

OBBLIGAZIONI PRINCIPALI DEL LOCATORE

Le obbligazioni del locatore derivanti dagli artt. 1575 e 1576 c.c. non comprendono l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa specificamente idonea all'esercizio dell'attività per la quale è stata locata.

* *Cass. civ., sez. III, 8 maggio 1998, n. 4676, Alessandrini c. Com. San Benedetto del Tronto.*

Il contratto di locazione impone al locatore l'obbligazione di consegnare il bene al conduttore (art. 1575 n. 1 c.c.), con un corrispondente diritto di credito di quest'ultimo, che deve essere fatto valere nelle normali vie di legge, e non può essere esercitato con un'azione di diretto impossessamento, la quale, se compiuta, integra spoglio agli effetti dell'art. 1168 c.c.

* *Cass. civ., sez. II, 11 giugno 1983, n. 4021.*

Il mancato o ritardato rilascio della licenza di abitabilità od occupabilità non invalida il contratto di locazione e non costituisce inadempimento del locatore, se il conduttore abbia potuto egualmente godere in concreto della cosa locata secondo le finalità previste dal contratto. L'inosservanza degli adempimenti amministrativi relativi all'occupabilità o abitabilità dell'immobile può dar luogo alla risoluzione del contratto solo quando la licenza sia stata definitivamente negata per ragioni tecniche o igieniche e conseguentemente l'immobile sia divenuto inadatto all'uso per il quale era stato locato.

* *Cass. civ., sez. III, 27 giugno 1975, n. 2531.*

Il locatore di un immobile è responsabile nei confronti del conduttore per il mancato rilascio della licenza di abitabilità solo se, in conseguenza del mancato rilascio, il conduttore non abbia potuto godere in concreto della cosa locata. La risoluzione del contratto potrà essere demandata dal conduttore soltanto quando l'abitabilità sia stata definitivamente negata.

* *Cass. civ., sez. III, 16 settembre 1996, n. 8285, Orsini c. Scazzocchio.*

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale per la quale è stato locato (che può consistere anche nella mancanza dei requisiti all'uso prescritti dalla pubblica autorità) non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto, poiché 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. (Nella specie, la S.C. - sulla base del principio sopra enunciato - ha reputato corretta la decisione del giudice del merito che aveva escluso l'esistenza del vizio occulto nella mancanza di "galleggiamento del solaio" - necessario per attutire i rumori e le vibrazioni prodotti dal gioco del bowling, per l'esercizio del quale gli ambienti erano stati locati - che non era stato promesso dal locatore e che il conduttore non aveva ragione di attendersi).

* *Cass. civ., sez. III, 25 febbraio 1981, n. 1142.*

La consegna di cosa che risulti inadatta 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 conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione stessa.

* *Cass. civ., sez. III, 27 marzo 1997, n. 2748, Ist. Arte Artig. Rest. ed altro c. Carati.*

La consegna di cosa inadatta 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. quando risulti che il conduttore conosceva la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, accettando di conseguenza il rischio economico come rientrante nella normalità dell'esecuzione della prestazione.

* *Cass. civ., sez. III, 20 febbraio 1998, n. 1777, Cocchetti c. Comune di Moena.*

Con riguardo alla liquidazione del danno, che il locatore di immobile adibito ad esercizio commerciale debba risarcire al conduttore, per l'impossibilità di godere del bene fino alla scadenza del relativo contratto, va negata la possibilità di computare autonomamente, in aggiunta al mancato guadagno del conduttore stesso, le spese da questi sostenute per l'acquisto delle attrezzature necessarie a quell'esercizio, ove tali

attrezzature siano da considerarsi del tutto deprezzate o non utilmente asportabili all'indicata data di scadenza del contratto, perché, in tale situazione, il ristoro del mancato guadagno esclude la rimborsabilità di dette spese, che vanno considerate quali elementi passivi in ragione delle quote d'ammortamento, ad imputare a ciascun esercizio per la durata contrattualmente prevista della locazione.

* *Cass. civ., sez. III, 10 giugno 1983, n. 3989.*

Negli obblighi del locatore di consegnare la cosa in buono stato di manutenzione e di mantenerla in istato da servire all'uso convenuto non rientra quello di apportare alla cosa stessa le modifiche e aggiunte occorrenti per renderla idonea alla destinazione pattuita, né quella di assicurare al conduttore la possibilità di apportarvele egli stesso. Ciò, tuttavia, non esclude che le parti possano concludere un accordo in tal senso, fatto salvo il problema della sua qualificazione e dell'eventuale carattere misto che il contratto potrebbe assumere in determinate ipotesi.

