

Agibilità dell'immobile e contratto di locazione

04 Novembre 2014

Elena Abbate

L'inquadramento normativo

In un periodo risalente, la certificazione di abitabilità non esisteva se non come mera attestazione di salubrità dell'immobile, prescritta a norma dell'articolo 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27.7.1934 n. 1265). In tale accezione, la legge utilizzava talora la denominazione di *licenza di abitazione* o di *agibilità* (come in materia edilizia: articolo 41-ter, Legge 1150/42), talora quella di *dichiarazione di abitabilità* (come in materia di edilizia popolare: articolo 18, L. 18.4.1962 n. 167; o in materia sanitaria: articolo 43, R.D.L. 30.11.1910 n. 2318).

Solamente con l'avvento della Legge 28.2.1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) si istituisce (articolo 52) il vero e proprio *certificato di abitabilità* o di *agibilità*.

Sulla scia della nuova normativa, il Decreto del Presidente della Repubblica 22.4.1994 n. 425 (Disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto), all'articolo 4, introduceva - ma solo per le nuove costruzioni ex articolo 220 Testo Unico della Sanità n. 1265/34 - l'obbligo del certificato di abitabilità ai fini dell'utilizzazione dell'immobile. Finché il Testo Unico dell'Edilizia, Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380, agli articoli 24-26, abrogando il Decreto del Presidente della Repubblica 425/94 e rinnovando radicalmente la materia^[1], ha dettagliato la procedura di rilascio e ne ha specificato l'applicabilità nei casi di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni e di interventi che potessero influire sulle condizioni di igiene, salubrità, sicurezza e risparmio energetico.

Il certificato di agibilità riveste un ruolo di primaria importanza anche in materia di sicurezza, avendo la funzione di "*attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti*" (articolo 24, Testo Unico dell'Edilizia, Decreto Legislativo n. 380/01). E non solo: esso "*garantisce l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*" (Cassazione Civile, 10 giugno 1991 n. 6576).

Nel quadro della normativa contrattuale i relativi obblighi di adeguamento sono posti a carico del locatore, giusta il disposto degli articoli 1575 e 1617 del codice civile, dovendosi assicurare che il bene sia idoneo all'uso cui è contrattualmente destinato. A sua volta, l'idoneità all'uso non risente più della distinzione tra uso abitativo ed uso non abitativo, ma si estende ad entrambe le fattispecie, atteso l'avvenuto abbandono della distinzione tra agibilità e abitabilità.

L'inquadramento giurisprudenziale

Da tempo in giurisprudenza si è andata affermando la tesi che attribuisce al locatore l'obbligo di procurare il certificato di agibilità dell'immobile, messo a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie attraverso l'accertamento pubblico dell'esistenza delle condizioni di stabilità e sicurezza dell'edificio.

Il definitivo arresto della Suprema Corte si ebbe con Sentenza dell'11 aprile 2006 n. 8409^[2], allorché la

Cassazione riconobbe che rientra nelle obbligazioni del locatore anche quello di procurare al conduttore il certificato di agibilità dell'immobile locato: “...la mancanza del certificato”, affermò la Corte, “ per non essere stato il provvedimento ancora **richiesto** o rilasciato, viene a configurare una situazione d'inadempimento in ragione dell'iniziale inettitudine della cosa a soddisfare l'interesse dell'acquirente del diritto reale o di credito sulla cosa”. Per cui, quand'anche l'inagibilità fosse *ab initio* nota alle parti contraenti, “il definitivo diniego del rilascio del certificato” (che assorbe quindi il caso, pure considerato dalla Corte, in cui il rilascio non sia stato dal locatore nemmeno richiesto) “*legittima il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno*”.

La Corte si discostò quindi dalla più formalistica tesi che sempre aveva trovato cultori^[3], secondo cui la negoziazione del bene inagibile determini una responsabilità per avere negoziato un *aliud pro alio*^[4], nel senso di intravedere, nell'immobile privo del requisito dell'agibilità, un oggetto radicalmente diverso da quello promesso, non tanto nel senso della materialità quanto piuttosto per lo stravolgimento della funzione economica che gli si attribuiva all'atto dell'acquisto. Tuttavia, in ciò stesso il ragionamento seguito dalla Corte nella pronuncia del 2006 rafforza il principio della responsabilità, intravedendola non solo nell'ipotesi in cui il rilascio del certificato venga definitivamente negato dal Comune, ma soprattutto nell'ipotesi in cui il locatore neppure lo richieda; e ciò indipendentemente dalla consapevolezza che le parti contraenti potevano averne all'atto della negoziazione^[5].

