

Locazioni commerciali – Azione risarcitoria del conduttore per inadempimento

Locazioni commerciali – Azione risarcitoria del conduttore per inadempimento – Diniego dell'autorizzazione all'esercizio della attività da parte della P.A. – Fattispecie relativa alla fossa biologica posta sotto il pavimento in violazione del regolamento comunale– Immobile destinato alla vendita di prodotti alimentari – Esecuzione da parte della società locatrice di un tombino nel pavimento del bagno (prima inesistente) durante il periodo dell'affitto, costituente l'accesso alla fossa biologica – Incompatibilità con l'esercizio della predetta attività della nuova situazione dei luoghi - Corte di Cassazione, sez. III, sentenza n. 6595 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 destinato a vendita di prodotti alimentari, dopo alcuni anni dalla stipula della locazione, aveva affittato a terzi l'azienda in esso esercitata ed in questo periodo la locatrice aveva fatto eseguire sotto il pavimento del bagno, un tombino con accesso alla fossa biologica e la novità si era rivelata incompatibile (secondo quanto stabilito dal regolamento comunale) con lo svolgimento della attività alimentare ivi prevista, in quanto i servizi degli appartamenti soprastanti l'immobile locato venivano a scaricare nel predetto bagno.

Premesso, quindi, di aver inutilmente diffidato la locatrice di ripristinare lo status quo ante del bene locato per renderlo conforme all'uso pattuito e che il contratto si era risolto ipso iure a seguito di detta diffida alla scadenza del termine ad adempiere in essa fissato, conveniva in giudizio avanti al Tribunale competente la stessa locatrice per sentirla condannare al risarcimento dei danni (per mancato godimento dei canoni d'affitto dell'azienda; per spese relative al recesso anticipato da tale contratto; per perdita dell'avviamento commerciale ed altro) da inadempimento contrattuale.

Il convenuto si costituiva in giudizio, chiedendo il rigetto della domanda perché infondata e, in via riconvenzionale, la condanna di parte attrice al pagamento dei canoni e degli oneri non corrisposti prima della riconsegna del bene locato.

Il Tribunale adito accoglieva la domanda principale e, per quanto riguardava quella risarcitoria, la accoglieva solo in relazione alla perdita dell'indennità di avviamento.

Su appello di entrambe le parti, la Corte d'appello rigettava l'appello principale, dichiarando risolto il contratto per inadempimento del conduttore ed accoglieva quello incidentale della locatrice, condannando il primo al risarcimento dei danni in favore di quest'ultima. Ciò in quanto: al momento della stipula della locazione non era ancora in vigore il regolamento comunale in questione (che impediva lo svolgimento dell'attività di vendita di alimentari); il conduttore conosceva, sin dall'inizio del rapporto o, quanto meno avrebbe potuto avvedersi con l'ordinaria diligenza, dell'esistenza della fossa biologica sotto il pavimento del bagno e, infine, il contratto scritto escludeva "ogni compenso e risarcimento dei danni" nel caso di inidoneità sopravvenuta dell'immobile all'uso pattuito. Il tutto con la conseguenza che il conduttore non poteva né sospendere il pagamento del canone, né intimare la diffida ad adempiere.

Locazioni commerciali – Azione risarcitoria del conduttore per inadempimento

Avverso tale decisione il conduttore proponeva ricorso per cassazione, contestando le motivazioni del giudice d'appello e ribadendo le proprie posizioni difensive.

Decisione. La Suprema Corte ha respinto il ricorso senza rinvio, affermando, in particolare, che: “Nell’ambito delle locazioni commerciali, il conduttore è tenuto a controllare sia che le caratteristiche dell’immobile consentano lo svolgimento dell’attività prevista in contratto, sia il suo diritto al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Da ciò consegue che, se non riesca ad ottenerle, non può ritenersi alcuna responsabilità del locatore (pur nel caso che il diniego sia dipeso dalle caratteristiche dell’immobile ed attenga a specifiche autorizzazioni amministrative, del bene locato).

Ciò premesso, il giudice di legittimità ha comunque rilevato che, ove l’uso pattuito risulti dotato di particolari caratteri e richieda specifiche licenze amministrative oppure sia stato oggetto di uno specifico obbligo contrattuale del locatore di garanzia per l’inquilino di godimento del bene locato in relazione all’uso convenuto, il diniego delle licenze di esercizio comporta una responsabilità della parte locatrice ed, in ogni caso, legittima la risoluzione della locazione in senso favorevole al conduttore”.

La stessa Suprema Corte ha affermato poi che, nel caso in cui l’inidoneità dell’immobile all’uso commerciale previsto in contratto sopravvenga nel corso del rapporto a causa di mutamento di leggi e regolamenti “gli obblighi del locatore di cui agli artt. 1575 e 1576 c.c. (relativi alla garanzia del pacifico godimento dell’immobile ed al mantenimento della cosa in buono stato locativo) non comprendono opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se stabilite da leggi o dall’autorità amministrativa, sopravvenute alla consegna, per rendere il bene idoneo all’uso convenuto, né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per l’esecuzione delle opere”.