

OBLIGAZIONI PRINCIPALI DEL LOCATORE

SOMMARIO: a) *Consegna dell'immobile*; b) *Garanzia di pacifico godimento*; c) *In genere*; d) *Manutenzione*; e) *Obblighi accessori*.

a) Consegna dell'immobile

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.*

Avuto riguardo al disposto di cui all'art. 1575 c.c., nella parte in cui fa obbligo al locatore di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di mantenerla in stato da servire all'uso convenuto, il che comporta anche l'obbligo di garantire che l'uso e il godimento della cosa locata non diano luogo a pericolo per la sicurezza del conduttore, sussiste la penale responsabilità, a titolo di colpa, del locatore di un alloggio destinato a lavoratori extracomunitari il quale, avendo avuto modo di rendersi conto che era stata da loro rimossa una vetrata che avrebbe dovuto impedire l'accesso ad uno sporto privo di parapetti, non era intervenuto per eliminare la situazione di pericolo che in tal modo era venuta a crearsi, per cui era potuto avvenire che uno degli occupanti dell'alloggio, portatosi su detto sporto ed essendo in stato di ubriachezza, era precipitato al suolo riportando così lesioni di esito mortale.

* *Cass. pen., sez. IV, 21 agosto 2013, n. 35296, in questa Arch. loc. e cond. 2013, 746.*

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'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 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 inidonea 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 inidonea 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.*

b) Garanzia di pacifico godimento

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, da imputare a ciascun esercizio per la durata contrattualmente prevista della locazione.

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

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. s.r.l. Sevesia Films.

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.

L'inidoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività commerciale o industriale, per il quale è stato locato, non comporta per il locatore l'obbligo di operare modificazioni o trasformazioni che non siano state poste a suo carico dal contratto.

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

c) In genere

Nel caso di morte degli occupanti di un immobile determinato dalle esalazioni di monossido di carbonio prodotte da una stufa a gas priva di idonei dispositivi di sicurezza, la responsabilità per omicidio colposo del proprietario può sussistere anche se non sia stato stipulato un contratto di locazione in forma scritta (forma richiesta "ad substantiam" dall'art. 1 della legge n. 431 del 1998), qualora sia provata l'instaurazione per fatti concludenti di un rapporto di comodato gratuito, anticipatore degli effetti della futura locazione. (Nel caso di specie, l'inquilino aveva ricevuto dal proprietario le chiavi dell'immobile, aveva intrapreso lavori di imbiancatura delle pareti e aveva allacciato le utenze a suo nome).

* Cass. pen., sez. IV, 15 gennaio 2014, n. 1508, ud. 24 ottobre 2013, Barberio ed altro, in Arch. loc. e cond. n. 1/2015.

Avuto riguardo al disposto di cui all'art. 1575 c.c., nella parte in cui fa obbligo al locatore di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di mantenerla in stato da servire all'uso convenuto, il che comporta anche l'obbligo di garantire che l'uso e il godimento della cosa locata non diano luogo a pericolo per la sicurezza del conduttore, sussiste la penale responsabilità, a titolo di colpa, del locatore di un alloggio destinato a lavoratori extracomunitari il quale, avendo avuto modo di rendersi conto che era stata da loro rimossa una vetrata che avrebbe dovuto impedire l'accesso ad uno sporto privo di parapetti, non era intervenuto per eliminare la situazione di pericolo che in tal modo era venuta a crearsi, per cui era potuto avvenire che uno degli occupanti dell'alloggio, portatosi su detto sporto ed essendo in stato di ubriachezza, era precipitato al suolo riportando così lesioni di esito mortale.

* Cass. pen., sez. IV, 21 agosto 2013, n. 35296.

La mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità dell'immobile sotto il profilo edilizio, ed in particolare la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di attività commerciale, costituisce inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1578 cod. civ. (ovviamente, sempre che il conduttore non fosse a conoscenza della situazione e non l'avesse consapevolmente accettata), a nulla rilevando il fatto che il locatore abbia proposto domanda di concessione in sanatoria per regolarizzare l'immobile.

* Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286, in Arch. loc. e cond. 2011, 637.

