

La Cassazione: il conduttore ha l'onere di verificare che le caratteristiche siano adeguate

# Locazione, immobile ai raggi X

## La mancanza dell'agibilità non è causa di risoluzione

Pagine a cura  
di GIANFRANCO DI RAGO

La mancanza del certificato di agibilità dell'immobile non è causa di risoluzione del contratto di locazione a uso non abitativo. In questi casi grava infatti sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che vi si intende esercitare, ivi incluso il rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Lo ha stabilito la terza sezione civile della Corte di cassazione nella recente sentenza n. 9670 dello scorso 26 maggio 2020, pronunciandosi su una questione che ricorre spesso nella pratica e che presenta varie sfaccettature.

**Il caso concreto.** Nella specie l'esercente di un'attività di lavanderia aveva citato in giudizio la società che gli aveva locato un immobile a uso commerciale per ottenere la risoluzione

### Il principio di diritto

Nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a 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 il medesimo intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative. Di conseguenza, qualora il conduttore non riesca a ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore

del contratto a causa della mancata consegna del certificato di agibilità e per il fatto che i locali in questione risultavano inutilizzabili per la presenza di consistenti problemi di umidità. Il tribunale aveva rigettato la domanda di risoluzione, ritenendo che l'agibilità fosse un'autorizzazione amministrativa che avrebbe dovuto essere richiesta dal conduttore, in quanto

necessaria allo svolgimento della sua attività. La sentenza era stata prontamente appellata, ma anche il giudice di secondo grado aveva ritenuto che il certificato in questione rientrasse tra i titoli autorizzativi connessi all'esercizio dell'attività che era onere del conduttore richiedere, a meno che il locatore non avesse assunto specificamente tale obbligo

nel contratto.

Di qui il ricorso in Cassazione, nel quale il conduttore contestava la violazione o falsa applicazione di norme di diritto e nello specifico dell'art. 24 del dpr n. 380/2001 e dell'art. 1578 c.c..

Infatti laddove al momento della consegna il bene locato presenti vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto, a meno che si tratti di vizi conosciuti o facilmente conoscibili (ma nella specie, aveva sottolineato il ricorrente, nessuna disposizione menzionava la mancanza del certificato di agibilità, pur essendo manifesta la destinazione dei locali).

Sempre secondo il ricorrente, doveva inoltre tenersi conto anche di quell'articolo del contratto di locazione nel quale il locatore dichiarava che i beni locati erano in regola con tutte le normative di legge, avendo chiesto regolare autorizzazione in condono edilizio, in quanto ciò avrebbe

comportato l'assunzione di una garanzia in ordine alla destinazione e all'utilizzo dell'immobile.

### L'agibilità dell'immobile.

Il dpr n. 308/2001, Testo unico in materia edilizia, all'art. 24, come modificato dal successivo dlgs n. 222/2016, dispone che per gli immobili edificati successivamente al 30 giugno 2003 la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità debbano essere attestati mediante segnalazione certificata.

Ai fini dell'agibilità, entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la segnalazione

continua a pag. 28

## IL NUOVO SPAZIO DI INCONTRO DIGITALE

Idee • Esperienze • Persone • Istituzioni • Aziende

Class Agorà ospita i contributi di relatori selezionati sulla base dell'esperienza e della competenza dei media di Class Editori. Personalità italiane e internazionali di assoluto livello, scelti per la loro approfondita conoscenza degli argomenti.

Class Agorà è la moderna piazza digitale aperta a tutti coloro che hanno interessi, professionali e di studio, a tematiche come finanza, marketing, economia, lavoro, diritto e altre ancora.

Class Agorà offre a tutti la possibilità di essere sempre informati su date, programmi e relatori invitati; e registrarsi a convegni e workshop, sia fisici che digitali.

Class Agorà apre i suoi appuntamenti alla partecipazione di tutti i soggetti che, a vario titolo, operano per il benessere economico, sociale e culturale d'Italia: istituzioni, aziende, studi professionali e agenzie.

ClassAGORÀ

Class Agorà presenta i prossimi appuntamenti  
**Esperienze da e per la Cina**  
venerdì 5 giugno  
**AIM Day**  
giovedì 18 giugno  
**Insurance Day**  
venerdì 26 giugno  
**Milano Marketing Festival**  
1-2-3 luglio.

