

Home > Economia > CONTRATTO DI LOCAZIONE: LEGITTIMA LA SOSPENSIONE DEL CANONE SE L'I

Economia Prima pagina

MOST

CONTRATTO DI LOCAZIONE: LEGITTIMA LA SOSPENSIONE DEL CANONE SE L'IMMOBILE E' INUTILIZZABILE.

By Redazione 10 Luglio 2020

👁 163 💬 0



CONTRATTO DI LOCAZIONE: LEGITTIMA LA SOSPENSIONE DEL CANONE SE L'IMMOBILE E' INUTILIZZABILE.

La Corte di Cassazione Civile – con ordinanza 22 giugno 2020, n. 12103 – si è di recente pronunciata nuovamente su un tema di interesse generale, ossia la possibilità per il conduttore di sospendere unilateralmente il pagamento del canone nel caso

in cui l'immobile locato sia inutilizzabile dal conduttore, senza dover agire in giudizio al fine di chiedere la sospensione e/o la riduzione del canone locatizio.

La vicenda processuale, giunta sino davanti ai Giudici della Corte di Cassazione, ha riguardato un immobile adibito ad uso non abitativo, risultato del tutto inutilizzabile (a causa di infiltrazioni d'acqua), con conseguente impossibilità per la conduttrice di proseguire l'attività imprenditoriale. In ragione del degrado dell'immobile la conduttrice ha sospeso autonomamente il pagamento dei canoni.

In esito al giudizio di primo grado il Tribunale di Catanzaro ha pronunciato la **risoluzione del contratto di locazione** per inadempimento della conduttrice dovuto al **mancato pagamento dei canoni di locazione** successivi alla data di avvenuto completamento dei lavori di manutenzione straordinaria resisi necessari a seguito di copiose infiltrazioni di acqua verificatesi nell'immobile locato. A parere del Tribunale era indebita la sospensione del pagamento dei canoni attuata dalla conduttrice, una volta effettuata la manutenzione dell'immobile ed escluso, a parere del Tribunale, il protrarsi delle infiltrazioni di acqua.

Avverso tale pronuncia ha proposto appello la parte conduttrice, lamentando che il Tribunale non avesse tenuto conto delle precarie condizioni del bene locato che si trovava in totale stato di inagibilità (anche dopo l'esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria) che rendevano impossibile lo svolgimento dell'attività imprenditoriale e che, pertanto, l'immobile non poteva essere goduto.

La Corte di appello di Catanzaro, in accoglimento dell'appello e in riforma dell'impugnata sentenza, ha rigettato la domanda di risoluzione contrattuale per inadempimento (mancato pagamento dei canoni) avanzata dalla proprietà nei confronti della conduttrice, dichiarando vigente il contratto di locazione sino alla data in cui l'immobile era stato restituito ai proprietari (in esecuzione della sentenza di primo grado).

Infine, avverso la predetta sentenza ha proposto ricorso in Cassazione la conduttrice, lamentando che – a seguito del rigetto della domanda avversaria di risoluzione del contratto per inadempimento – avrebbe dovuto conseguire da parte della Corte d’Appello il giudiziale accertamento dell’attuale e perdurante vigenza del contratto di locazione.

La proprietà, con ricorso per Cassazione in via incidentale, ha impugnato dal canto suo la sentenza della Corte d’Appello che aveva ritenuto correttamente sospeso il pagamento dei canoni di locazione da parte della conduttrice, tenendo conto della situazione attestata dalla Consulenza Tecnica d’Ufficio espletata in corso di causa.

La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso principale della conduttrice, rigettando il ricorso incidentale proposto dalla proprietà (che aveva ad oggetto la ritenuta erroneità della pronuncia in merito alla corretta sospensione dei canoni di locazione).

