

Contratto di locazione e limiti alle obbligazioni del proprietario - Trib. Sassari 21 novembre 2023, n. 917

Gli interventi sull'immobile locato conseguenti a norme sopravvenute alla sottoscrizione del contratto sono a carico del conduttore - Trib. Sassari 21 novembre 2023, n. 917 – Commento a cura di Adriana Nicoletti, Avvocato del Foro di Roma

La disciplina generale delle locazioni prevede, in base al dettato dell'art. 1575, lett. b), c.c. che il locatore deve “mantenere la cosa locata in stato di servire all'uso convenuto” e che sono di sua pertinenza soltanto le spese finalizzate a questo scopo. Prevalle un'interpretazione restrittiva dell'art. 1575 c.c., secondo la quale il locatore non è tenuto ad eseguire (né sostenere i costi di opere ulteriori, rispetto allo stato di fatto esistente al momento della stipula o alla consegna del bene), necessarie per rendere idoneo il bene medesimo all'uso convenuto. In altri termini, se le normative sopravvengono, nel corso del rapporto contrattuale, ad imporre opere di adeguamento dell'immobile locato, non sussiste l'obbligo del locatore di farsi carico dei relativi costi di cui dovrà onerarsi invece il conduttore.

La questione sottesa al principio qui enucleato è lineare: nell'ambito di uno sfratto per morosità la conduttrice di un immobile destinato ad attività commerciale si costituiva in giudizio opponendosi allo sfratto ed alla sua convalida svolgendo, nei confronti della locatrice, domanda di risarcimento danni in via riconvenzionale. La convenuta, infatti, asseriva che i lavori ordinati dalle autorità competenti per ripristinare l'impianto antincendio, dovevano essere eseguiti dalla locatrice. Questa non aveva provveduto ed il Comune aveva ordinato l'immediata cessazione dell'attività esercitata.

La decisione è stata assunta prendendo in considerazione le obbligazioni che sono previste a carico del locatore: consegnare al conduttore il bene locato in buono stato di manutenzione; mantenere il bene in condizioni da servire all'uso pattuito; garantire il pacifico godimento durante la locazione (art. 1575 c.c.), nonché eseguire, durante la locazione, le riparazioni necessarie, ma non quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore (art. 1576 c.c.). Dal combinato disposto delle due norme si può notare che solo la prima obbligazione (consegna del bene in buono stato) deve essere soddisfatta al momento della stipula del contratto, mentre tutte le altre si riferiscono al corso del rapporto locatizio.

Altro discorso è quello che riguarda la situazione che concerne la sicurezza dell'immobile rispetto alla legislazione vigente. Con ciò ci si riferisce sia alla conformità degli impianti, sia alla dotazione degli strumenti che rispondano alla normativa antincendi.

Nel continuo divenire del quadro normativo nazionale, infatti, è all'ordine del giorno la pubblicazione di nuove disposizioni di legge che, molto spesso per la necessità di adeguamento alle direttive europee, modificano l'assetto legislativo in essere. In questo caso, per dare una certezza di stabilità alla posizione del proprietario, la giurisprudenza è intervenuta più volte sulla questione, affermando che le obbligazioni del locatore si fermano a quelle previste dagli artt. 1575 e 1576 c.c. e non si estendono ad ulteriori modificazioni o trasformazioni del bene sopravvenute alla consegna, neppure se le stesse siano state imposte da un provvedimento legislativo.

Contratto di locazione e limiti alle obbligazioni del proprietario -Trib. Sassari 21 novembre 2023, n. 917

Il principio, ad esempio, è stato pronunciato con riferimento alle opere di adeguamento dell'immobile, destinato a struttura alberghiera) alla nuova normativa per la sicurezza degli impianti (Cass. 25 novembre 2014, n. 24987); al rifacimento dell'impianto elettrico (Cass. 29 settembre 2015, n. 19226. Fattispecie relativa ad interventi effettuati dal conduttore e qualificati come "migliorie" e non di manutenzione straordinaria, la cui necessità si era verificata dopo la conclusione del contratto) nonché agli interventi necessari per ottenere il certificato di prevenzione incendio (Cass. 27 maggio 2008, n. 13761).