Class Agorà è la memoria attraverso la quale si può accedere ai contenuti delle edizioni precedenti; per recuperare e riascoltare conferenze e workshop per acquistare magazine, libri e dispense; per dialogare con le redazioni sottoponendo domande, contributi e considerazioni.

www.classagora.it

Classeditori

# Rilevante la destinazione

segue da pag. 27

certificata di inizio di attività o i loro successori o aventi causa è quindi tenuto a presentare allo sportello unico per l'edilizia la segnalazione certificata, qualora si tratti di nuove costruzioni, ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali, oppure interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di agibilità. La mancata pre-

sentazione della segnalazione comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77 a euro 464.

**Cosa succede al contratto di locazione se manca l'agibilità?** Nella recentissima sentenza n. 9670/2020 la Suprema corte, rigettando il ricorso del conduttore e convalidando quindi la sentenza di merito, ha richiamato un

precedente (Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 2011, n. 1735) secondo il quale nei contratti di locazione relativi a immobili destinati a 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 il medesimo intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Di conseguenza, qualora il conduttore non riesca a ottenerle, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore.

Questo principio è stato confermato anche da altre decisioni nel corso degli ultimi anni (si vedano Cass. civ. sez. III, 14 agosto 2014, n. 17986 e Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2018, n. 14731) e può dirsi ormai prevalente

rispetto all'opposto principio dell'imputabilità al locatore dell'inadempimento contrattuale, con conseguente risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c. (pure sostenuto, da ultimo, in Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2011, n. 12286).

La destinazione particolare dell'immobile, sempre secondo la giurisprudenza di legittimità, diventa comunque rilevante nel caso in cui le condizioni dell'immobile abbiano formato oggetto di specifica pattuizione tra le parti, ovvero quando il locatore si sia obbligato a garantire che il bene potesse essere effettivamente destinato all'attività svolta dal conduttore.

Tuttavia, perché possa dirsi sussistente detta obbligazione, non è sufficiente la mera enunciazione nel contratto del fatto che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (sul punto si veda anche Cass. civ., sez. III, 8 giugno 2007, n. 13395).

In aderenza a questo principio di diritto la Suprema corte, nella predetta sentenza n. 9670/2020, ha quindi ritenuto infondato il ricorso del conduttore anche da questo punto di vista.

Occorre inoltre rilevare come in alcune sentenze di legittimità sia stata operata una differenziazione tra il caso in cui manchi la certificazione di agibilità dell'immobile (ma la stessa possa essere richiesta) e quello in cui la medesima non sia comunque ottenibile per difetti intrinseci del bene.

E così in Cass. civ., sez. III, 26 giugno 2016, n. 15377, è stato evidenziato che nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, convenzionalmente destinati a una attività il cui esercizio richieda specifici titoli autorizzativi dipendenti anche dalla situazione edilizia del bene (abitabilità dello stesso e sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), l'inadempimento del locatore può configurarsi quando la mancanza di tali titoli dipenda da carenze intrinseche o da caratteristiche proprie del bene locato, si da impedire in radice il rilascio degli atti amministrativi necessari (si veda anche Cass. civ., sez. III, 20 agosto 2018, n. 20796).

Nella recentissima sentenza n. 9670/2020 la Suprema corte, mostrando consapevolezza della questione, ha tuttavia sottolineato come nel caso di specie non fosse stato neppure dedotto dal ricorrente che la certificazione non fosse stata rilasciata a cause delle caratteristiche proprie del bene locato, atteso che il medesimo aveva lamentato solo il fatto che il certificato di agibilità non gli fosse stato consegnato dal locatore.

— Riproduzione riservata —

## AVVISO AL PUBBLICO

COMUNE DI MORANO CALABRO (Prov. Cosenza)

Cod. Post. 87016 - Codice Catastale F. 708 - Partita IVA 00925430787 - C.C.P. N. 12597894 - C.F. 83000670782 - Tel. 0981 - 31021 - Fax 31036  
e-mail: responsabile.areatecnica@comunemorancalabro.it - SITO WEB: www.comune.morancalabro.cs.it

Avviso di avvio del procedimento per l'approvazione del progetto definitivo, dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (Ai sensi e per gli effetti delle seguenti disposizioni di legge: Art. 12 D.Lgs. 387/2003; L.R. n. 17/2000; L.R. n. 42/2008; artt. 7, 8 della Legge n. 241/1990; artt. 11 e 16 D.P.R. 327/2001 e s.m.i.)

