

La verifica sull'idoneità dell'immobile locato

Autore: Giuliana Gianna

In: Diritto civile e commerciale

Costituisce principio assolutamente consolidato in giurisprudenza quello secondo cui l'art. 1575 c. c. non impone al locatore alcun obbligo di apportare alla cosa da locare le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore. Ciò in quanto, ai sensi degli artt. 1575 e 1576 c. c., il locatore è obbligato a consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione, a mantenerla in stato da servire all'uso convenuto, a garantirne il pacifico godimento e a eseguire tutte le riparazioni necessarie, rimanendo a carico del conduttore la sola piccola manutenzione.

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto consiste, quindi, nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la res nelle condizioni in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione considerata.

Il locatore, di conseguenza, non è di regola tenuto a compiere successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, attinenti alla specifica idoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale, per la quale è stato locato, anche se l'esecuzione delle opere di modificazione o trasformazione sia imposta da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna; né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per la realizzazione di tali opere, salva l'operatività degli artt. 1592 e 1593 c. c. in tema di miglioramenti e addizioni.

In sintesi, al locatore incombe l'obbligo di conservare, non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito, gravando su quest'ultimo l'onere di verificare che le caratteristiche dei locali siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività cui intende destinarli.

Qualora, invece, il locatore, al momento della stipula del contratto di locazione, assuma l'impegno verso il conduttore di eseguire o far eseguire lavori sull'immobile, anche di modifica strutturale, funzionali all'uso pattuito, il vincolo nascente per il medesimo locatore viene ricondotto non a un autonomo contratto di appalto, ma all'adempimento, conforme alla volontà delle parti, degli obblighi stabiliti dall'art. 1575 c. c.

Il comportamento del conduttore che, al momento della conclusione del contratto, aveva già riconosciuto sussistente l'idoneità del bene locato all'uso pattuito, preclude la risoluzione del contratto per colpa del locatore, atteso che, una volta riconosciuto idoneo l'immobile all'uso prevalente pattuito, la destinazione ulteriore e particolare che il conduttore intenda riservare all'immobile, nonchè il rilascio di specifiche licenze amministrative, intanto assumono rilevanza, in quanto abbiano formato oggetto di specifica

pattuizione e sia stata prevista espressamente come obbligazione del locatore.

Va poi evidenziato che, secondo la giurisprudenza assolutamente maggioritaria, non è onere del locatore, salvo patto contrario, ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato. Pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga eventuali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, anche qualora il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene dato in locazione.

Inoltre, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

A ciò è da aggiungere che si configura il comportamento negligente del conduttore qualora lo stesso, soltanto a distanza di alcuni mesi dalla stipula del contratto (e non già nel lungo periodo intercorso prima della stipula del contratto), conferisca ad un professionista un incarico per la fattibilità urbanistica degli interventi necessari, laddove deve ritenersi sussistente la riconoscibilità dei vizi della cosa locata, ai sensi e per gli effetti dell'art.1578 c.c., ogni volta in cui, in relazione al contenuto ed alle circostanze del contratto, una persona di normale diligenza, attivandosi previamente secondo i criteri di ordinaria diligenza e prudenza richiesti ad ogni contraente, avrebbe potuto agevolmente verificare l'inidoneità del bene al soddisfacimento dell'uso prefisso.

In conclusione, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate, al preciso uso cui sono destinate e a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Dunque, il diniego da parte della P.A. delle autorizzazioni o licenze necessarie per la destinazione dell'immobile locato a una determinata attività commerciale non integra un inadempimento del locatore, a meno che questi non ne avesse espressamente garantito il rilascio laddove la locazione è nulla, per giuridica impossibilità dell'oggetto, soltanto se, alla stregua delle norme vigenti alla data del contratto, non siano conseguibili i provvedimenti amministrativi di autorizzazione occorrenti all'utilizzazione o alla trasformazione del bene secondo le esigenze dell'uso convenuto.

