

DIRITTI DEL CONDUTTORE IN CASO DI RIPARAZIONI

In tema di locazione al conduttore non è consentito di astenersi dal versare il canone, ovvero di ridurlo unilateralmente, nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione nel godimento del bene, e ciò anche quando si assume che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore. La sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è, difatti, legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. Inoltre, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede. (Nella specie, in applicazione del riportato principio, la S.C. ha confermato la sentenza con cui il giudice di appello aveva limitato il periodo di inutilizzabilità dell'immobile locato con conseguente esonero del conduttore dal pagamento dei canoni della locazione e degli accessori a quello di effettiva inagibilità dei locali, danneggiati dall'acqua utilizzata per spegnere un incendio sviluppatosi nel condominio).

* *Cass. civ., sez. III, 10 gennaio 2008, n. 261, Promos Edizioni srl c. Rocca.*

Il conduttore che perda il godimento dell'immobile durante il periodo in cui il proprietario debba eseguire delle riparazioni, non perde anche la detenzione dell'immobile stesso sino a quando non sia stata pronunciata la risoluzione del contratto di locazione e può pertanto proporre azione di spoglio contro il proprietario che, a lavori eseguiti, rifiuti la restituzione dell'immobile. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata, la quale aveva escluso l'arbitrarietà della condotta del conduttore, che, avendo dovuto consegnare le chiavi dell'immobile all'amministratore dello stabile per l'esecuzione di lavori di riparazione delle parti comuni, ne aveva ottenuto la riconsegna al termine dei lavori).

* *Cass. civ., sez. III, 8 luglio 2010, n. 16136, Romano c. Musto ed altro.*

Se il conduttore può chiedere una proporzionale riduzione del canone nei casi di mancato godimento temporaneo parziale del bene locato, a maggior ragione potrà richiederla nei casi di mancato godimento temporaneo totale della cosa condotta in locazione.

* *Trib. Torino, sez. VIII, 28 marzo 2006, n. 2029, Soc. La-Presses srl c. Murialdo, in Arch. loc. e cond. 2008, 86.*

In relazione ai contratti di locazione di immobili urbani, qualora l'immobile locato venga a versare, anche se non per colpa del locatore, in condizioni tali da non consentire il normale godimento del bene in relazione alla sua destinazione contrattuale (nel caso di specie, le infiltrazioni di umidità derivanti dalle fatiscenti tubature condominiali avevano reso l'immobile almeno in parte inagibile), il conduttore convenuto in giudizio per il pagamento dell'intero canone, se non può validamente opporre l'eccezione di inadempimento, ha comunque diritto ad ottenere una riduzione del canone, proporzionale alla riduzione dell'utilità che il conduttore consegue, a causa dei limiti esistenti al pieno godimento del bene come contrattualmente previsto.

* *Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 2004, n. 3991, Ass. Sportiva Linea Verde c. Capizzi.*

In tema di locazione di immobili, sebbene il pagamento del canone costituisca la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, la sospensione parziale o totale dell'adempimento di tale obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., può essere legittima non solo quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte, ma anche nell'ipotesi di inesatto inadempimento, purché essa appaia giustificata in relazione alla oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, riguardata con riferimento all'intero equilibrio del contratto e all'obbligo di comportarsi secondo buona fede; ne consegue che, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile sebbene non pienamente a causa dei vizi della cosa imputabili al locatore, non è giustificabile a norma dell'art. 1460, secondo comma, c.c., il rifiuto di prestare l'intero canone, potendo però giustificarsi una riduzione dello stesso che sia proporzionata all'entità del mancato godimento, in analogia a quanto previsto dall'art. 1584 c.c.

* *Cass. civ., sez. III, 11 febbraio 2005, n. 2855, Dell'Isola c. Abbruzzese.*

Gli artt. 1583 e 1584 c.c. disciplinano due fattispecie diverse che hanno in comune il presupposto della necessità di riparazioni improcrastinabili della cosa locata, ma si differenziano, perché l'una attiene alla privazione temporanea parziale del godimento della cosa locata (artt. 1583 e 1584 primo comma), e la seconda all'impedimento temporaneo di ogni godimento della cosa (art. 1584 secondo comma) nel caso in

cui «l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia», e in particolare l'art. 1584 secondo comma va interpretato nel senso che l'impedimento al conduttore del godimento della cosa nei termini indicati, che si protrae nel tempo, non è di per sé causa di scioglimento del contratto, spettando alla sua iniziativa di manifestare un interesse contrario alla prosecuzione del rapporto.

* Cass. civ., sez. III, 15 gennaio 1997, n. 372, *Albanese e altra c. Ranzato*.

In relazione al contratto di locazione di immobili urbani, il conduttore, il cui godimento del bene nei termini di cui alle previsioni contrattuali risulti ridotto o escluso per fatti sopravvenuti, ha diritto al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dall'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa locata comprensiva, se si tratta di immobile sito in un condominio, delle parti e dei servizi comuni in condizioni da servire all'uso convenuto, ove quei fatti gli producano pregiudizi ulteriori e diversi rispetto alla diminuzione o perdita del godimento del bene locato. (In applicazione di tale principio di diritto, la S.C. ha ritenuto esente da vizi la sentenza di merito che aveva in concreto escluso l'esistenza di un nesso causale tra la diminuzione degli introiti della società conduttrice, ed il fatto che lo stabile ove si trovava l'appartamento oggetto della locazione aveva subito due incendi, le cui conseguenze erano state eliminate solo con molto ritardo dal proprietario.)

* Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 2003, n. 19181, *Gumina Laura c. Enpam ed altri*.

Il mancato godimento del bene locato durante l'esecuzione di riparazioni da parte del locatore, che di per sé non implica il diritto del conduttore al risarcimento del danno, bensì, ai sensi dell'art. 1584 c.c., la facoltà di chiedere una riduzione del corrispettivo ovvero la risoluzione del rapporto, può determinare l'insorgenza di detto diritto, a titolo di responsabilità contrattuale del locatore, (nonché a prescindere dall'attribuibilità del fatto al terzo appaltatore dei lavori e dall'autonoma responsabilità risarcitoria dello stesso per illecito aquiliano) ove si deduca e dimostri il verificarsi, in derivazione causale rispetto a quelle riparazioni, di un pregiudizio ulteriore e diverso riguardo alla diminuzione o perdita dell'utilizzabilità del bene locato (quale, in caso di locazione ad uso commerciale, la perdita di clientela per effetto delle modalità di esecuzione dei lavori), atteso che, nell'indicata situazione, è configurabile una autonoma inadempienza del locatore all'obbligo di garantire il pacifico godimento della cosa locata.

* Cass. civ., sez. III, 23 marzo 1992, n. 3590.

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.

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**](#).