OGGETTO: Allacciamento Megas S.r.l. Dn 100 - 75 bar da realizzarsi nel Comune di Morano Calabro (Cs).  
Proponente: SNAM RETE GAS, San Donato Milanese (Mi), Piazza Santa Barbara, 7.  
Il comune di Morano Calabro ai fini dell'accertamento della conformità e dell'apposizione del vincolo dell'esproprio

### VISTA

- l'istanza presentata dalla società SNAM RETE GAS, San Donato Milanese (Mi), Piazza Santa Barbara, 7, in data 18/08/2018 con prot. 6146;
- la nota del 11.02.2020 prot. 1312 della regione Calabria - Dipartimento Sviluppo Economico - Attività Produttive;
- l'istanza presentata dalla società SNAM RETE GAS, San Donato Milanese (Mi), Piazza Santa Barbara, 7, in data 27/02/2020 con prot. 1663, per l'accertamento della conformità urbanistica, l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità ex art. 52 sexies del DPR n.327/2001, per la realizzazione dell'allacciamento denominato - Metanodotto "Allacciamento Megas S.r.l. - Morano Calabro (Cs) DN 100 (4") - 75 bar;

### AVVISA

- dell'avvio del procedimento ai fini dell'approvazione del Progetto definitivo, della dichiarazione di pubblica utilità e dell'attivazione della procedura per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio sugli immobili occorrenti alla realizzazione dell'impianto citato in oggetto;
- che l'Autorità competente è il Comune di Morano Calabro, con sede in Piazza Giovanni XXIII, Morano Calabro, 87016;
- che il Responsabile del Procedimento è il dott. ing. Domenico Martire, Responsabile Area Tecnica - Comune di Morano Calabro;
- che il presente avviso, ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 241/1990 e degli artt. 11 e 16 del D.P.R. 327/2001 come modificato, non sostituisce la comunicazione personale agli interessati risultanti dai registri catastali poiché, nella fattispecie, è inferiore a 50 il numero dei destinatari;
- il presente avviso rimarrà affisso all'Albo Pretorio del comune di Morano Calabro (Cs) per un periodo di 30 (trenta) giorni consecutivi e al link: <http://www.comunemorancalabro.it/Archivio/2020/Snam/SNAM-Aposizione-vincolo.rar> del sito comunale saranno visibili gli allegati progettuali;
- tutti gli atti relativi al progetto indicanti le aree da espropriare, dei nominativi di coloro che risultano proprietari e di ogni altro atto previsto dalla normativa vigente, sono depositati inoltre presso l'ufficio - Urbanistica - SUE, e potranno essere visionati, (previo appuntamento telefonico al numero 0981/1905245) ogni lunedì e giovedì della settimana negli orari di apertura al pubblico entro 30 giorni dalla pubblicazione del presente avviso.
- entro lo stesso termine di 30 giorni, a pena di decadenza, gli eventuali portatori di interessi pubblici o privati, individuali o collettivi, potranno far pervenire al Responsabile del Procedimento le proprie osservazioni (idonee memorie scritte e documenti a mezzo raccomandata A.R. o Pec all'indirizzo areatecnica@pec.comunemorancalabro.it) che saranno valutate da questa Amministrazione Comunale, qualora pertinenti all'oggetto del procedimento;
- che, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 327/01 gli intestatari, qualora non fossero più proprietari degli immobili, sono tenuti a darne comunicazione, fornendo anche, ove ne avessero conoscenza, i nominativi dei nuovi proprietari, o fornendo copia degli atti in possesso utile a ricostruire le vicende degli immobili interessati;
- ai sensi del comma 11 dell'art. 16 del DPR 327/2001 il proprietario, nel formulare le proprie osservazioni, può chiedere che l'espropriazione riguardi anche le frazioni residue di non rilevante entità dei suoi beni che non siano state prese in considerazione, qualora per esse risulti una disagiata utilizzazione ovvero siano necessari considerevoli lavori per disporre una agevole utilizzazione;

Caratteristiche tecniche dell'impianto: La condotta in costruzione, della lunghezza di 359 m circa, si rende necessaria al fine di realizzare l'allacciamento del gas alla suddetta ditta. L'allacciamento sarà realizzato mediante uno stacco da compiere sull'esistente metanodotto "All.to comune di Morano Calabro - DN 80 (3")" con l'inserimento di un pezzo a Tee 4"x4". Nella stessa progettazione saranno realizzati due impianti, uno a inizio allacciamento e uno a fine sviluppo, rispettivamente un P.I.D.S. (Punto di Intercettazione di Derivazione Semplice) e un P.I.D.A. (Punto di Intercettazione con Discaggio di Allacciamento). I lavori saranno eseguiti in conformità ai criteri di sicurezza contenuti nel D.M. dello Sviluppo Economico di concerto con il Ministero dell'Interno del 17.04.2008 "Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8".