In tema di danni prodotti dalla cosa locata, il principio secondo cui sul proprietario locatore - che ha l'obbligo, imposto dall'art. 1575 c.c., di consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione e di

conservarla in condizioni che la rendano idonea all'uso convenuto - grava una presunzione di responsabilità, che può essere vinta mediante la prova, offerta dal locatore medesimo, dell'imputabilità dell'evento al caso fortuito ovvero dal fatto illecito del terzo, non trova applicazione qualora il conduttore imputi al locatore difetti che non attengano alla struttura originaria della cosa locata né sono a questa ricollegabili. (La S.C. ha cassato la sentenza impugnata ritenendo non applicabile il riportato principio alla fattispecie esaminata, in cui i ricorrenti, in relazione all'infezione batterica dell'acqua potabile erogata negli appartamenti da loro condotti in locazione, non imputavano all'unica locatrice difetti che attenevano alla struttura originaria dell'impianto di autoclave - ed al correlativo obbligo di tenerla in buono stato - o che fossero alla stessa ricollegabili ma, in sostanza, lamentavano l'omessa modifica di tale struttura originaria nella parte divenuta obsoleta).

* Cass. civ., sez. III, 13 maggio 2008, n. 11903, *De Rosa ed altri c. Italiana Assicurazioni Spa ed altra*, in *Arch. loc. e cond.* 2008, 465.

Presupposta la locazione di appartamento in stabile condominiale, qualora l'immobile locato rimanga privo del servizio di riscaldamento per effetto della delibera condominiale di soppressione dell'impianto centralizzato, il locatore, subentrato nel rapporto per effetto della vendita dell'immobile dopo la delibera, è tenuto ad adempiere l'obbligazione di mantenimento della cosa in stato da servire all'uso convenuto mediante l'installazione di un impianto di riscaldamento autonomo.

* Trib. civ. Roma, sez. VI, 30 marzo 2005, n. 7292, *Sassani c. De Santis*, in *Arch. loc. e cond.* 2006, 320.

d) Manutenzione

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (art. 1575 n. 2 c.c.) consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la cosa nello stato in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione considerata. Il locatore non è tenuto, invece, a compiere quelle successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, che ineriscono alla idoneità specifica dell'immobile all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale per la quale è stato locato, in relazione a successive normative imposte dall'autorità.

* Cass. civ., sez. III, 28 novembre 1998, n. 12085, *Del Soldato c. Baldini ed altro*, in *Arch. loc. e cond.* 1999, 258.

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.

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.

In tema di locazione di immobili per uso abitativo, l'obbligazione che incombe sul locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto non sussiste per i vizi dei quali il conduttore abbia dichiarato di essere a conoscenza, accettando la cosa nelle condizioni in cui essa si trovava, salvo che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno in tal senso, impegno del quale occorre che sia fornita la prova.

* Cass. civ., sez. I, 5 ottobre 2000, n. 13270, *Biondi c. Amm. autonoma Monopoli di Stato*, in *Arch. loc. e cond.* 2000, 6.

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.

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. Prometheus Srl*.

La permanenza nell'immobile locato dopo la scadenza, quando deriva dall'applicazione di provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti non si può qualificare come occupazione abusiva. Ne segue, pertanto, che proposta dall'ex conduttore domanda di risarcimento dei danni a causa dell'allagamento dell'alloggio (provocato da infiltrazioni d'acqua ascrivibili a una terrazza sovrastante, nella disponibilità esclusiva del locatore), deve essere cassata la sentenza del giudice di merito che respinga una tale domanda sul rilievo che l'attore occupava abusivamente l'immobile.

* Cass. civ., sez. III, 3 maggio 2000, n. 5522, *Morena ed altra c. Nani Mocenigo ed altra*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 86.

In tema di locazione di immobili per uso abitativo, l'obbligazione che incombe sul locatore di intervenire e provvedere tempestivamente alle riparazioni necessarie per mantenere l'immobile nelle condizioni di servire all'uso convenuto non sussiste per vizi dei quali il conduttore abbia dichiarato di essere a conoscenza, accettando la cosa nelle condizioni in cui essa si trovava, salvo che il locatore non abbia assunto uno specifico impegno in tal senso, impegno del quale occorre che sia fornita la prova.

* Cass. civ., sez. I, 5 ottobre 2000, n. 13270, *Biondi c. Amministrazione autonoma dei monopoli di Stato*, in *Arch. loc. e cond.* 2001, 233.

e) Obblighi accessori

Laddove dal contratto regolativo del rapporto tra le parti non risulti l'assunzione di uno specifico obbligo del locatore di consegnare il certificato di agibilità alla parte conduttrice né, quest'ultima, fornisca prova del pregiudizio patito nell'esercizio dell'attività commerciale, cui l'immobile era destinato contrattualmente, a

causa della carenza della suddetta documentazione, non può ritenersi legittima la sospensione totale o l'autoriduzione del canone attuata dal conduttore.

* *Trib. civile di Palermo 19 febbraio 2016, n. 1053, in Arch. loc. e cond. n. 5/2016.*

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.*

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.*

Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato: pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.

* *Cass. civ., sez. III, 12 maggio 2000, n. 6121, Aspiv c. Telecom.*

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](#).