Inoltre, nel suo ragionamento la Suprema Corte aveva inteso evidenziare come vada considerato superato l'orientamento giurisprudenziale, risalente agli anni '80, che prevedeva un obbligo solo parziale del certificato, ritenendo che, per gli immobili non abitativi, esistessero adempimenti altrettanto idonei a salvaguardare le esigenze igienico-sanitarie: in linea con la soppressione della distinzione fra abitabilità e agibilità, concetti riservati rispettivamente agli immobili abitativi e a quelli di diverso uso, la Corte aveva finito col mostrarsi attenta alla funzione pubblica come pure al rilievo privatistico della certificazione^[6], “*attenendo questa ad un requisito essenziale della cosa*” (Cassazione Civile, 16 giugno 2008 n. 16216).

Osservava infine la Corte che, in presenza di contratto di locazione, il vincolo che impone di procurarsi il certificato “*deve ritenersi incombere (diversamente invero che per le ipotesi di autorizzazioni amministrative, come ad es. l'iscrizione alla camera di commercio ovvero di quelle di pubblica sicurezza necessarie all'esercizio di specifiche attività o per poter adibire l'immobile a pubblici spettacoli, peraltro di mero rilievo pubblicitario e inidonee a incidere sul rapporto privatistico: cfr. Cassazione, 19 gennaio 1999 n. 463) al locatore quale proprietario o comunque titolare del potere di disposizione sulla cosa*”.

Con detta sentenza la Corte confermava un indirizzo più intransigente che già emergeva da precedenti pronunce: vedansi, in particolare, Cassazione, 21 dicembre 2004 n. 23695; Cassazione., 5 novembre 2002 n. 15489; Cassazione, 10 agosto 2001 n. 11055; Cassazione, 12 settembre 2000 n. 12030; Cassazione, 16 settembre 1996 n. 8285^[7].

Ultimamente, però, la Corte sembra voler rimodellare l'onere del locatore, chiarendo che, salva sempre l'ipotesi in cui il locatore abbia espressamente assunto lo specifico obbligo di ottenere l'agibilità, il suo inadempimento si configurerebbe solo allorché l'inagibilità attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie dell'immobile locato, tali da non consentire il lecito esercizio dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito (Cassazione Civile, 16 giugno 2014 n. 13651^[8]). Ora, questa pronuncia, più attenta alla sostanza che alla forma, merita di non restare isolata.

Nonostante quest'ultima "virata" della Corte, rimane comunque affermato il principio che l'inagibilità dell'immobile incide sul diritto personale insito nel contratto di locazione, e concreta una responsabilità per inadempimento in capo al locatore.

Le fattispecie affini

Lo stesso dicasi, spostandoci su un tema collaterale, per la difforme destinazione urbanistica cui l'immobile è soggetto per la sua categoria catastale, ove il disponente non adempia a richiederne il mutamento, nell'obbligo di rendere l'immobile locato idoneo all'uso contrattualmente convenuto. *"Sufficiente a integrare il vizio de quo"*, osserva la Suprema Corte, *"deve ritenersi anche il semplice stato di obiettiva incertezza sulla condizione urbanistica dell'immobile locato, che può rappresentare, anche da solo, una qualità negativa incidente, per le difficoltà frapposte dall'autorità amministrativa (allegando la necessità di licenze, permessi o autorizzazioni), sull'effettiva fruibilità del bene conformemente all'uso pattuito"* (Cassazione Civile, Sezione Terza, 26 novembre 2002 n. 16677[9]).

Sempre stando su aspetti affini all'agibilità, continua a non sembrare necessario affermare l'onere del locatore di ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato, sempre salvo patto contrario. Tuttavia, in caso di specifica pattuizione, la particolare destinazione dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, torna a diventare rilevante – quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto e, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile - in relazione all'uso convenuto (Cassazione, Sezione Terza, 27 marzo 2009 n. 7550[10]; conformi: Cassazione, Sezione Terza, 8 giugno 2007 n. 13395; Cassazione, Sezione Terza, 27 marzo 2009 n. 7550; Cassazione, 13 marzo 2007 n. 5836; Cassazione, 17 gennaio 2007 n. 975; Cassazione, 26 settembre 2006 n. 20831; Cassazione, 12 novembre 2000 n. 12030; Cassazione, 11 aprile 2000 n. 4398): e, in ciò, ci sembra di intravedere un allineamento col principio di sostanza affermato dalla Cassazione con la sopra citata Sentenza n. 13651/2014 in punto all'agibilità.

Stando al tema delle autorizzazioni amministrative in genere, è significativo - e rafforza il principio - che nella specifica ipotesi di locazione di immobile ad uso di ristorazione, la Corte di Cassazione abbia evidenziato che il locatore non solo debba garantirne l'agibilità e l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni e licenze amministrative relative alla destinazione d'uso, ma debba anche assicurarne il persistere nel tempo, e ciò in conseguenza dell'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (Cassazione, 28 marzo 2006 n. 7081[11]).

Invero, nel 2011 la Suprema Corte aveva parzialmente rivisto il proprio indirizzo laddove, pur ribadendo che la mancanza delle autorizzazioni e delle concessioni amministrative, ovvero l'impossibilità di ottenerle, costituisca grave inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1578, tornava a intravedere un'esimente dalla responsabilità nel caso in cui il conduttore fosse a conoscenza della situazione e l'avesse consapevolmente accettata (Cassazione Civile, Sezione Terza, 7 giugno 2011 n. 12286[12]). Tuttavia, tale principio deve comunque conformarsi a quanto affermato dalla stessa Corte, secondo la quale *"grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della specifica attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni"* (Cassazione, 25 gennaio 2011 n. 1735; Cassazione, 1 dicembre 2009 n. 25278; Cassazione, 8 giugno 2007 n. 13395; Cassazione, 13 marzo 2007 n. 5836).

In tutte queste fattispecie affini che abbiamo voluto toccare (agibilità, destinazione urbanistica, autorizzazioni amministrative), l'inadempimento del proprietario-locatore – ove riconosciuto in base al

diverso atteggiarsi delle circostanze di volta in volta ravvisate dalla giurisprudenza - giustifica il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore e legittima quest'ultimo alla domanda di risarcimento del danno subito.

[1] Con il T.U. dell'Edilizia si abbandona la distinzione tra *abitabilità* e *agibilità* e si adotta unicamente quest'ultima denominazione omnicomprensiva.

[2] Sez. III, est. Scarano; Cocco c. E.&C. Costruzioni Srl, cassa App. Cagliari, 15 aprile 2002.

[3] TOSCHI VESPASIANI F., La mancanza del certificato di agibilità e il contratto di locazione dell'immobile ad uso non abitativo, in Resp. Civ. n. 10/2006, p. 808.

[4] Soprattutto in materia di vendita di immobile privo del certificato, vedasi da ultimo Cass. Civ. 14 gennaio 2014 n. 629.

[5] Nella giurisprudenza di merito, si cita il Foro di chi scrive: qualora l'autorità amministrativa neghi definitivamente i provvedimenti di sua competenza per ragioni tecniche o igieniche e l'immobile diventi, conseguentemente inidoneo all'uso per cui era stato locato, "*l'inosservanza dell'adempimento amministrativo all'agibilità dell'immobile dà luogo alla risoluzione del contratto*" (Pret. Piacenza, Est. Bruno, 31 maggio 1998 n. 160. Conforme: Trib. Piacenza, Est. Andretta, 6 maggio 2009 n. 326).

[6] Cfr. Cass. Pen., 20 gennaio 1981 n. 3887.

[7] Conformi in dottrina: DE MARZO G., Contratto di locazione e certificato di abitabilità, in Urbanistica e Appalti n. 6/2006, p. 683. GUERRESCHI G., Mancanza del certificato di abitabilità? Risoluzione del contratto e risarcimento del danno, in Danno e Responsabilità n. 1/2007, p. 52; MAZZEO RINALDI A., Le obbligazioni del locatore e i vizi del bene locato, in Arch. Locazioni e Condominio n. 6/2008, p. 573; NEGRI G., Il locatore garantisce l'abitabilità, in Il Sole 24 Ore, 29 maggio 2006 n. 145, p. 38. TOSCHI VESPASIANI F., op. cit.

