

VIZI DELLA COSA LOCATA

La mancanza della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito dell'immobile locato (nella specie, mancanza di concessione commerciale per essere il bene adibito a destinazione artigianiana) rientra tra i vizi che, diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità del bene all'uso predetto, possono legittimare il conduttore alla richiesta di (risoluzione del contratto ovvero) riduzione del canone (come nella specie), ai sensi dell'art. 1578 c.c. Sufficiente ad integrare il vizio de quo deve, peraltro, ritenersi anche il semplice stato di obiettiva incertezza sulla condizione urbanistica dell'immobile locato, che può rappresentare, anche da solo, una qualità negativa incidente, per le difficoltà frapposte dall'autorità amministrativa (allegando la necessità di licenze, permessi o autorizzazioni), sull'effettiva fruibilità del bene conformemente all'uso pattuito.

* *Cass. civ., sez. III, 26 novembre 2002, n. 16677, Soc. Centrouno Trasporti c. Soc. Lombardini Discount, in Arch. loc. e cond. 2003, 652.*

L'art. 1578 c.c., che detta disposizioni relative al caso che al momento della consegna la cosa locata sia affetta da vizi che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, contempla sia il caso di vizi già manifestatisi al momento della consegna sia quello di vizi preesistenti che si manifestino successivamente, ed anche rispetto a questi il locatore è tenuto a provare d'averli senza colpa ignorati, se intende sottrarsi alla responsabilità prevista dal secondo comma dello stesso art. 1578.

* *Cass. civ., sez. III, 10 agosto 1991, n. 8729, Faggiani c. Sugaroni.*

A norma dell'art. 1578 secondo comma c.c., il locatore è tenuto a risarcire il conduttore dei danni derivanti da vizi della cosa locata (nella specie, da imperfezioni di progettazione e costruzione dell'impianto fognario), ancorché imputabili a terzi, salvo che provi di aver senza colpa ignorato l'esistenza dei vizi medesimi.

* *Cass. civ., sez. III, 4 dicembre 1976, n. 4537.*

Nel giudizio con il quale il conduttore richieda il risarcimento dei danni derivanti da vizio della cosa, va esclusa la responsabilità del locatore – sulla base dell'assenza del requisito della colpa – se egli non poteva rendersi conto dell'accertato difetto con la comune diligenza. Tale prova – in ordine alla quale la legge non fissa alcuna limitazione – può essere raggiunta con ogni mezzo idoneo allo scopo, comprese le presunzioni in quanto prevalgono, per la loro univocità e concordanza, su quella iuris tantum di conoscenza dei vizi, posta dalla legge a carico del locatore.

* *Cass. civ., sez. III, 16 marzo 1981, n. 1458, in Arch. civ. 1981, 113.*

La riconoscibilità, da parte del conduttore, dei vizi della cosa locata, prevista dall'art. 1578 primo comma c.c. come ostativa alla domanda di risoluzione del contratto di locazione o di riduzione del corrispettivo in conseguenza dei vizi medesimi, riguarda esclusivamente i vizi esistenti, e cioè in atto al momento della consegna del bene, e non va confusa, pertanto, con la prevedibilità, in detto momento, dell'insorgenza dei vizi futuri.

* *Cass. civ., sez. III, 20 novembre 1975, n. 3901.*

Il conduttore, che azioni la pretesa risarcitoria prevista dal secondo comma dell'art. 1578 c.c., ha l'onere di provarne i fatti costitutivi, e cioè la sussistenza del vizio della cosa locata ed il nesso di derivazione causale del pregiudizio di cui chiede il risarcimento. Solo in caso di esito positivo di tale prova, può in concreto sorgere a carico del locatore l'onere della prova liberatoria della sua responsabilità, consistente nella dimostrazione di avere ignorato senza sua colpa l'esistenza del vizio della cosa al momento della consegna.

* *Cass. civ., sez. III, 15 novembre 1974, n. 3655.*

Per vizi della cosa locata, che, ai sensi dell'art. 1578, primo comma, c.c., danno facoltà al conduttore di pretendere la risoluzione del contratto o una diminuzione del corrispettivo, debbono intendersi quei difetti che – a differenza di quelli attinenti allo stato di conservazione della cosa, cui si riferisce l'art. 1575, n. 2 c.c. – incidono sulla struttura materiale della stessa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, siano essi suscettibili o meno di essere eliminati, con la conseguenza che il locatore non ha alcuna possibilità di opporsi alla pretesa suddetta con l'offerta di eliminazione dei difetti medesimi.

* *Cass. civ., sez. III, 24 marzo 1980, n. 1951.*

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, nella 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.

* Cass. civ., sez. III, 12 settembre 2000, n. 12030, *Dinauto di Di Napoli Luigi & C. Sas. c. Lubelli ed altri*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, n. 239.

Nei contratti di locazione di immobili urbani soggetti a regime vincolistico, sono sospese le obbligazioni del locatore concernenti la manutenzione e le riparazioni della cosa locata, con l'effetto che al conduttore è solo consentito di sostituirsi al locatore, salvo rivalsa, nell'esecuzione delle opere necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione, ai sensi dell'art. 41 della L. 23 maggio 1950, n. 253; in difetto del rimedio di cui al citato articolo, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto, senza poter vantare alcun diritto al risarcimento del danno, non essendo configurabile la violazione di alcun obbligo giuridico da parte del locatore.

