

OBBLIGAZIONI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE

SOMMARIO: a) Obbligo di diligenza; b) Obbligo di pagamento del corrispettivo: b-1) In genere; b-2) Autoriduzione e contestazione del canone; b-3) Pubblica amministrazione; b-4) Interessi legali; b-5) Oneri accessori; b-6) Legittimazione ad agire a seguito di mancato pagamento; c) Obbligo di consentire la visita della cosa locata.

a) Obbligo di diligenza

L'art. 1587 n. 1 c.c. che impone al conduttore di osservare, nell'usare la cosa per l'uso determinato, la diligenza del buon padre di famiglia, è sempre operante nel corso del rapporto, indipendentemente dall'obbligo di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stesso stato in cui l'ha ricevuta. Conseguentemente, il mutamento di destinazione della res locata, specie ove alteri gli elementi strutturali del bene in modo da renderlo diverso da quello originario, può costituire causa legittima di risoluzione del contratto, ove il giudice del merito - cui è riservato il relativo apprezzamento - reputi che le modifiche apportate sostanzino un abuso del bene locato.

** Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1983, n. 3994.*

Il mutamento, anche parziale, della destinazione della cosa locata costituisce inadempimento di una delle obbligazioni principali del conduttore, che ha carattere di gravità e può comportare la risoluzione del contratto, allorché si traduca in una rilevante violazione del contratto medesimo, in riferimento alla volontà manifestata dai contraenti, alla natura ed alle finalità del rapporto nonché all'interesse del locatore.

** Cass. civ., sez. III, 5 gennaio 1980, n. 49.*

L'art. 1590 c.c., imponendo al conduttore l'obbligo di "restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta", non altera la portata dell'obbligo imposto al conduttore stesso dal precedente art. 1587 n. 1 di "osservare la diligenza del buon padre di famiglia" nel servirsi della cosa "per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze", sicché la violazione di quest'ultimo obbligo, consumata nel corso del rapporto, costituisce inadempimento valutabile senza attendere la scadenza del contratto, presupposta dall'art. 1590 citato con la conseguente legittimità della pronuncia di risoluzione del contratto medesimo, invocata dal locatore, ove sia accertata una tale violazione, ravvisabile nel caso di alterazione unilaterale dello stato dell'immobile, la quale importa un uso anormale della cosa locata con riferimento alla volontà contrattuale, secondo le regole di buona fede, e, quindi, un'inosservanza dell'indicato art. 1587, n. 1.

** Cass. civ., sez. III, 8 marzo 1983, n. 1707.*

In tema di locazione di immobili adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, il non uso della cosa locata non equivale a mutamento di destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 80 della L. 27 luglio 1978, n. 392, che riguarda esclusivamente il mutamento di destinazione comportante un mutamento del regime giuridico del contratto, ma deve essere valutato alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale, secondo i disposti dell'art. 1455 in relazione all'art. 1587 c.c., tenendo presente che il conduttore di immobile destinato ad uso non abitativo non ha generalmente l'obbligo di usare l'immobile, tranne nelle ipotesi in cui il contratto abbia ad oggetto una cosa produttiva o un bene per cui l'uso sia necessario alla sua conservazione o, ancora, nell'ipotesi in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio dalle parti nel sinallagma contrattuale.

** Cass. civ., sez. III, 17 maggio 1990, n. 4279, Soc. Jucci c. Mandirola.*

La costruzione, senza il consenso del locatore, di un manufatto sul terreno condotto in locazione integra violazione dell'obbligo del conduttore di usare la cosa con la diligenza del buon padre di famiglia, per l'uso determinato nel contratto o altrimenti da presumere secondo le circostanze (art. 1587 n. c.c.) solo ove, oltre a porsi in contrasto con la volontà contrattuale (espressa o presunta), incida sulla struttura fondamentale della cosa locata, sulla sua organizzazione funzionale e sulla destinazione sua propria. (Nel caso concreto, trattavasi di un ampio capannone e di boxes in lamiera, costruiti su nudo terreno locato per esercizio di attività commerciali).

