ha quindi concluso cassando la sentenza impugnata e rimettendo le parti davanti altra sezione della Corte d'Appello, che dovrà applicare nella sua decisione il principio di diritto per cui l'art. 1621 c.c. non è norma imperativa, bensì è derogabile dalle parti nell'ambito della concreta formazione del regolamento negoziale.