* *Cass. civ., sez. III, 14 febbraio 1975, n. 590. Nello stesso senso: sez. II, 25 maggio 1973, n. 1544; sez. III, 5 agosto 1969, n. 2947.*

Le obbligazioni, poste a carico del locatore dai nn. 1 e 2 dell'art. 1575 c.c., di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di mantenerla in istato di servire all'uso convenuto, non comprendono quella di apportare alla cosa stessa le modificazioni o aggiunte necessarie per renderla idonea all'uso convenuto, né di assicurare al conduttore la possibilità di apportarvi egli stesso quelle modificazioni o aggiunte. L'originaria mancanza nell'immobile locato di un impianto o accessorio necessario perché esso possa venir adibito dal conduttore all'uso convenuto, non dà luogo alla garanzia per vizi della cosa locata se tale mancanza era conosciuta dal conduttore o facilmente riconoscibile.

* *Cass. civ., sez. III, 10 luglio 1974, n. 2043.*

La locazione è contratto consensuale che si perfeziona con l'accordo delle parti, sì che la consegna della cosa non rientra nella fase formativa del rapporto, ma costituisce il primo ed ineliminabile obbligo del locatore, che condiziona la nascita degli obblighi e delle responsabilità ulteriori nonché il consolidarsi della posizione del conduttore quale titolare di un diritto personale di godimento.

* *Cass. civ., sez. III, 21 marzo 1970, n. 766.*

Nel vigore del regime vincolistico delle locazioni urbane il locatore non è tenuto ad effettuare le riparazioni di cui agli artt. 1575, 1576 e 1577 c.c., essendo stata sostituita alla relativa disciplina generale del codice civile quella speciale prevista dall'art. 41 della L. 23 maggio 1950, n. 253, alla stregua della quale è concessa al conduttore soltanto la facoltà di provvedere direttamente a dette riparazioni, previa autorizzazione del pretore, dopo che il locatore, interpellato con lettera raccomandata, abbia risposto, espressamente o tacitamente in senso negativo. In difetto di siffatto rimedio il conduttore può chiedere solamente la risoluzione del contratto, senza poter vantare alcun diritto al risarcimento, per i danni che possano essergli derivati dalla mancata esecuzione delle riparazioni, non essendo configurabile la violazione di alcun obbligo da parte del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 21 aprile 1983, n. 2750. Conformi: Cass. civ., sez. III, 25 giugno 1990, n. 6408; Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1980, n. 2856; Cass. civ., sez. III, 3 luglio 1979, n. 3766; Cass. civ., sez. III, 9 novembre 1977, n. 4820; Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 1977, n. 192.*

Il locatore il quale mantenga un proprio immobile, diverso da quello locato, in modo da recare pregiudizio al godimento di quest'ultimo da parte del relativo conduttore, viola l'obbligo previsto dall'art. 1575 n. 2 c.c. di far godere al conduttore la cosa locata secondo la destinazione pattuita.

* *Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 1991, n. 759, S.r.l. Immobiliare Portici c. Srl. Sevesia Films.*

Con riguardo alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, la pattuizione che, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 cod. civ., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria relativa agli impianti ed alle attrezzature particolari (nella specie si trattava di locale ad uso autorimessa ed officina), restando a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie, non incorre nella sanzione di nullità stabilita dall'art. 79, primo comma, della L. n. 392 del 1978, atteso che la disciplina delle suddette locazioni non contempla anche l'art. 23 di tale legge in tema di riparazioni straordinarie, né la predeterminazione legale di limiti massimi del canone, suscettibili di superamento in caso di attribuzione convenzionale dell'onere economico delle spese di manutenzione.

* *Cass. civ., sez. III, 15 marzo 1989, n. 1303, Soc. Samegep c. Inpdai.*

Seppure le riparazioni di piccola manutenzione dell'immobile locato, dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, devono essere effettuate dall'inquilino ai sensi dell'art. 1576 c.c., la responsabilità nei confronti dei terzi per danni prodotti dalla cosa deve farsi risalire al proprietario al quale - in base al generale principio di cui all'art. 2051 c.c. - incombe l'obbligo della custodia e che, quale possessore dell'immobile, conserva i suoi poteri di ingerenza e di vigilanza sulla cosa locata e deve impedire che i terzi subiscano nocumento, senza che possa rilevare la facoltà di rivalsa nei confronti del conduttore.

** Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1983, n. 1868.*

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto, di cui all'art. 1575 n. 2 c.c., presuppone il riconoscimento da parte del conduttore dell'idoneità della cosa al detto uso al momento della consegna. L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto, di cui all'art. 1575 n. 2 c.c., consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a mantenere la cosa in quello stato, a conservare, cioè, lo stato esistente all'atto della stipulazione del contratto in relazione alla destinazione considerata. Esso, non può, invece, comprendere successive modificazioni o trasformazioni che, non previste dal contratto, ineriscano all'idoneità specifica dell'immobile all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale per il quale è stato locato, in relazione a dati requisiti ed alle relative opere imposte dall'autorità per tale esercizio.

** Cass. civ., sez. III, 5 febbraio 1977, n. 519.*

La garanzia dovuta dal locatore per i vizi della cosa locata (art. 1578 c.c.) è fondata sul presupposto che la cosa sia in condizioni di poter esser goduta, e va distinta dall'obbligazione relativa alla manutenzione (artt. 1575, n. 2, e 1576 c.c.), che impone al locatore di provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie a mantenere la cosa locata in istato da servire all'uso convenuto. Dalla responsabilità per l'inadempimento di tale obbligazione, il locatore può liberarsi solo provando, a norma dell'art. 1218 c.c., che l'inadempimento è dovuto a causa a lui non imputabile. (Nella specie era stata affermata la responsabilità del locatore per i danni subiti dal conduttore di un magazzino per infiltrazioni d'acqua dal tetto, sul rilievo che l'ignoranza, da parte del locatore, del verificarsi delle lamentate infiltrazioni, non escludeva l'obbligo, a suo carico, di curare con particolare diligenza la manutenzione del tetto, del quale conosceva lo stato, prevenendo o troncando all'inizio inconvenienti facilmente prevedibili).

** Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 1972, n. 3620.*

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, o quale elemento presupposto, o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore della garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, soltanto ove 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.

** Cass. civ., sez. III, 13 luglio 1977, n. 3154.*

In regime di proroga legale della locazione il locatore è esonerato dalle obbligazioni di cui agli artt. 1575 n. 2 e 1576 primo comma c.c. (mantenimento della cosa in modo da servire all'uso, ovvero in buono stato locativo) ma non dall'obbligo di garanzia per molestie di diritto.

** Cass. civ., sez. II, 9 febbraio 1977, n. 578. Conforme, Cass. civ., sez. II, 28 aprile 1982, n. 2652.*

Durante il rapporto di locazione, il locatore non può considerarsi dispensato dall'obbligo di vigilanza e di custodia della cosa locata, sia per la parte di immobile di sua esclusiva proprietà sia per le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quelli a suo carico, di manutenzione e di riparazione dell'immobile locato.

** Cass. civ., sez. III, 8 settembre 1977, n. 3933. Conforme, Cass. civ., sez. III, 12 marzo 1982, n. 1868.*

La responsabilità del locatore per infrazioni, da parte del conduttore, al regolamento condominiale, legittimamente può essere fondata sulla mera qualità di locatore del primo, in quanto, con il fatto stesso di assumere tale qualità riguardo ad un locale facente parte del condominio, esso locatore viene a trovarsi in una posizione di ingerenza nell'organizzazione condominiale, e ad esercitare di fatto poteri corrispondenti

all'esercizio dei diritti condominiali, con correlativo onere, da parte sua, di controllo sull'operato del conduttore in funzione del rispetto delle norme proprie di quell'organizzazione.

* *Cass. civ., sez. II, 17 luglio 1973, n. 2093.*

L'obbligo del locatore, assunto verso il conduttore al momento della stipula del contratto di locazione, di eseguire o far eseguire lavori, anche di modifica strutturale sull'immobile, non scaturisce da un autonomo contratto di appalto, se essi sono funzionali all'uso pattuito, ma costituisce adempimento, nell'esercizio dell'autonomia delle parti, degli obblighi del locatore stabiliti dall'art. 1575 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 1998, n. 3563, Cons. Naz. delle Ricerche c. Prometeus Srl.*

Le spese rese necessarie dall'attività svolta dal conduttore per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie degli impianti di un immobile locato ad uso industriale, non sono a carico del locatore in difetto di uno specifico impegno assunto in tal senso.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 22 febbraio 1996, n. 1568, Granzarolo e Danelli c. Soc. Avia Lombardia, in Arch. loc. e cond. 1997, 283.*

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](#).