All'uopo si indicano i dati catastali degli immobili interessati dalla presente procedura individuati presso l'Agenzia del Territorio di Cosenza

Terreni ricadenti nel Comune di Morano Calabro (CS):

- Foglio 52 - Particella 184 ditta Proprietaria MAURELLO Salvatore; FU PIETRO nato a Morano Calabro (CS) il 26/09/1901; deceduto, Eredi: CELIBERTO Lucia nata a Morano Calabro il 19/01/1902, deceduta; MAURELLO Pietro nato a Morano Calabro il 06/03/1930, sconosciuto; MAURELLO Rosalba Pina nata a Morano Calabro il 06/11/1931, MAURELLO Stella Antonietta nata a Morano Calabro il 11/06/1936, MAURELLO Pasquale nato a Morano Calabro il 19/02/1942, MAURELLO Antonio nato a Morano Calabro il 10/06/1939, altri eredi o aventi causa sconosciuti;
- Foglio 52 - Particella 482 ditta Proprietaria ITALGAS RETI S.P.A. con sede in Largo Regio Parco n.9 - 10153 - Torino (TO);
- Foglio 52 - Particella 257 ditta Proprietaria SILVERI Salvatore nato a Castrovillari il 03/01/1981;
- Foglio 52 - Particella 303 ditta Proprietaria SILVERI Giuseppe nato a Castrovillari il 04/07/1976;
- Foglio 52 - Particella 182 ditta Proprietaria ANELE Concetta nata in Brasile il 04/12/1955;
- Foglio 52 - Particelle 750, 743, 744 e 745 ditta Proprietaria FUSCALDO Pasquale nato a Morano Calabro il 31/01/1967;
- Foglio 52 - Particella 748 ditta Proprietaria FUSCALDO Fausta nata a Morano Calabro il 30/08/1960, FUSCALDO Pasquale nato a Morano Calabro il 31/01/1967;
- Foglio 52 - Particelle 746 e 749 ditta Proprietaria FUSCALDO Fausta nata a Morano Calabro il 30/08/1960;
- Foglio 52 - Particelle 459 e 462 ditta Proprietaria DEMANIO DELLO STATO RAMO BONIFICHE con Direzione Generale in Via Barberini n° 38 - 00187 - Roma;
- Foglio 52 - Particella 510 ditta Proprietaria GUARAGNA Attilio nato a Morano Calabro il 19/11/1963, GUARAGNA Carmelo nato a Morano Calabro il 19/11/1963, GUARAGNA Giuseppe nato a Morano Calabro il 01/12/1957;
- Foglio 52 - Particella 509 ditta Proprietaria GUARAGNA Carmelo nato a Morano Calabro il 19/11/1963;
- Foglio 52 - Particella 511 ditta Proprietaria GUARAGNA Giuseppe nato a Morano Calabro il 01/12/1957;
- Foglio 52 - Particella 173 ditta Proprietaria DONADIO Pasquale nato a Morano Calabro il 08/03/1962, MARRONE Carmine nato a Morano Calabro il 24/03/1922;
- Foglio 52 - Particella 254 ditta Proprietaria DE STEFANO Maria Antonietta nata a Morano Calabro il 12/06/1969;
- Foglio 52 - Particella 189 ditta Proprietaria LAITANO Giovanni nato a Morano Calabro il 13/02/1961, LAITANO Michele nato a Morano Calabro il 07/04/1956;
- Foglio 52 - Particelle 190, 360, 361, 411 e 726 ditta Proprietaria MEGAS S.R.L. con sede in Sala Consilina alla Via Nazionale n°1 - 84036 - Sala Consilina (SA).

Il Responsabile del Procedimento  
fto Dott. Ing Domenico Martire