** Cass. civ., sez. III, 13 marzo 1991, n. 2643, Papucci G. c. Vagelli M.*

In caso di abuso nel godimento della cosa locata, perpetrato mediante alterazione, sia pure parziale, dell'immobile, spetta al giudice di merito apprezzare l'importanza dell'inadempimento ai fini dell'eventuale pronuncia di risoluzione del contratto, considerando sia se l'alterazione abbia inciso su elementi strutturali dell'immobile, sull'interesse del locatore alla sua conservazione e sull'uso concordato, sia se l'alterazione contrasti con eventuali interdizioni pattizie, posto che le facoltà di godimento del conduttore devono essere valutate con riguardo alla espressa volontà delle parti.

* *Cass. civ., sez. III, 4 ottobre 1990, n. 9821, Soc. Pinciana c. Soc. Ente Fiuggi.*

E' facoltà del conduttore apportare alla cosa locata quelle migliorie od innovazioni che non ne mutino la natura e la destinazione pattuita. Non trova applicazione, in questo caso, la norma di cui all'art. 1587 n. 1 c.c., ma solo la disciplina delle migliorie e delle addizioni, di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 8 novembre 1996, n. 9744, Riva c. Lucia M.*

b) Obbligo di pagamento del corrispettivo

b-1) In genere

L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, a norma dell'art. 1587 n. 1 c.c., è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590, di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 1 (nella specie, si trattava dell'osservanza dell'obbligo di manutenzione nei termini contrattuali) e di agire nei confronti del conduttore inadempiente sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, ed in ogni caso per il risarcimento dei danni.

* *Cass. civ., sez. III, 1 agosto 1995, n. 8385, Albertin c. Di Lernia ed altri.*

Il mancato pagamento del canone di locazione convenzionalmente fissato, non è giustificato se non quando sia stato giudizialmente accertato, in via definitiva, che le somme pretese non sono dovute o sono dovute nel minore ammontare corrisposto, creandosi altrimenti la violazione del sinallagma contrattuale ed uno squilibrio tra le prestazioni delle parti sulla base di un inammissibile comportamento di ragion fattasi con la conseguenza che se tale comportamento assume il carattere della gravità in relazione alla volontà espressa dalle parti, alla natura e alle finalità del rapporto, soprattutto in relazione all'interesse dell'altro contraente, si giustifica la risoluzione del rapporto.

* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 1985, n. 2580.*

La colpa dell'inadempiente, quale presupposto per la risoluzione del contratto, è presunta sino a prova contraria e tale presunzione è destinata a cadere solo a fronte di risultanze positivamente apprezzabili, dedotte e provate dal debitore, le quali dimostrino che quest'ultimo, nonostante l'uso della normale diligenza, non sia stato in grado di eseguire tempestivamente le prestazioni dovute per cause a lui non imputabili. (Principio enunciato in tema di inadempimento del pagamento del canone locatizio).

* *Cass. civ., sez. III, 14 maggio 1983, n. 3328.*

In caso di fallimento del conduttore di un immobile, fin quando il curatore non esercita il recesso ex art. 80 legge fall., il locatore conserva il proprio diritto al pagamento dei canoni nei termini pattuiti e la correlativa obbligazione del curatore non si sottrae all'applicazione delle norme generali sull'adempimento.

* *Cass. civ., sez. III, 6 aprile 1983, n. 2421.*

Nell'ipotesi di vendita dell'immobile locato, il conduttore deve corrispondere il canone all'acquirente dal momento in cui ne sia venuto comunque a conoscenza, anche in mancanza di una formale comunicazione; infatti, la vendita del bene locato non comporta una cessione del contratto di locazione inquadrabile nella norma di cui all'art. 1406 c.c. ma soltanto una successione a titolo particolare del compratore nel rapporto di locazione per la quale, contrariamente a ciò che avviene per la cessione del contratto per la quale si richiede il consenso del contraente ceduto, non è necessario il consenso del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 6 settembre 1990, n. 9160, Manche c. Sciorio.*

Il pagamento del canone effettuato successivamente alla data della domanda di risoluzione del contratto di locazione non è idoneo ad impedire la chiesta risoluzione perché, a norma dell'art. 1453, ultimo comma, c.c., da tale data l'inadempiente non può più adempiere la propria obbligazione.

