

Locazioni: solo se l'immobile è inutilizzabile il conduttore può non pagare

10 Giugno 2016

Con la sentenza n. 469 del 20 aprile 2016 il Tribunale civile di Potenza ha ritenuto illegittimo il comportamento del conduttore che arbitrariamente aveva sospeso il pagamento di ben undici mensilità di canone a fronte del presunto inadempimento del locatore nel mettere a disposizione anche il locale cantina nonché di consegnare il certificato di agibilità.

Infatti, secondo un pacifico orientamento giurisprudenziale 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 che sia anche imputabile al 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. Inoltre, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede (Cassazione civile, sez. III, 10 gennaio 2008, n. 261; Cassazione civile, sez. III, 13 luglio 2005, n. 14739, Cassazione civile, sez. III, 11 febbraio 2005, n. 2855, Cassazione civile, sez. III, 11 aprile 2006, n. 8425, Cassazione civile, sez. III, 07 marzo 2001, n. 3341).

La sospensione totale dell'adempimento che può essere fatta valere ai sensi dell'art. 1460 codice civile sarebbe ammessa soltanto quando si verifichi la completa inutilizzabilità dell'immobile. In sostanza, l'obbligo dell'inquilino di pagare il canone viene meno soltanto allorquando venga accertata la sussistenza di un inadempimento colpevole del locatore idoneo a giustificare una pronuncia di risoluzione del contratto (Tribunale Salerno, sez. I, 18 febbraio 2008, n. 367).

Nel caso di specie, non risulta l'inutilizzabilità totale o parziale dell'immobile locato il che rende illegittimo il rifiuto di corresponsione del canone.

La giurisprudenza ha, d'altro canto affermato che, qualora l'immobile locato venga a trovarsi, anche se non per colpa del locatore, in condizioni tali che non ne consentono il normale godimento in relazione alla sua destinazione contrattuale (nel caso di specie, le infiltrazioni di umidità derivanti dalle fatiscenti tubature condominiali avevano reso l'immobile almeno in parte inagibile), il conduttore ha diritto ad ottenere una riduzione del canone, proporzionale alla riduzione dell'utilità che il conduttore consegue (Cass. civ., sez. III, 27 febbraio 2004, n. 3991). Il conduttore, qualora il godimento del bene locato risulti ridotto o escluso per fatti sopravvenuti rispetto alle previsioni contrattuali, ha diritto al risarcimento dei danni a titolo di responsabilità contrattuale, derivante dall'inadempimento dell'obbligo di mantenere la cosa locata comprensiva, se si tratta di immobile sito in un condominio, delle parti e dei servizi comuni in condizioni da servire all'uso convenuto, ove quei fatti gli producano pregiudizi ulteriori e diversi rispetto alla diminuzione o perdita del godimento del bene locato. (Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 2003, n. 19181).