Peraltro, il mancato rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso dei beni immobili ovvero alla abitabilità dei medesimi non è di ostacolo alla valida costituzione di un rapporto locatizio, sempre che vi sia stata, da parte del conduttore, concreta utilizzazione del bene, mentre, nell'ipotesi in cui il provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso convenuta sia stato negato (con conseguente inidoneità dell'immobile ad assolvere allo scopo convenuto), al conduttore è riconosciuta la facoltà di chiedere la risoluzione del contratto.

Si reputa, infatti, che il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legittima destinazione della cosa locata all'uso pattuito rientri tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa stessa al predetto uso, possono legittimare la risoluzione del contratto o la riduzione del canone ai sensi dell'art. 1578 c. c.

Decisamente minoritaria in giurisprudenza, nonché avversata dalla dottrina sostanzialmente unanime, è la tesi secondo cui il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile ma anche il loro persistere nel tempo, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto. Di conseguenza, sussisterebbe inadempimento del locatore nell'ipotesi in cui venga sospesa dalla P.A. l'efficacia di tali provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile.

Esula ancora dalla sfera di azione dell'art. 1575 c. c. il carattere «abusivo» della costruzione locata, concretandosi in una illiceità dell'opera che costituisce fonte di responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato, ma non produce l'invalidità del distinto contratto di locazione stipulato tra privati, il quale vincola quindi le parti contraenti all'adempimento delle obbligazioni assunte.

Non si riscontra illiceità dell'oggetto della locazione, giacché l'art. 1346 c. c. si riferisce alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio, non al bene in sé; neppure appare illecita la causa, perché locare un immobile costruito senza concessione, né condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico, inteso come il complesso dei principi e dei valori che contraddistinguono l'organizzazione politica ed economica della società in un determinato momento storico.

Parimenti non può avere rilevanza la mancanza della licenza di abitabilità, con la quale l'immobile riceve una pubblica attestazione di idoneità all'uso specifico cui è destinato.

La mancanza dei requisiti di abitabilità previsti dalla legge, come la mancanza della licenza di abitabilità, non è causa di nullità, per impossibilità dell'oggetto, del contratto di locazione per uso abitativo dell'immobile, salvo che non ne impedisca concretamente e in modo assoluto il godimento, sia pure con difficoltà e disagi, per quell'uso, perché l'impossibilità dell'oggetto quale causa di nullità del contratto ricorre esclusivamente quando la prestazione non possa essere obiettivamente eseguita e non quando il suo adempimento sia soltanto ostacolato da difficoltà più o meno gravi. In definitiva, il difetto della licenza di abitabilità non impedisce la valida costituzione del rapporto locatizio, purché vi sia stata, da parte del conduttore, un'effettiva utilizzazione del bene, sia pure con difficoltà e disagi.

L'inidoneità dell'immobile ad assolvere allo scopo convenuto, sancita dal rifiuto del provvedimento amministrativo necessario per la destinazione d'uso, e comportante l'impossibilità per il conduttore di godere realmente della cosa locata, va sanzionata, quindi, sul piano della possibile risoluzione del contratto.

Va, infine, precisato che la consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c. c. e non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo, quando risulti che il conduttore

conosceva la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione accettando il rischio economico, come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione, ovvero quando si tratti di consegna da effettuarsi immediatamente senza, cioè, che il debitore abbia il tempo di compiere le normali verifiche o si versi in ipotesi nelle quali l'eliminazione delle deficienze non corrisponda al tipo o all'ampiezza dell'attività svolta dal debitore.

“In tema di locazione, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività per cui è stato locato, anche in relazione al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative” (**Tribunale ordinario di Palermo, sentenza n. 1583/2014**). Prosegue il decidente, “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 egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore 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”.

Inoltre, la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e delle specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, 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 nonché la mera attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (**Cass. Civ., 25.01.2011 n. 1735**).

<https://www.diritto.it/la-verifica-sullidoneita-dellimmobile-locato/>