

Locazione ad uso non abitativo – Patto che pone a carico del conduttore ogni tassa, imposta ed onere relativo al bene locato

Legittimità della clausola perché non determina la traslazione dei predetti tributi ed oneri gravanti sull'immobile dal locatore al conduttore, ma una mera integrazione del canone – Corte di Cassazione, sez. unite, sentenza n. 6882 dell'8 marzo 2019, a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il conduttore di un immobile adibito ad uso diverso dall'abitazione conveniva in giudizio il proprio locatore per sentirlo condannare alla restituzione degli esborsi effettuati in virtù di una clausola contrattuale illegittima, in quanto prevedeva che l'inquilino dovesse farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo al bene locato, tenendo così, *contra legem*, "manlevato" il proprietario del bene locato.

I giudici del merito, in primo e secondo grado respingevano la domanda, affermando che la detta pattuizione non spostava affatto in capo al conduttore i tributi gravanti sull'immobile per legge posti a carico del proprietario-locatore, integrando soltanto una mera integrazione del canone contrattuale.

Avverso detta decisione proponeva ricorso per cassazione l'attore soccombente, ribadendo le proprie posizioni difensive.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso, rilevando che il patto contestato traeva origine dagli accordi tra le parti, sfociate, come già rilevato dai giudici di merito "nell'operazione di *safe and lease back*, nella quale si inserisce il rapporto locatizio in esame".

In particolare – rilevava il giudice di legittimità – la fatturazione delle tasse, intestata al titolare dell'immobile locato, esclude il diritto al rimborso a favore del conduttore degli oneri per imposte e risulta coerente "con la natura di rimborso di tale componente del canone, poiché le relative imposte restano pur sempre sostenute dal proprietario dell'immobile, mentre l'ente impositore (Stato, Comune) individua in esso il soggetto che è tenuto a farvi fronte, disinteressandosi poi se, per accordo privato, i contraenti scelgano di operare un rimborso al riguardo (come si evidenzia anche dal fatto che nel contratto si parla di manleva)".

Correttamente, pertanto, si è affermato che i primi giudici, nella necessaria ricerca della volontà delle parti, hanno seguito sia il criterio interpretativo funzionale, di cui all'art. 1369 c.c., sia quello di buona fede e correttezza, di cui all'art. 1366 c.c., interpretando la clausola esaminata, in coerenza con gli interessi che le parti hanno voluto tutelare.

Sulla base di queste premesse inoltre, il giudice di legittimità ha espresso il seguente ulteriore principio chiarificatore, in relazione al disposto di cui all'art. 79 della legge n. 392/1978 (che vieta generici aumenti del canone rispetto a quanto previsto in contratto): "Trattandosi di canone locatizio ab origine realmente pattuito, risulta nel caso in esame non integrata la violazione disposta dall'art. 79 cit., anche alla stregua dell'interpretazione offertane dalla recente pronuncia delle Sezioni Unite (Cass. sez. un. 9 ottobre 2017 n. 23601), ove si è affermato essere insanabilmente nullo il patto con il quale le parti di una locazione immobiliare

Locazione ad uso non abitativo – Patto che pone a carico del conduttore ogni tassa, imposta ed onere relativo al bene locato

ad uso non abitativo concordino occultamente un canone superiore a quello dichiarato, a prescindere dall'avvenuta registrazione”.

In sostanza si è chiaramente e definitivamente affermata la validità di una clausola contrattuale con la quale il proprietario ha trasferito sul conduttore tutti i tributi sull'immobile locato, non potendosi, tra l'altro, nella specie ravvisarsi nel patto la previsione di un canone superiore a quello dichiarato nell'atto scritto (questo sì assolutamente nullo).

Manca, peraltro, nella specie analizzata, ogni danno erariale, poiché lo Stato o l'ente pubblico riceve comunque quanto dovuto dal proprietario-locatore per la tassazione del bene locato.