

## CASI CLINICI DI LOCAZIONE (a cura di Flavio Saltarelli)

### **E se il proprietario non consegna l'appartamento?**

Se il locatore, dopo aver stipulato il contratto, non consegna l'appartamento al conduttore, l'inquilino deve adire l'autorità giudiziaria per richiedere in alternativa: l'esecuzione del contratto oppure la risoluzione del medesimo per inadempimento. In entrambe le ipotesi ha altresì diritto ad ottenere il risarcimento di tutti i danni patiti in conseguenza del comportamento illegittimo del proprietario.

### **Morosità: si può ottenere sia lo sfratto che il risarcimento da contratto risolto?**

La Corte di Cassazione (cfr. sentenza del 13 febbraio 2015, n. 2865) ha in punto statuito che: "Il locatore che abbia chiesto ed ottenuto la risoluzione anticipata del contratto di locazione per inadempimento del conduttore, ha diritto anche al risarcimento del danno per la anticipata cessazione del rapporto di locazione. L'ammontare del danno risarcibile costituisce valutazione del giudice di merito che terrà conto di tutte le circostanze del caso concreto". In relazione all'ammontare del risarcimento, la Suprema Corte (Cass. n. 530 del 2014) ha precisato che tale ristoro è pari all'incremento patrimoniale netto che il locatore avrebbe conseguito con la regolare esecuzione contrattuale che è venuta meno per inadempimento del conduttore.

### **Quale documentazione certifica l'uso abitativo dell'immobile?**

L'uso abitativo dell'immobile da concedersi in locazione va comprovato dal "certificato di agibilità" rilasciato dal Comune ove è sito il bene e dall'attestato di prestazione energetica (c.d. APE) rilasciato da professionisti abilitati.

### **Contratto studenti universitari: il canone è libero?**

Il canone di locazione dei contratti stipulati per esigenze abitative di studenti universitari non è liberamente determinabile dalle parti; deve necessariamente essere stabilito in conformità agli Accordi territoriali.

### **Se il conduttore rilascia anticipatamente, deve pagare il canone fino alla scadenza?**

Qualora il conduttore decida d'abbandonare l'immobile prima della scadenza del contratto di locazione è ugualmente obbligato ad onorare il contratto sino alla naturale scadenza corrispondendo al locatore i relativi canoni.

da *Confedilizia notizie*, settembre '19

*Confedilizia notizie* è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.