

Locazione non abitativa: il locatore non ha l'obbligo di adeguare l'immobile

4 Agosto 2016

La Cassazione civile, Sezione III, con la sentenza n. 15377 del 26/07/2016 in tema di obblighi del locatore nei contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo ha ritenuto di aderire ad un sempre più consolidato orientamento giurisprudenziale in base al quale: *"in tema di obblighi del locatore, in relazione ad immobili adibiti ad uso non abitativo convenzionalmente destinati ad una determinata attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione del bene sotto il profilo edilizio - e con particolare riguardo alla sua abitabilità e alla sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale - solo quando la mancanza di tali titoli autorizzativi dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, si' da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari e quindi da non consentire in nessun caso l'esercizio lecito dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito puo' configurarsi l'inadempimento del locatore, fatte salve le ipotesi in cui quest'ultimo abbia assunto l'obbligo specifico di ottenere i necessari titoli abilitativi o, di converso, sia conosciuta e consapevolmente accettata dal conduttore l'assoluta impossibilità di ottenerli"*.

Con ciò si afferma, quindi, che gli obblighi posti, in via generale, a carico del locatore in virtù dall'art. 1575 del codice civile, ossia quelli di:

- consegnare la cosa locata in buono stato di manutenzione
- mantenerla in stato da servire all'uso convenuto
- eseguire tutte le riparazioni necessarie escluse quelle di piccola manutenzione
- garantirne il pacifico godimento durante la locazione

non comprendono altresì l'obbligo, per la specifica fattispecie delle locazioni non abitative, di apportare all'immobile le modifiche necessarie per renderlo idoneo e strutturalmente adeguato agli usi cui intende destinarlo il conduttore a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

Il locatore quindi non è tenuto a procurare il rilascio di eventuali e specifici titoli autorizzativi (anche di natura edilizia) che afferiscono alla sua idoneità all'esercizio di una determinata attività commerciale, industriale ecc. Anche qualora il conduttore non ottenga le necessarie autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore a meno che questi non ne avesse espressamente garantito l'ottenimento.

In Allegato: Cass. civ. sentenza n. 15377/2016

[25545-Allegato.pdf](#)[Apri](#)