Infatti, i Giudici della Corte di Cassazione, richiamando una precedente pronuncia (Cass. 16918/2019), hanno rigettato la tesi della proprietà (circa l’inadempimento contrattuale della conduttrice per mancato pagamento dei canoni), statuendo il **principio della legittimità della unilaterale sospensione dal pagamento del canone nel caso in cui l’inutilizzabilità dell’immobile renda totale anche l’inadempimento del locatore.**

Come ricordato dalla Corte di Cassazione nell’ordinanza in esame, nel caso in esame, la Consulenza Tecnica d’Ufficio ha definito **l’immobile in questione in stato di evidente degrado ed in stato di abbandono, causato dall’assenza di interventi manutentivi atti a ripristinare le normali condizioni d’uso compromesse da infiltrazioni d’acqua avvenute in passato, tali da rendere tale immobile strutturalmente inidoneo a qualsivoglia attività, senza alcun margine di dubbio, con violazione degli obblighi posti a carico dei locatori ai sensi degli artt. 1575 e 1576**

Codice Civile e tale da determinare la legittima sospensione del pagamento dei canoni.

Infatti, le predette norme pongono a carico del locatore l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (art. 1575 Cod. Civ.), nonché l'obbligo di eseguire tutte le riparazioni necessarie (art. 1576 Cod. Civ.).

La Corte di Cassazione ha, inoltre, precisato che nel diverso caso in cui sussista ancora un grado di utilizzabilità dell'immobile locato, con conseguente riduzione del godimento del bene a causa dell'inesatto inadempimento del locatore, il conduttore potrà sospendere in proporzione il versamento del canone, applicandosi quindi integralmente l'art. 1460 Cod. Civ..

Infatti, tale norma codicistica prevede che nei contratti con prestazioni corrispettive (come il contratto di locazione) ciascuno dei contraenti possa rifiutarsi di adempiere la sua obbligazione se l'altro non adempia o non offra di adempiere contemporaneamente la propria obbligazione. Il secondo comma del predetto articolo precisa che non può rifiutarsi l'esecuzione se, avuto riguardo alle circostanze, il rifiuto è contrario alla buona fede.

A parere della Cassazione, sulla base di un'interpretazione a contrario del secondo comma dell'art. 1460 Cod. Civ., **la sospensione è corrispondente a buona fede oggettiva quando – avuto riguardo alle concrete circostanze – l'inadempimento o l'adempimento inesatto del locatore è tale da giustificare il rifiuto di adempimento del conduttore.**

Secondo la giurisprudenza della Corte di Cassazione l'art. 1460 Cod. Civ. prevede una forma di autotutela che consente al conduttore, in presenza di un inadempimento del locatore, di sospendere liberamente la sua prestazione (pagamento del canone), senza la necessità di adire il giudice ai sensi dell'art. 1578 Cod. Civ., norma che prevede la possibilità per il conduttore di domandare la risoluzione del contratto o una

riduzione del corrispettivo nel caso di vizi della cosa locata.

Ovviamente, la sospensione del pagamento del canone (totale o parziale) deve risultare giustificata, in ossequio all'obbligo di comportarsi secondo buona fede, dall'oggettiva proporzione dei rispettivi inadempimenti, avuto riguardo al complessivo equilibrio sinallagmatico del contratto.

Sulla base della pronuncia qui esaminata ed in ragione delle predette norme codicistiche, in caso di inadempimento del locatore agli obblighi sullo stesso gravanti (in primo luogo l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e l'obbligo di eseguire tutte le riparazioni necessarie) risulta del tutto legittima la sospensione dei canoni disposta dal conduttore.

A parere della citata recente ordinanza della Corte di Cassazione sussiste la buona fede oggettiva nella reazione del conduttore, che decida di sospendere il pagamento del canone in ragione delle inadempienze del locatore e risulta compatibile con la sospensione totale la permanenza della conduttrice nella detenzione della cosa locata.

(Avv. Miretta MALANOT)

Previous article

Superbonus 110%: cambiano i tetti di spesa a seconda dei condomini

Next article

1400 miliardi di risparmi degli italiani nei conti correnti.

Redazione

RELATED ARTICLES

Economia

Climatizzatori: i consigli per la sanificazione e la pulizia

Economia

Turismo: saranno i fenicotteri a salvare Milano?

Economia

1400 miliardi di risparmi degli italiani nei conti correnti.

<

>