

## LE OBBLIGAZIONI PRINCIPALI DEL CONDUTTORE

SOMMARIO: 1) *Corrispettivo*; 2) *Diligenza*; 3) *Bed and Breakfast*.

### 1) *Corrispettivo*

Il conduttore che, alla morte del locatore, continui in buona fede a versare i canoni nelle mani dell'erede legittimo e legittimario, che si trovi nel possesso dei beni ereditari, è liberato dalla propria obbligazione, senza che rilevi né che esista controversia tra i coeredi sull'attribuzione dell'eredità, né che alcuno degli eredi abbia fatto pervenire copia del testamento al conduttore, rimanendo a carico del creditore, legittimato a conseguire il pagamento, l'onere di dimostrare il colpevole affidamento del conduttore.

\* *Cass. civ., sez. III, 15 luglio 2016, n. 14445, Bottone c. Finella.*

La tolleranza del locatore nel ricevere il pagamento del canone a mezzo bonifico bancario, anziché presso il proprio domicilio in moneta avente corso legale, non implica, di per sé, salvo prova contraria gravante sul conduttore, anche l'accondiscendenza ad ottenere la materiale disponibilità di quanto dovutogli oltre il termine all'uopo pattuito.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 maggio 2015, n. 11110, Faraldo c. Laiolo, in Arch. loc. e cond., 6/2015.*

Non è mai consentito al conduttore autoridursi il canone sulla base di pretesi controcrediti, costituendo tale sua condotta un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. (Fattispecie relativa ad immobile locato ad uso ufficio, in relazione al quale il conduttore aveva eccepito la compensazione con propri crediti vantati nei confronti dei locatori per attività professionale svolta nei loro confronti).

\* *Trib. di Trento, 31 marzo 2014, n. 390, in Arch. loc. e cond., 6/2014.*

Quando sia stata proposta domanda di risoluzione del contratto di locazione per mancato pagamento di canoni scaduti e sia stata altresì domandata la condanna del conduttore al pagamento dei canoni da scadere in corso di causa deve ritenersi virtualmente proposta la domanda di risoluzione anche in relazione ai canoni che andranno a scadere, sicché correttamente, il giudice tiene conto di tale inadempimento, ai fini della decisione, sussista o meno l'inadempimento originariamente dedotto. Dovendo, inoltre, il giudice esaminare, ai fini della gravità dell'inadempimento, giustificativa della risoluzione del contratto, il comportamento globalmente tenuto dal conduttore, egli deve altresì considerare l'eventuale ritardo concernente le prestazioni scadute e adempiute prima della domanda di risoluzione, poste a suo fondamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 9 gennaio 2007, n. 202, Soc. SIAR c. Comune di Roma, in Arch. loc. e cond., 2007, 392.*

Quando, pur a fronte di clausola contrattuale che preveda la corresponsione del canone mediante bonifico bancario, il locatore fin dall'inizio del rapporto e per oltre 3 anni abbia instaurato la prassi di recarsi mensilmente presso la residenza del conduttore per ritirare la somma, il mancato pagamento di 4 mensilità del canone non può ascriversi a colpa dell'affittuario (né può costituire inadempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto) laddove il proprietario, oltre a non presentarsi più, non abbia neppure provveduto a comunicare le coordinate bancarie necessarie per l'esecuzione del bonifico (non già specificate nel contratto).

\* *Trib. civ. Padova, sez. II, 12 febbraio 2007, n. 2471, Pantano c. Badag, in Arch. loc. e cond., 2007, 504.*

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. (Nella specie, il conduttore, dopo che l'immobile era stato lesionato dalla caduta di un albero sul tetto, aveva continuato a utilizzarlo mantenendovi i mobili e altri oggetti nelle stanze non danneggiate dal sinistro).

\* *Cass. civ., sez. III, 1 giugno 2006, n. 13133, Tersigni c. Coradini Silveri ed altri.*

L'invio di un vaglia postale per effettuare il pagamento del canone di locazione non ha efficacia liberatoria se esso non venga accettato dal creditore locatore. Tuttavia, l'efficacia liberatoria può ravvisarsi qualora la pregressa e prolungata (nella specie, per oltre un anno anteriormente al periodo in cui era sorta contestazione) accettazione dei canoni nella forma suddetta manifesti tacitamente il consenso del locatore, quale creditore, ai sensi dell'art. 1197 c.c., alla prestazione diversa da quella dovuta, con la conseguenza

che tale comportamento del creditore esclude lo stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e, quindi, la sua mora, idonea a consentire la risoluzione del contratto.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 gennaio 2006, n. 1226, Canerecci c. Titone.*

Integra grave inadempimento del conduttore – per inosservanza del fondamentale obbligo previsto dall'art. 1587 n. 2 c.c. – la persistente corresponsione del canone locatizio per mezzo di vaglia postali, nonostante il ripetuto invito del locatore al rispetto dell'obbligo contrattuale di pagamento, in denaro contante, nel suo domicilio.

