

Canone di locazione e vizi dell'immobile

6 Febbraio 2015

Con ordinanza n. 1317 del 26 gennaio 2015, la Corte di Cassazione ha rilevato che se le infiltrazioni di umidità non sono tali da impedire in maniera sostanziale il godimento del bene il conduttore non è legittimato ad autoridursi il canone di locazione.

La Corte ha, infatti, evidenziato che l'esistenza di modesti vizi non giustifica la sospensione del pagamento del canone, perché, secondo un consolidato orientamento della Corte di Cassazione, 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".

Quindi la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore, può ritenersi 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. Mentre, nel caso analizzato dalla Corte con ordinanza n. 1317/2015, si è rilevato che i vizi lamentati dal conduttore, erano lievi e che non impedivano il godimento del bene, ma ne limitavano, in misura minima l'uso.