* *Cass. civ., sez. III, 14 marzo 1984, n. 1745.*

Le cause di risoluzione di un contratto di locazione per inadempimento del conduttore debbono preesistere al momento in cui la controparte propone la domanda giudiziale, cosicché il giudice del merito non può prescindere dall'indagine primaria sulla sussistenza dell'inadempimento del conduttore al momento della domanda, che vale a giustificare la risoluzione del contratto di locazione, ancorché soggetto alla normativa vincolistica, ove si concreti nella reiterazione della colpevole inadempienza nel ritardo nel pagamento dei danni, quando abbia carattere di rilevante importanza e gravità essendosi protratta anche al di là dei termini previsti dalla legislazione vincolistica (art. 3 L. n. 841 del 1973) pure di fronte alle diffide intime — dopo un'iniziale tolleranza — dal locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 28 gennaio 1987, n. 805.*

L'uso che, in materia di locazione, regoli il termine per il pagamento del canone non può essere considerato, giusta l'art. 8 disp. prel. cod. civ., un uso normativo, non essendo richiamato dall'art. 1587, n. 2, cod. civ., ma va considerato come uso negoziale, operante in base all'art. 1340 cod. civ. in quanto non escluso dalle parti, sicché la prova della sua esistenza va data dal locatore che sulla sua base pretenda l'anticipata corresponsione del canone.

* *Cass. civ., sez. III, 1 marzo 1989, n. 1141, Guercio c. Guercio.*

L'invio di un assegno di conto corrente per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se non venga accettato dal creditore locatore. Tuttavia, l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore ai sensi dell'art. 1197 c.c. alla prestazione diversa da quella dovuta e tale comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la mora idonea a permettere la risoluzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 3 febbraio 1995, n. 1326, Mangano c. Cozzubbo.*

La tolleranza del locatore, in ordine al pagamento del canone, anziché presso il proprio domicilio in moneta avente corso legale, a mezzo bonifico od accredito in conto corrente bancario, non implica, salvo prova contraria a carico del conduttore, anche la tolleranza circa la disponibilità della somma dovutagli oltre il termine pattuito per il versamento del canone, di modo che, in difetto di quella prova, il conduttore assume i rischi di eventuali ritardi o disguidi derivanti dal ricorso al servizio bancario.

* *Cass. civ., Sezioni Unite, 28 dicembre 1990, n. 12210, Picech c. Fabiano.*

Il pagamento del canone di locazione, salva diversa previsione del contratto, deve essere effettuato dal conduttore al domicilio del locatore con moneta avente corso legale. La scelta di un diverso modo di pagamento (nella specie: vaglia postale) comporta inadempimento di un'obbligazione gravante sul conduttore, che in tanto può dar luogo alla risoluzione del contratto, in quanto possa considerarsi colpevole, e cioè provocato dalla deliberata volontà di sottrarsi ingiustamente alla prestazione dovuta, e di non scarsa importanza, avuto riguardo all'interesse del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 19 settembre 1980, n. 5310.*

L'offerta irrituale delle pigioni scadute da parte del conduttore, pur potendosi, in particolari circostanze, ritenere elemento sufficiente per escludere l'inadempienza, di regola non può importare liberazione del conduttore che può verificarsi solo per effetto del deposito eseguito ai sensi dell'art. 1212 c.c. e il relativo accertamento dell'efficacia liberatoria dell'offerta e, correlativamente, della legittimità o meno del rifiuto di essa da parte del creditore, postula un'indagine che rientra nei poteri del giudice di merito.

* *Cass. civ., sez. III, 26 gennaio 1980, n. 649.*

Se nel corso di un rapporto di locazione decede uno dei locatori, gli eredi di esso, per pretendere il pagamento del canone, hanno l'onere di dimostrare la loro legittimazione, perché la modifica soggettiva del contratto, innovando sulle modalità di adempimento (art. 1362, comma 2, c.c.), determina uno stato di incertezza per il conduttore che il creditore ha l'onere di rimuovere, onde rendere possibile la prestazione, in attuazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto; in mancanza dell'assolvimento di tale

onere di collaborazione è giustificato il rifiuto del conduttore di pagare il corrispettivo ai nuovi contitolari del diritto, ed è invece idonea a costituire la mora accipiendi l'offerta del canone all'originario contitolare del relativo diritto.

* *Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1997, n. 12328, Cantalamessa ed altro c. Comandini.*

L'invio di un titolo di credito improprio, quale un vaglia postale, per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se non venga accettato dal creditore-locatore, sia perché, a norma dell'art. 1277 c.c., i debiti pecuniari si estinguono solo con moneta avente corso legale nello Stato, sia perché, a norma dell'art. 1182 c.c., essi debiti vanno adempiuti nel domicilio del creditore al tempo della scadenza, e l'invio del vaglia comporta la sostituzione di questo domicilio con la sede dell'ufficio postale presso cui il titolo è riscuotibile. Tuttavia l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del creditore, di cui all'art. 1197 c.c., alla prestazione diversa da quella dovuta. Il detto comportamento del creditore può essere idoneo anche ad escludere lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente, e quindi la sua mora, idonea a permettere la risoluzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 5 gennaio 1981, n. 24.*

Il rifiuto del conduttore di pagare il canone di locazione, giustificato dall'aver il locatore ommesso di consegnare le ricevute a canoni già pagati (eccezione d'inadempimento), deve ritenersi contrario a buona fede — ed è perciò causa di risoluzione del contratto di locazione ex art. 1453 c.c. — se il conduttore stesso non si sia trovato nella necessità di servirsi delle ricevute per non avere il locatore mai negato gli avvenuti pagamenti.

* *Cass. civ., sez. III, 6 luglio 1977, n. 2987.*

Gli interessi sui canoni locatizi non corrisposti dal conduttore hanno natura moratoria in quanto ancorati alla mora ex art. 1282, secondo comma, c.c. e quindi possono essere attribuiti soltanto se la parte li domanda, e non pure d'ufficio.

* *Cass. civ., sez. III, 20 gennaio 1983, n. 564.*

b-2) Autoriduzione e contestazione del canone

E' in mora il conduttore che sospende la corresponsione del canone concordato in attesa dell'esito del giudizio instaurato per la determinazione di esso nella misura legale e per il conseguente rimborso, previa compensazione fino alla concorrenza, con le somme pagate in più, perché l'eventuale credito non è ancora né liquido né esigibile.

* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda.*

E' illegittima l'autoriduzione del canone di locazione prima della instaurazione del giudizio per la sua determinazione, ferma la necessità di valutare con particolare riguardo all'interesse del locatore a riceverlo mensilmente, fino alla moratoria ex lege, nella misura pattuita la gravità di tale inadempimento, da parte del giudice del merito, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1455 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 3 marzo 1997, n. 1870, Busillo ed altri c. Iacenda.*

In tema di locazione di immobili urbani, la cosiddetta autoriduzione del canone, cioè il suo pagamento in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita, in relazione alla dedotta esorbitanza di tale ultima misura rispetto all'importo inderogabilmente fissato dalla legge, costituisce un fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore provocando il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionale, restando nei poteri del giudice, ai fini dell'accertamento di un inadempimento tanto grave da giustificare la risoluzione del rapporto, la valutazione dell'importanza dello squilibrio sinallagmatico avuto riguardo all'interesse del locatore in relazione al suo diritto di ricevere il canone in misura legale.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6403, Soc. Caruso c. Durante.*

