

n. 16 – 27 novembre 2023

Circolare Legale

GRAVA SUL CONDUTTORE L'ONERE DI VERIFICARE LE CARATTERISTICHE DEL BENE **Rilevanza dei vizi del bene locato in caso di cessione d'azienda**

Nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore, e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche proprie del bene locato.

1

Questo è il principio ribadito dalla Corte di Cassazione con la recente ordinanza 22 maggio 2023, n. 14067, secondo la quale la destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga a specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto (cfr. art. 1575, n. 3, c.c.), solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione.

Inoltre, in caso di subentro nel contratto di locazione di immobile adibito ad uso non abitativo, conseguente, ex art. 36, L. 392/1978 ⁽¹⁾, alla cessione d'azienda, al cessionario non è consentito l'esercizio dell'azione di risoluzione ovvero di riduzione del canone, previsti dall'art. 1578 c.c. ⁽²⁾ nel caso in cui la cosa locata, al momento della consegna, presenti vizi non noti o non facilmente riconoscibili (in quanto per quelli noti o facilmente riconoscibili resta esclusa ogni garanzia del locatore) che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito per il conduttore, difettando in detta ipotesi il presupposto primo per l'applicabilità dell'art. 1578 c.c., e cioè la consegna della cosa dal locatore al conduttore.

n. 16 – 27 novembre 2023

Circolare Legale

Sul punto è bene però evidenziare che la Suprema Corte, richiamando i valori costituzionali del diritto alla salute, e riprendendo un precedente conforme (Cass. n. 915/1999), ha affermato che il locatore, è tenuto a risarcire il danno alla salute subito dal conduttore (cfr. art. 1580 c.c.) ⁽³⁾ in conseguenza delle condizioni abitative dell'immobile locato, anche in relazione a vizi preesistenti la consegna ma manifestatisi successivamente ad essa, qualora gli stessi, con l'uso dell'ordinaria diligenza, potessero essere a lui noti; né rileva che tali condizioni fossero note al conduttore al momento della conclusione del contratto, in quanto la tutela del diritto alla salute prevale su qualsiasi patto tra le parti di esclusione o limitazione della responsabilità (Cass. n. 19744/2014).

Dott. Michele Pizzullo
Ufficio legale Fimaa

¹ Art. 36, L. 392/1978 - Il conduttore può sublocare l'immobile o cedere il contratto di locazione anche senza il consenso del locatore, purché venga insieme ceduta o locata l'azienda, dandone comunicazione al locatore mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Il locatore può opporsi, per gravi motivi, entro trenta giorni dal ricevimento della comunicazione. Nel caso di cessione il locatore, se non ha liberato il cedente, può agire contro il medesimo qualora il cessionario non adempia le obbligazioni assunte. Le indennità previste dall'articolo 34 sono liquidate a favore di colui che risulta conduttore al momento della cessazione effettiva della locazione.

² Art. 1578 c.c. - Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili.

Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere, senza colpa, ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

³ Art. 1580 c.c. - Se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinuncia.