

MIGLIORAMENTI APPORTATI ALLA COSA LOCATA

L'art. 939 c.c. regola, in via generale, soltanto l'unione e la commistione fra cose appartenenti a diversi proprietari verificatesi in assenza di precedenti rapporti giuridici fra i medesimi. L'ipotesi di addizioni eseguite dal conduttore nell'ambito del contratto di locazione è, invece, regolata dall'art. 1593 c.c., che, in quanto norma speciale rispetto al cit. art. 939 c.c. trova esclusiva applicazione. Pertanto, trattandosi di addizione separabile, il proprietario della cosa locata ha un incondizionato diritto ad ottenerne la rimozione, abbia o meno consentito, in costanza di contratto, alla sua esecuzione. Il consenso del proprietario al compimento dell'addizione, infatti, è rilevante nella sola ipotesi in cui l'addizione non sia rimovibile senza danno per la cosa locata ed, inoltre, costituisca un miglioramento di questa, secondo quanto stabilisce l'art. 1592, richiamato dall'art. 1593 c.c.

* *Cass. civ., sez. I, 19 giugno 1971, n. 1891.*

Lo jus tollendi può essere esercitato dal conduttore al termine della locazione sempre che il locatore non preferisca ritenere le addizioni; il conduttore che intenda esercitare tale diritto deve, pertanto, darne preavviso al locatore.

* *Cass. civ., sez. II, 11 febbraio 1972, n. 395.*

L'indennità per miglioramenti e per addizioni deve essere corrisposta, in ipotesi di vendita dell'immobile locato nel corso del contratto da chi alla cessazione del rapporto è locatore, e cioè dall'acquirente che, ricevendo in consegna l'immobile locato, esercita il diritto di ritenere le cose amovibili.

* *Cass. civ., sez. II, 28 novembre 1974, n. 3902.*

La decisione del locatore di ritenere un'opera eseguita nell'alloggio locato a cura del conduttore ed avente le caratteristiche dell'addizione, essendo conforme ad esplicito e preciso diritto conferitogli dalla legge (art. 1593 c.c.) non può configurare un atto di spoglio ancorché sia adottata contro il volere dell'ex conduttore.

* *Cass. civ., sez. II, 7 ottobre 1991, n. 10477, Nardi c. Mantoet.*

Qualora in un contratto di locazione sia previsto il divieto per il conduttore di apportare modifiche all'immobile locato senza il preventivo ed esplicito consenso del proprietario - locatore, non incombe a quest'ultimo, che abbia agito per l'eliminazione delle modifiche apportate dal conduttore, la prova della sua opposizione, bensì al conduttore la dimostrazione di avere ottenuto il preventivo espresso consenso del locatore, senza che sia sufficiente la mancata opposizione ad un progetto genericamente prospettato.

* *Cass. civ., sez. III, 7 aprile 1988, n. 2740, Di Cesare c. Cossu.*

La disciplina dei miglioramenti e delle addizioni eseguite dal conduttore sulla cosa locata, dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ., riguarda soltanto quelle innovazioni o quegli incrementi, qualitativi o quantitativi, che ineriscono alla cosa locata in quanto compiuti nell'ambito rigoroso dei suoi confini, lasciandone integra la struttura fondamentale, l'organizzazione funzionale autonoma e la destinazione sua propria, e ad essa non può farsi riferimento quando si tratti di alterazioni strutturali profonde, che abbiano come conseguenza la trasformazione, anche di una parte soltanto, della cosa locata.

* *Cass. civ., sez. III, 24 ottobre 1988, n. 5747, Sambiasi c. Camerino Scalf.*

In tema di miglioramenti e di addizioni alla cosa locata, il consenso del locatore previsto dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ. non può consistere in una semplice tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca dichiarazione di volontà, intesa come esplicita approvazione delle innovazioni, sicché la conoscenza e la mancata opposizione del locatore non vale a legittimare la richiesta di indennizzo del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 28 ottobre 1989, n. 4512, Martini c. Bongiovanni.*

In tema di miglioramenti ed addizioni alla cosa locata, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593, non essendo di carattere imperativo, sono derogabili dalle pattuizioni contenute nel contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 1991, n. 192, Bocchini c. Boffa.*

Il consenso del locatore previsto dagli artt. 1592 e 1593 c.c. in tema di miglioramenti e addizioni alla cosa locata, non può consistere in una semplice tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca

manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni che si manifesti in fatti concludenti e in un comportamento incompatibile con un contrario proposito.