In tema di locazione di immobili urbani ed in relazione a controversie instaurate dopo l'entrata in vigore della L. n. 392 del 1978, il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto per morosità non può opporre di avere versato il canone nella misura legale né può il giudice accertare ex officio in via incidentale la effettiva misura del canone legale, essendo il relativo accertamento riservato alla cognizione del pretore a seguito di regolare azione del conduttore nelle forme e nei termini di cui agli artt. 44 e 45 di detta legge, di guisa che,

sin quando in questo ultimo giudizio non sia stata accertata con sentenza passata in giudicato l'esatta misura del canone legale che venga a sostituire quella convenzionale, è illegittima "l'autoriduzione" del canone, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionale, fermo restando il potere del giudice di merito di accertare ex art. 1455 cod. civ. se l'inadempimento sia talmente grave da giustificare la risoluzione del rapporto, avuto riguardo all'interesse del locatore a ricevere il canone nella misura dovuta.

* *Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 1989, n. 4520, Vincenzi c. Ronzani.*

Nel giudizio di sfratto per la morosità del conduttore, la determinazione dell'esatto ammontare del canone di locazione — che venga da quello contestato al fine di escludere l'imputatogli inadempimento — non può essere compiuta ex officio dal giudice, dovendo il conduttore proporre specifica azione, a norma della previgente legislazione vincolistica, ovvero secondo la nuova disciplina di cui alla L. n. 392 del 1978. Pertanto, l'omesso previo accertamento in via definitiva dei precedenti indebiti a seguito di quel giudizio, comporta che la mancata corresponsione (anche in parte) dei canoni pattuiti attuata unilateralmente dal conduttore concreta un'ipotesi di ragion fattasi, dando luogo ad un vero e proprio inadempimento colpevole, in relazione a quel dovere dell'esatto e puntuale adempimento del contratto stipulato e della principale obbligazione con esso prevista, da cui il conduttore stesso può venire esentato non dalla mera pendenza del giudizio di adeguamento del canone, bensì solo dalla definitiva soluzione in suo favore di tale giudizio.

* *Cass. civ., sez. III, 9 marzo 1983, n. 1777.*

In tema di risoluzione del contratto di locazione di immobile urbano per morosità, la questione se il conduttore sia incorso o meno in una inadempienza autoriducendo il canone, dipende dall'accertamento del quantum del suo debito solo quando il conduttore medesimo si sia limitato a non corrispondere le parti di canone da lui ritenute espressione di un'indebita maggiorazione, e non anche quando la mancata corresponsione si sia estesa alle quote non contestate.

* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1987, n. 4382.*

In tema di locazione di immobili urbani la mancata corresponsione (anche in parte) dei canoni pattuiti attuata unilateralmente dal conduttore concreta un'ipotesi di ragion fattasi, dando luogo ad un vero e proprio inadempimento colpevole, in relazione a quel dovere dell'esatto e puntuale adempimento del contratto stipulato e della principale obbligazione con esso prevista, da cui il conduttore stesso può venire esentato non dalla mera pendenza del giudizio di adeguamento del canone, bensì solo dalla definitiva soluzione in suo favore di tale giudizio.

* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1987, n. 4382.*

Il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito di astenersi dal versare il corrispettivo e di determinare unilateralmente il canone da corrispondere nel caso in cui si verifichi una riduzione o diminuzione del godimento del bene, ancorché tale evento sia assunto come ricollegabile al fatto del locatore, legittimando l'art. 1460 c.c. la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione soltanto allorché manchi completamente la prestazione della controparte: con la conseguenza che, pena la risoluzione del contratto, per il conduttore si pone l'obbligo di previamente esperire l'apposito giudizio per l'esatta determinazione del canone.