[8] Sez. III, est. Scrima, L'Arca per l'ambiente Scarl c. Penta Costruzioni Srl.

[9] Est. Perconte Licatese, Soc. Centrouno Trasporti c. Soc. Lombardini Discount.

[10] Est. Urban, Loviglio c. Terranova.

[11] In Riv. Giur. Ed. 2007, I, 83, con nota di DE TILLA, Sulla responsabilità del locatore in relazione alle autorizzazioni amministrative.

[12] Est. Lanzillo. Confermata da CASS., 29 novembre 2011 n. 25248.

L'inquadramento normativo

In un periodo risalente, la certificazione di abitabilità non esisteva se non come mera attestazione di salubrità dell'immobile, prescritta a norma dell'articolo 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (R.D. 27.7.1934 n. 1265). In tale accezione, la legge utilizzava talora la denominazione di *licenza di abitazione* o di *agibilità* (come in materia edilizia: articolo 41-ter, Legge 1150/42), talora quella di *dichiarazione di abitabilità* (come in materia di edilizia popolare: articolo 18, L. 18.4.1962 n. 167; o in materia sanitaria: articolo 43, R.D.L. 30.11.1910 n. 2318).

Solamente con l'avvento della Legge 28.2.1985 n. 47 (Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia) si istituisce (articolo 52) il vero e proprio *certificato di abitabilità* o di *agibilità*.

Sulla scia della nuova normativa, il Decreto del Presidente della Repubblica 22.4.1994 n. 425 (Disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto), all'articolo 4, introduceva - ma solo per le nuove costruzioni ex articolo 220 Testo Unico della Sanità n. 1265/34 - l'obbligo del certificato di abitabilità ai fini dell'utilizzazione dell'immobile. Finché il Testo Unico dell'Edilizia, Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001 n. 380, agli articoli 24-26, abrogando il Decreto del Presidente della Repubblica 425/94 e rinnovando radicalmente la materia[1], ha dettagliato la

procedura di rilascio e ne ha specificato l'applicabilità nei casi di interventi di nuova costruzione, ricostruzioni o sopraelevazioni e di interventi che potessero influire sulle condizioni di igiene, salubrità, sicurezza e risparmio energetico.

Il certificato di agibilità riveste un ruolo di primaria importanza anche in materia di sicurezza, avendo la funzione di “*attestare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti*” (articolo 24, Testo Unico dell'Edilizia, Decreto Legislativo n. 380/01). E non solo: esso “*garantisce l'idoneità dell'immobile ad assolvere una determinata funzione economico-sociale e, quindi, a soddisfare in concreto i bisogni che hanno indotto l'acquirente ad effettuare l'acquisto*” (Cassazione Civile, 10 giugno 1991 n. 6576).

Nel quadro della normativa contrattuale i relativi obblighi di adeguamento sono posti a carico del locatore, giusta il disposto degli articoli 1575 e 1617 del codice civile, dovendosi assicurare che il bene sia idoneo all'uso cui è contrattualmente destinato. A sua volta, l'idoneità all'uso non risente più della distinzione tra uso abitativo ed uso non abitativo, ma si estende ad entrambe le fattispecie, atteso l'avvenuto abbandono della distinzione tra agibilità e abitabilità.

L'inquadramento giurisprudenziale

Da tempo in giurisprudenza si è andata affermando la tesi che attribuisce al locatore l'obbligo di procurare il certificato di agibilità dell'immobile, messo a tutela delle esigenze igieniche e sanitarie attraverso l'accertamento pubblico dell'esistenza delle condizioni di stabilità e sicurezza dell'edificio.

Il definitivo arresto della Suprema Corte si ebbe con Sentenza dell'11 aprile 2006 n. 8409[2], allorchè la Cassazione riconobbe che rientra nelle obbligazioni del locatore anche quello di procurare al conduttore il certificato di agibilità dell'immobile locato: “*...la mancanza del certificato*”, affermò la Corte, “*per non essere stato il provvedimento ancora richiesto o rilasciato, viene a configurare una situazione d'inadempimento in ragione dell'iniziale inettitudine della cosa a soddisfare l'interesse dell'acquirente del diritto reale o di credito sulla cosa*”. Per cui, quand'anche l'inagibilità fosse *ab initio* nota alle parti contraenti, “*il definitivo diniego del rilascio del certificato*” (che assorbe quindi il caso, pure considerato dalla Corte, in cui il rilascio non sia stato dal locatore nemmeno richiesto) “*legittima il ricorso ai rimedi della risoluzione del contratto e del risarcimento del danno*”.