* Cass. civ., sez. III, 29 aprile 1980, n. 2856.

La garanzia per i vizi della cosa locata, che ne impediscono o diminuiscono l'uso stabilito, costituisce obbligazione del locatore diversa e distinta da quella della consegna della cosa in buono stato di manutenzione e tale da servire all'uso convenuto.

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

Allorquando il conduttore, all'atto della stipulazione del contratto di locazione, non abbia denunciato i difetti della cosa da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato in cui risultava al momento della consegna, e non può, pertanto, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, né il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, né avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c.

* Cass. civ., sez. III, 7 marzo 2001, n. 3341, *Zamboni c. Pucciarelli*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 466.

Il principio secondo il quale, stipulato un contratto di locazione di un immobile destinato ad un determinato uso (nella specie, commerciale), grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività ripromessasi, ed altresì adeguate a quanto necessario per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative, non osta a che le parti possano dedurre in condizione, (ovvero convenire come espressa obbligazione del locatore) tanto la effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che esso presenti (o sia in potenziale condizione) di acquisire le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

* Cass. civ., sez. III, 8 marzo 2002, n. 3441, *De Nino c. Glory Snc*, in *Arch. loc. e cond.* 2002, 342.

La garanzia spettante al conduttore per vizi della cosa locata, prevista dall'art. 1578 c.c. e collegata all'obbligo di consegna dell'immobile locato in stato da servire all'uso convenuto (art. 1575 c.c.), opera solo se i vizi della cosa erano, al momento della stipulazione del contratto, sconosciuti o non facilmente riconoscibili dal conduttore stesso, essendo evidente che, in caso contrario, quest'ultimo potrà chiedere la risoluzione del contratto per inadempimento ed il risarcimento del danno – ove ricorrano i presupposti dell'art. 1453 c.c. – solo se il locatore abbia assunto espressamente, e, poi, non abbia adempiuto, l'obbligo di eliminare i vizi. (Nella specie è stato ritenuto che l'inadeguatezza della canna fumaria in relazione all'esercizio di un'attività di trattoria costituisca vizio riconoscibile dal conduttore e, conseguentemente, non giustificasse l'azione di risoluzione per inadempimento del locatore in assenza di uno specifico obbligo di eliminazione del suddetto vizio che fosse stato contrattualmente assunto dal locatore).

* Trib. civ. Busto Arsizio, 12 ottobre 2000, n. 1233, *Soc. La Trattoria dei Sognatori c. Soc. CIP7 Immobiliare ed altra*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 123.

La normativa di cui all'art. 1578 c.c., secondo la quale la conoscibilità o meno dei vizi assume rilevanza, nel senso di escludere la risoluzione del contratto di locazione o la riduzione del corrispettivo, solo nei casi in cui i vizi incidano parzialmente sul godimento della cosa locata, senza, peraltro, escluderlo, non trova

applicazione nelle ipotesi nelle quali la res locata, più che essere affetta da vizi che ne riducano sensibilmente la idoneità all'uso pattuito, si appalesi inutilizzabile in assoluto – ipotesi nella quale l'azione di risoluzione è esperibile indipendentemente dalla conoscenza o riconoscibilità del vizio. (Nella specie si è ritenuto che la presenza di una canna fumaria non in regola secondo la normativa vigente e, pertanto, inadeguata all'esercizio di un'attività di ristorazione fosse da ricomprendere nel concetto di vizio o alterazione di cui all'art. 1578 c.c., tale da impedire o ridurre notevolmente il godimento della cosa locata secondo la destinazione contrattuale – ma non tale da rendere impossibile un qualunque godimento dell'immobile – e, quindi, idoneo a giustificare l'azione di risoluzione solo nel caso di ignoranza o non riconoscibilità del vizio da parte del conduttore).

* *Trib. civ. Busto Arsizio, 12 ottobre 2000, n. 1233, Soc. La Trattoria dei Sognatori c. Soc. CIP7 Immobiliare ed altra, in Arch. loc. e cond. 2001, 123.*

Costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c. – la cui presenza non configura un inadempimento del locatore alle obbligazioni assunte ex art. 1575 c.c., ma altera l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incidendo sulla idoneità all'uso della cosa stessa e consentendo la risoluzione del contratto ovvero la riduzione del corrispettivo, ma non la esperibilità dell'azione di esatto adempimento – quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone la integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione. Ciò posto, è da escludere che possano essere ricompresi tra i vizi della cosa locata quei guasti o deterioramenti della stessa dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, ovvero di accadimenti accidentali (nella specie, rottura di un tubo del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento posto nel sovrastante sottotetto, che aveva determinato un'infiltrazione). In tale ipotesi, è operante l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni ai sensi dell'art. 1576 c.c., la cui inosservanza determina inadempimento contrattuale.

* *Cass. civ., sez. III, 18 aprile 2001, n. 5682, Bellotti Lo Presti c. Soc. Tecnodastal, in Arch. loc. e cond. 2002, 176.*

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**](#).