* *Cass. civ., sez. III, 17 maggio 1983, n. 3411, Egitto c. Chiancone.*

Alla stregua della disciplina della L. n. 392 del 1978, l'esame delle domande relative alla determinazione del canone nella sua misura legale ed alla ripetizione delle somme che il conduttore assume di aver corrisposto in eccedenza rispetto alla misura dovuta non costituisce sempre un momento pregiudiziale, in senso logico e giuridico, per la decisione della domanda di risoluzione del contratto per morosità. Infatti — atteso, in particolare, il contenuto dell'ultimo comma dell'art. 45 della legge (secondo cui, fino al termine del giudizio sulla determinazione del canone, il locatario è obbligato a corrispondere, salvo conguaglio, l'importo non contestato) — la questione se il conduttore sia incorso o meno in un'inadempienza autoriducendo il canone dipende dalla questione relativa all'accertamento del quantum del suo debito (con la conseguente necessità, ex art. 295 c.p.c., della sospensione del giudizio per la risoluzione del contratto sino alla definizione del giudizio sulla determinazione del canone) solo quando il conduttore medesimo si sia limitato a non corrispondere le parti di canone da lui ritenute espressione di un'indebita maggiorazione e non anche quando la mancata corresponsione si sia estesa alle quote non contestate, specialmente se l'importo di queste ultime sia notevolmente superiore all'importo delle prime, poiché, in tal caso, l'esito (qualunque esso sia) del separato giudizio relativo all'accertamento del debito per le parti contestate quali indebite

maggiorazioni non potrà eliminare il mancato adempimento di cui si fa questione ai fini della risoluzione del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1983, n. 4371.*

b-3) Pubblica amministrazione

Nel caso di pagamenti da effettuare dalla pubblica amministrazione in esecuzione di contratti stipulati iure privatorum, sono applicabili i principi generali e le norme stabilite dalla legge comune, con particolare riguardo a quelle relative all'accertamento dell'inadempimento, ai fini della risoluzione del contratto, non potendosi desumere una diversa disciplina dalle norme contenute nel regolamento per la contabilità dello Stato (r.d. 23 maggio 1924, n. 827), ed in particolare dall'art. 270 di tale regolamento. Pertanto, il ritardo nell'adempimento da parte della pubblica amministrazione (nella specie: pagamento del canone di locazione), dovuto al mancato esaurimento dei vari stadi cui è soggetta la spesa, lungi dal liberare l'amministrazione della responsabilità per inadempimento, costituisce, invece, non equivoco elemento di colpa nel comportamento della stessa che, pur consapevole del tempo necessario per i vari incumbenti, non si è curata di iniziare le pratiche e di seguirle diligentemente nel loro iter, sì da poter adempiere esattamente alle obbligazioni assunte.

* *Cass. civ., sez. III, 13 maggio 1983, n. 3271.*

La pubblica amministrazione che non assolva l'obbligo del pagamento del canone di un contratto di locazione alle scadenze pattuite, per escludere la colposità del proprio inadempimento, e, quindi, per evitare la risoluzione del contratto e la corresponsione degli interessi moratori, non può limitarsi ad invocare la mancata formazione del titolo di spesa, secondo le norme della contabilità dello Stato, ma deve dedurre e dimostrare che il ritardo nella formazione di detto titolo dipenda da giustificate ragioni attinenti al relativo procedimento, e non dalla propria inerzia. Fra tali ragioni non può annoverarsi il mancato adempimento, da parte del privato locatore, all'obbligo del versamento dell'imposta di registro, trattandosi di circostanza non ostativa al procedimento contabile di liquidazione della spesa.

* *Cass. civ., sez. I, 18 ottobre 1982, n. 5406, Assessorato Is. c. Corona.*

b-4) Interessi legali

Nel caso di morosità del conduttore per più canoni mensili della locazione, spetta al locatore stabilire a quali dei canoni, scaduti e non corrisposti, debbano essere imputate le somme ricevute dal conduttore, indipendentemente dalle contrarie indicazioni di quest'ultimo.

* *Cass. civ., sez. III, 6 luglio 1983, n. 4559.*

Gli interessi sui canoni locatizi non corrisposti dal conduttore hanno natura moratoria in quanto ancorati alla mora ex art. 1282, secondo comma, c.c. e quindi possono essere attribuiti soltanto se la parte li domanda, e non pure d'ufficio.