\* *Cass. civ., sez. III, 31 maggio 2005, n. 11603, Fedullo c. Pucciarelli, in Arch. loc. e cond., 2006, 156.*

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. (Nella specie, mancato mantenimento della cosa locata in condizioni da servire all'uso convenuto). 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.

\* *Cass. civ., sez. III, 23 aprile 2004, n. 7772, C.i.e.m. sas c. Marengo srl.*

In tema di locazione di immobili urbani, l'obbligazione principale del conduttore è quella di pagamento del canone nella misura e con le modalità pattuite e non è consentito allo stesso, sino a che non sia stata accertata giudizialmente una diversa misura del canone, rifiutare di versare gli aumenti stabiliti con clausola contrattuale. Il mancato versamento degli aumenti convenuti, facendo venir meno l'equilibrio sinallagmatico convenzionale, costituisce volontario inadempimento ex art. 1453 c.c., la valutazione della cui gravità costituisce accertamento di fatto, riservato al giudice di merito ed insindacabile in sede di legittimità ove sia fondato su motivazione adeguata ed immune da vizi logici e giuridici.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 ottobre 1998, n. 9913, Soc. Boutique Abbigliamento BA c. Mondini, in Arch. loc. e cond., 1999, 91.*

Il conduttore di un immobile abusivo è obbligato al pagamento del canone perché l'oggetto del contratto, che ai sensi dell'art. 1346 c.c. deve esser lecito, è da riferire alla prestazione, ovvero al contenuto del negozio, non al bene in sé, né è illecita la causa, ai sensi dell'art. 1343 c.c., perché locare un immobile costruito senza licenza, né condonato, non è in contrasto con l'ordine pubblico, da intendere come il complesso dei principi e dei valori che contraddistinguono l'organizzazione politica ed economica della società in un determinato momento storico.

\* *Cass. civ., sez. III, 28 aprile 1999, n. 4228, Coccia c. Ricciardi e altri.*

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.*

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.*

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*.

Il pagamento a mezzo assegno bancario del canone locatizio è possibile solo se previsto dal contratto o accettato dal locatore. Nel caso in cui il conduttore possa avvalersi di tale mezzo di pagamento, il titolo deve pervenire al domicilio del locatore entro il termine pattuito per il pagamento, come desumibile dall'art. 1182, terzo comma, c.c. e l'estinzione del debito del conduttore avviene nel momento della riscossione del titolo, anche se la banca trattaria è tenuta, in base all'art. 120 del D.L.vo n. 385 del 1993, a conteggiare gli interessi con la valuta del giorno anteriore, in cui è stato effettuato il versamento. Sono a carico del conduttore i rischi del ritardo o del disagio derivanti dall'utilizzazione del servizio postale per la messa a disposizione dell'assegno, anche se tale utilizzazione sia stata consentita.

\* Cass. civ., sez. III, 14 gennaio 2000, n. 369, *Grandi Magazzini Ellesse di Luigi Sicilia & C. sas c. Coffin spa*, in Arch. loc. e cond., 2000, n. 2.

## 2) Diligenza

Anche per i crediti derivanti da fitti e pigioni non è necessaria – ai fini della decorrenza degli interessi – la costituzione in mora quando il termine per pagare è scaduto e la prestazione deve essere effettuata nel domicilio del creditore.

\* Cass. civ., sez. III, 9 dicembre 2014, n. 25853, *Servizi Intercomunali Di Mastrovincenzo Mauro & C. s.a.s. c. Az. Costruzioni Srl*, in Arch. loc. e cond., 3/2015.

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. 1 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*.

In caso di abuso nel godimento della cosa locata – che non si verifica in tutte le ipotesi di modificazione nello stato di fatto, ma solo di innovazioni che immutino la natura e la destinazione della cosa locata – spetta al giudice di merito apprezzare l'importanza dell'inadempimento ai fini della pronuncia di risoluzione del contratto, avuto riguardo, più che alla entità obiettiva dell'inadempimento, alla sua rilevanza in rapporto all'interesse del locatore alla conservazione dell'immobile nello stato originario, che si sia o meno manifestato attraverso una clausola diretta a vietare qualsiasi modifica, anche migliorativa, senza il consenso dello stesso locatore. (Nella fattispecie, la S.C. ha ritenuto corretta la decisione della Corte di merito che, in riforma di quella pretorile, aveva ravvisato inadempimento idoneo ai fini risolutivi nel comportamento del conduttore il quale aveva abbattuto il muro divisorio tra l'immobile locato e quello confinante, considerando, tra l'altro, che, a termini del contratto, le innovazioni dovevano essere autorizzate per iscritto).

