

Locazione - affitto - affittuario - poteri – Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 19162 del 29/09/2005

Iniziative dell'affittuario idonee all'incremento del reddito della cosa - Conseguenze - Automatico diritto allo indennizzo per migliorie - Esclusione - Diritto di ritenzione - Esclusione - Fondamento.

In tema di affitto di cosa produttiva, l'art. 1620 attribuisce all'affittuario la facoltà di prendere ogni iniziativa idonea ad incrementare il reddito della cosa medesima; l'esercizio di tale facoltà non può, però, tradursi in obblighi a carico del locatore e non può, pertanto, di per sé costituire titolo per pretendere da quest'ultimo indennità per miglioramenti effettuati in attuazione di dette iniziative. Ne consegue che in nessun caso l'affittuario ha il diritto di ritenere l'azienda affittata fino a quando gli venga corrisposta l'indennità o eventuale altra somma, sempre che dovute. Né rileva che il diritto di ritenzione sia previsto in materia di enfiteusi, di possesso di buona fede o in favore del coerede che conferisca un bene in natura, atteso che le norme che prevedono il diritto di ritenzione hanno natura eccezionale e non sono perciò suscettibili di applicazione analogica.

Corte di Cassazione Sez. 3, Sentenza n. 19162 del 29/09/2005