* *Cass. civ., sez. III, 20 gennaio 1983, n. 564.*

b-5) Oneri accessori

Il conduttore richiesto del pagamento degli oneri condominiali deve considerarsi automaticamente in mora alla scadenza del termine di due mesi se in tale termine non abbia chiesto l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione o di prendere visione dei documenti giustificativi non essendovi per il locatore, in mancanza della richiesta del conduttore, alcun onere di indicazione specifica delle predette spese e dei predetti criteri.

* *Cass. civ., sez. III, 24 gennaio 1996, n. 540, Cavola c. ladonna.*

Nella disciplina ordinaria del c.c., rientra nell'autonomia negoziale dei contraenti stabilire se il conduttore debba corrispondere al locatore, oltre il canone pattuito, anche l'importo delle spese condominiali, ovvero se tale prestazione debba rimanere, in tutto o in parte, a carico del locatore. *

* *Cass. civ., sez. III, 2 febbraio 1991, n. 1002, D'Amico c. Cardelli.*

In tema di locazione di immobili, qualora il servizio condominiale (nella specie, servizio di pulizia), venga prestato in maniera inadeguata, il conduttore dell'appartamento sito nello stabile al quale detto servizio si

riferisce può eccepire nei confronti del proprietario-locatore la sua inadempienza e chiedere giudizialmente di essere esonerato dal pagamento delle relative spese.

* Cass. civ., sez. III, 17 novembre 1997, n. 11388, *Enasarco c. Bitturini ed altri*.

A seguito dell'entrata in vigore della nuova disciplina della locazione degli immobili urbani, di cui alla L. n. 392 del 1978, l'obbligazione del conduttore, concernente il pagamento degli oneri accessori — considerata autonoma rispetto all'altra attinente al pagamento del canone — è divenuta parte integrante della struttura sinallagmatica del contratto, con la conseguenza che il suo inadempimento, solo se superiore a due mensilità del canone, dà al locatore il diritto di ottenere la risoluzione del contratto di locazione, salvo per il conduttore il potere di paralizzare tale domanda con l'eccezione di inadempimento per non avere ottenuto dal locatore l'indicazione specifica delle spese condominiali e non aver potuto esercitare la facoltà di prendere visione dei relativi documenti giustificativi.

* Cass. civ., sez. II, 10 agosto 1982, n. 4490.

A giustificare la risoluzione di un contratto di locazione, sia esso soggetto o meno a proroga legale, e quindi anche alla luce della normativa vincolistica, non è necessario che l'inadempimento del conduttore si sia concretato nella mancata corresponsione del canone, ma è sufficiente anche la reiterata e colpevole inadempienza, da parte del conduttore medesimo, nel pagamento delle spese relative ai servizi accessori della locazione, qualora abbia carattere di rilevante importanza e gravità.

* Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 1983, n. 1463.

b-6) Legittimazione ad agire a seguito di mancato pagamento

Qualora la locazione riguardi un immobile appartenente in comproprietà a più soggetti, ciascuno di essi è creditore in solido, con gli altri, del canone locatizio e può, pertanto, agire da solo per ottenere il pagamento, senza necessità di integrare il contraddittorio nei confronti degli altri comproprietari.

* Cass. civ., sez. III, 2 aprile 1977, n. 1246.

La domanda di risoluzione per morosità di un unico contratto di locazione con più conduttori deve essere proposta nei confronti di tutti in quanto, attesa la natura costitutiva dell'azione, si verte in ipotesi di litisconsorzio necessario.

* Cass. civ., sez. III, 6 giugno 1983, n. 3866.

c) Obbligo di consentire la visita della cosa locata

Il locatore, nonostante il silenzio del titolo, può visitare e far visitare la cosa locata, con le modalità di cui agli usi, al fine di poter stipulare altro contratto di locazione, allo scadere di quello in corso, di vendere la cosa, ecc. Il conduttore, che opponga ingiustificati rifiuti all'effettuazione di tali visite, incorre in inadempimento, che può costituire causa di risoluzione del contratto.

* Cass. civ., sez. III, 17 settembre 1981, n. 5147.

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'**Archivio delle locazioni e del condominio** e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

[Banche dati CONFEDILIZIA](#).