

Inidoneità dell'immobile all'esercizio dell'attività del conduttore – Cass. n. 14067/2023

Locazione - obbligazioni del locatore - Locazione ad uso diverso da quello abitativo - Inidoneità dell'immobile all'esercizio dell'attività del conduttore - Responsabilità del locatore - Limiti - Fondamento - Fattispecie.

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative, con la conseguenza che, ove egli non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato, sicché la destinazione particolare dell'immobile (tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative) diviene rilevante - quale condizione di efficacia, elemento presupposto o, infine, contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto - solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. (Nella specie, la S.C. ha confermato la sentenza di merito che, con riferimento a un immobile adibito a bar, aveva ravvisato nel mancato pagamento del canone di locazione e nell'esecuzione di lavori di adeguamento strutturale senza l'autorizzazione del locatore, un inadempimento del conduttore suscettibile di fondare la risoluzione del contratto di locazione, rigettando, per converso, la domanda di risoluzione proposta, in via riconvenzionale, da quest'ultimo, per non avere il locatore eseguito, a sua volta, le opere necessarie a consegnargli un immobile idoneo alla destinazione in discorso).

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 14067 del 22/05/2023 (Rv. 667822 - 01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1571, Cod_Civ_art_1575, Cod_Civ_art_1576, Cod_Civ_art_1578

Corte

Cassazione

14067

2023