* *Cass. civ., sez. III, 12 aprile 1996, n. 3435, Cellai c. Di Bona.*

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 Mario.*

Le norme, contenute negli artt. 1592 e 1593 c.c., sono applicabili anche alle accessioni operate dal conduttore che, originariamente separabili per la loro natura fisica, siano divenute giuridicamente inseparabili per disposizione di legge o per vincolo amministrativo, dovendosi ritenere che la volontà di legge, come attuata, si sia sostituita al consenso del locatore in ordine alle addizioni al proprio immobile, per la regolamentazione di più beni originariamente separabili come entità indivisibile. (Nella fattispecie concreta il vincolo era stato imposto con decreto del Ministro dei beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 2 della legge 1 giugno 1939 n. 1089 per la destinazione d'uso e gli arredi interni di un locale commerciale di particolare interesse artistico e storico ed era nata controversia alla cessazione del rapporto di locazione sulla sorte degli arredi e sul diritto all'indennizzo a favore del conduttore).

* *Cass. civ., sez. III, 9 dicembre 1996, n. 10959, Soc. Immobiliare Santa Costanza c. Fina e altro.*

Se il conduttore ha citato in giudizio il locatore prima del 30 aprile 1995 per ottenere il rimborso delle spese per i miglioramenti apportati, con il consenso del locatore, all'immobile e costituiti anche da addizioni (artt. 1592 e 1593 c.c.), la competenza per materia spetta al pretore in base all'art. 8 n. 3 c.p.c. (nuova formulazione), applicabile ai giudizi in corso a detta data, ai sensi dell'art. 90, comma terzo, legge n. 353 del 1990, come modificato dall'art. 9 del D.L. n. 432 del 1995, convertito in legge n. 534 del 1995.

* *Cass. civ., sez. III, 23 maggio 1997, n. 4608, Altair Sas c. Eredi di Cipani.*

In tema di miglioramenti ed addizioni all'immobile apportati dal conduttore, la manifestazione di consenso del locatore, di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c., non può desumersi da un suo comportamento di mera tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara e non equivoca espressione di volontà, da cui possa desumersi la esplicita approvazione delle innovazioni medesime, così che la mera consapevolezza, o la mancata opposizione, del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta di indennizzo.

* *Cass. civ., sez. III, 24 giugno 1997, n. 5637, Soc. Nadia c. Pagliaro, in Arch. loc. e cond. 1997, 811.*

Il contratto novennale stilato per scrittura privata che preveda il pagamento di un canone mensile indicizzato e l'obbligo del ripristino del terreno con abbattimento di eventuale manufatto e asporto del materiale, ha natura obbligatoria e carattere locatizio, mentre non comporta la concessione del diritto di superficie su un'area, che prevede il pagamento in un'unica soluzione di un corrispettivo al proprietario o tutt'al più di un solarium annuale e dal quale, in caso di estinzione del diritto, normalmente consegue che l'eventuale costruzione ricada nel dominio del proprietario.

* *Corte app. civ. Roma, sez. I, 13 febbraio 1989, P.M. Spa c. Ministero delle finanze, in Arch. loc. e cond. 1989, 492.*

In difetto di consenso del locatore e nell'ipotesi di mancato esercizio da parte di quest'ultimo dello jus retinendi di cui all'art. 1593, comma primo, c.c., il conduttore, non potendo imporre al proprietario innovazioni migliorative da lui non approvate, pur legittimamente apportate alla cosa locata in corso di contratto, né, tanto meno, potendo pretendere il pagamento del relativo importo, è tenuto (ove il locatore lo richieda) alla rimessione in pristino a proprie spese, in applicazione dell'art. 1590, comma primo, c.c., ancorché le trasformazioni eseguite concretizzino addizioni non separabili senza nocimento del bene oggetto della locazione. (Nella fattispecie è stata ritenuta la sussistenza del diritto del locatore di ottenere il ripristino del preesistente stato dell'appartamento locato e, in particolare, la rimozione della moquette applicata sul pavimento in marmo e della tappezzeria in stoffa applicata alle pareti dell'immobile a spese del conduttore, essendosi, peraltro, escluso ogni ulteriore obbligo di quest'ultimo - una volta posto a suo carico il costo della mera ed effettiva rimozione delle suddette addizioni - di ricostituzione delle originarie ed ottimali condizioni dell'immobile, eventualmente esistenti alla data di inizio della locazione e che siano risultate naturalmente compromesse per effetto del deterioramento dovuto alla normale usura del medesimo).