\* *Cass. civ., sez. III, 10 settembre 1999, n. 9622, Mazzone c. Pisciueneri.*

Il conduttore d'immobile destinato ad uso non abitativo non ha di regola l'obbligo di usare il bene locato ad eccezione dei casi in cui il contratto abbia ad oggetto o una cosa produttiva o un bene il cui uso sia necessario alla sua conservazione, ovvero quando il prolungato non uso potrebbe provocare un deprezzamento del valore di mercato del bene locato, come nel caso di immobile destinato ad esercizio commerciale che resti chiuso per più anni. Nelle suddette ipotesi, come in quella in cui un determinato uso della cosa sia stato specificamente assunto come obbligatorio tra le parti nel sinallagma contrattuale, il non uso della cosa locata posta a base della domanda di risoluzione contrattuale deve essere valutato, non ai sensi dell'art. 80 della legge sull'equo canone che contempla il caso di unilaterale mutamento di uso dell'immobile, bensì alla stregua dei criteri generali in tema di inadempimento contrattuale.

\* *Cass. civ., sez. III, 12 novembre 1996, n. 9875, Patti c. Safina.*

L'obbligo giuridico di rimuovere il pericolo derivante dalla minacciante rovina di un edificio o altra costruzione – la cui violazione integra il reato contravvenzionale di cui all'art. 677 c.p. – incombe anche sul conduttore: questi, infatti, detiene il bene nel proprio interesse, con obbligo di provvedere alla piccola manutenzione e potere di eseguirvi comunque le riparazioni urgenti, dandone contemporaneamente avviso al locatore; egli, quindi, è tenuto ad attivarsi, anche in luogo del proprietario, e sia pure nei limiti in cui le leggi civili gli consentono un autonomo potere di intervento, per la eliminazione di situazioni che possono, almeno potenzialmente, causare la violazione del principio del *neminem laedere*.

\* *Cass. pen., sez. I, 15 febbraio 1997, n. 1437, ud. 22 gennaio 1997, Morriello, in Arch. loc. e cond., 1997, 646.*

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., con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590, c.c., 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 e di agire nei confronti del conduttore inadempiente.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 marzo 2001, n. 3343, Le Torri di Coletta Milvia sas c. Piciucchi ed altra, in Arch. loc. e cond., 2001, 468.*

Allorché le parti del contratto di locazione, nell'ambito dei propri poteri di autonomia contrattuale, abbiano convenzionalmente stabilito, per quanto attiene all'uso della cosa locata, il divieto di ogni forma di innovazione, consentita solo con il consenso (scritto o orale) del locatore, ove il locatore si sia avvalso, ai sensi dell'art. 1456 c.c., della clausola risolutiva espressa, il giudice – chiamato ad accertare l'avvenuta risoluzione del contratto per l'inadempimento convenzionalmente sanzionato – non è tenuto ad effettuare alcuna indagine sulla gravità dell'inadempimento stesso, giacché avendo le parti preventivamente valutato che l'innovazione o la modifica dell'immobile locato comporta alterazione dell'equilibrio giuridico-economico del contratto, non vi è più spazio per il giudice per un diverso apprezzamento.

\* *Cass. civ., sez. III, 7 marzo 2001, n. 3343, Le Torri di Coletta Milvia sas c. Piciucchi ed altra, in Arch. loc. e cond., 2001, 468.*

### **3) Bed and breakfast**

L'attività di bed and breakfast impiantata dal conduttore in violazione della clausola contrattuale che prevede la concessione dell'immobile ad uso esclusivamente abitativo ed – in ogni caso – senza alcuna autorizzazione del locatore, ha natura commerciale e comporta, pertanto, mutamento della destinazione d'uso, con grave alterazione del sinallagma contrattuale, a nulla rilevando che secondo la normativa

regionale l'attività in questione risulti legittima sotto il profilo amministrativo. (Nella fattispecie il giudice ha dichiarato la risoluzione di diritto del contratto, per avveramento della clausola risolutiva espressa).

\* *Trib. civ. Sanremo, 10 aprile 2004, n. 271, Veneziani c. Reina, in Arch. loc. e cond., 2004, 353.*

#### **RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE**

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

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione

**[Banche dati CONFEDILIZIA](#)**.