* *Pret. civ. Busto Arsizio, 15 novembre 1996, n. 270, Gallazzi ed altri c. Erba, in Arch. loc. e cond. 1996, 960.*

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, originaria o sopravvenuta, dei requisiti all'uopo 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 (previsto dall'art. 1575, n. 2, c.c.) di conservare, e non già di modificare, lo stato esistente al momento della stipula della locazione, che il conduttore ha riconosciuto idoneo all'uso pattuito. (Nella fattispecie è stata esclusa la sussistenza dell'obbligo del locatore di sostenere la spesa di realizzazione di un servizio igienico per disabili imposta dall'autorità amministrativa ai fini dell'adeguamento di un esercizio-bar alla normativa della L. 9 gennaio 1989, n. 13, recante: "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" ed è stato, altresì, riconosciuto il diritto del locatore medesimo al ripristino del preesistente stato del l'immobile, mediante eliminazione del manufatto, a spese del conduttore al momento della cessazione della locazione e della riconsegna della res locata).

* *Pret. civ. Busto Arsizio, 21 aprile 1997, n. 245, Soc. Bar Madyson c. Lupi, in Arch. loc. e cond. 1997, 467.*

Il decreto di vincolo del Ministero per i beni culturali e ambientali, ai sensi degli artt. 1 e 2 della L. 1 giugno 1939, n. 1089, sull'immobile e sui suoi decori e arredi non è di ostacolo - qualora tali decori e arredi siano di proprietà del conduttore sottoposto ad esecuzione di sfratto - all'esecuzione dello sfratto medesimo, non potendosi privare - per la sottoposizione al vincolo anche dei decori e degli arredi - il proprietario dell'immobile della disponibilità dell'immobile stesso - bene di valore di gran lunga superiore a quello dei decori e degli arredi - e trovando adeguata soluzione la perdita degli arredi da parte del conduttore nelle norme del codice civile in tema di miglioramenti e di addizioni (artt. 1592 e 1593 c.c.) soprattutto considerando i decori e gli arredi come addizioni non separabili per effetto del provvedimento di vincolo.

* *Pret. civ. Firenze, ord. 11 aprile 1992, Rossi c. Soc. Neuber, in Arch. loc. e cond. 1992, 638.*

Nel caso in cui il locatore accordi al conduttore la facoltà di provvedere alla edificazione dell'area nuda oggetto di locazione, non si produce alcuna modifica in ordine alla natura del rapporto contrattuale, che resta soggetto alle disposizioni della L. n. 392/78, dovendosi tra le parti provvedere solo alle relative restituzioni e reintegrazioni dettate dagli artt. 1592 e 1593 c.c. una volta estinto il rapporto locativo. (Fattispecie relativa ad area nuda adibita a lavaggio autovetture).

* *Pret. civ. Pescara, 1 giugno 1987, Farchione c. Di Giuseppe, in Arch. loc. e cond. 1987, 755.*

L'indennità di cui agli artt. 34 e 69 L. n. 392/1978 si ricollega esclusivamente al canone corrente degli immobili concessi in locazione, per i quali cioè sia stata pattuita la cessione del godimento per un certo tempo in cambio di un corrispettivo, e non si estende alle addizioni operate dal conduttore, non sussistendo, riguardo a queste ultime, l'onere del canone in corso di rapporto: le stesse non possono di conseguenza essere prese a riferimento per la quantificazione dell'indennità de qua.

* *Pret. civ. Verona, 24 aprile 1990, n. 460, Trittoni L. e G. c. Righi Fascio, in Arch. loc. e cond. 1990, 578.*

L'azione mediante la quale il conduttore miri al conseguimento del valore dell'impianto antifurto che egli abbia installato nell'appartamento condotto in locazione non può svolgersi nei confronti di colui il quale sia subentrato nella proprietà dell'immobile dopo la cessazione del rapporto, stante il carattere personale del diritto regolato dall'art. 1593 cod. civ., che inerisce esclusivamente al rapporto intervenuto tra le parti del contratto di locazione.

* *Trib. civ. Monza, 19 novembre 1986, Ernesto c. Zaccardi, in Arch. loc. e cond. 1987, 740.*

Con riguardo all'indennità per le addizioni apportate dal conduttore alla cosa locata, mentre nel caso di addizione separabile il proprietario ha un incondizionato diritto ad ottenerne la rimozione, abbia o meno consentito alla sua esecuzione, detto consenso assume decisivo rilievo nell'ipotesi in cui l'addizione non sia rimovibile e costituisca miglioramento della cosa locata.

* *Trib. civ. Napoli, 27 novembre 1996, Terminiello ed altri c. Migliaccio, in Arch. loc. e cond. 1998, 102.*

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.**](#)