La Corte si discostò quindi dalla più formalistica tesi che sempre aveva trovato cultori[3], secondo cui la negoziazione del bene inagibile determini una responsabilità per avere negoziato un *aliud pro alio*[4], nel senso di intravedere, nell'immobile privo del requisito dell'agibilità, un oggetto radicalmente diverso da quello promesso, non tanto nel senso della materialità quanto piuttosto per lo stravolgimento della funzione economica che gli si attribuiva all'atto dell'acquisto. Tuttavia, in ciò stesso il ragionamento seguito dalla Corte nella pronuncia del 2006 rafforza il principio della responsabilità, intravedendola non solo nell'ipotesi in cui il rilascio del certificato venga definitivamente negato dal Comune, ma soprattutto nell'ipotesi in cui il locatore neppure lo richieda; e ciò indipendentemente dalla consapevolezza che le parti contraenti potevano averne all'atto della negoziazione[5].

Inoltre, nel suo ragionamento la Suprema Corte aveva inteso evidenziare come vada considerato superato l'orientamento giurisprudenziale, risalente agli anni '80, che prevedeva un obbligo solo parziale del certificato, ritenendo che, per gli immobili non abitativi, esistessero adempimenti altrettanto idonei a salvaguardare le esigenze igienico-sanitarie: in linea con la soppressione della distinzione fra abitabilità e agibilità, concetti riservati rispettivamente agli immobili abitativi e a quelli di diverso uso, la Corte aveva finito col mostrarsi attenta alla funzione pubblica come pure al rilievo privatistico della certificazione[6], “*attenendo questa ad un requisito essenziale della cosa*” (Cassazione Civile, 16 giugno 2008 n. 16216).

Osservava infine la Corte che, in presenza di contratto di locazione, il vincolo che impone di procurarsi il certificato “*deve ritenersi incombere (diversamente invero che per le ipotesi di autorizzazioni amministrative, come ad es. l'iscrizione alla camera di commercio ovvero di quelle di pubblica sicurezza necessarie all'esercizio di specifiche attività o per poter adibire l'immobile a pubblici spettacoli, peraltro di mero rilievo pubblicistico e inidonee a incidere sul rapporto privatistico: cfr. Cassazione, 19 gennaio 1999 n. 463) al locatore quale proprietario o comunque titolare del potere di disposizione sulla cosa*”.

Con detta sentenza la Corte confermava un indirizzo più intransigente che già emergeva da precedenti pronunce: vedansi, in particolare, Cassazione, 21 dicembre 2004 n. 23695; Cassazione., 5 novembre 2002 n. 15489; Cassazione, 10 agosto 2001 n. 11055; Cassazione, 12 settembre 2000 n. 12030; Cassazione, 16 settembre 1996 n. 8285[7].

Ultimamente, però, la Corte sembra voler rimodellare l'onere del locatore, chiarendo che, salva sempre l'ipotesi in cui il locatore abbia espressamente assunto lo specifico obbligo di ottenere l'agibilità, il suo inadempimento si configurerebbe solo allorché l'inagibilità attenga a carenze intrinseche o dipenda da caratteristiche proprie dell'immobile locato, tali da non consentire il lecito esercizio dell'attività del conduttore conformemente all'uso pattuito (Cassazione Civile, 16 giugno 2014 n. 13651[8]). Ora, questa pronuncia, più attenta alla sostanza che alla forma, merita di non restare isolata.

Nonostante quest'ultima “virata” della Corte, rimane comunque affermato il principio che l'inagibilità dell'immobile incide sul diritto personale insito nel contratto di locazione, e concreta una responsabilità per inadempimento in capo al locatore.

Le fattispecie affini

Lo stesso dicasi, spostandoci su un tema collaterale, per la difforme destinazione urbanistica cui l'immobile è soggetto per la sua categoria catastale, ove il disponente non adempia a richiederne il mutamento, nell'obbligo di rendere l'immobile locato idoneo all'uso contrattualmente convenuto. “*Sufficiente a integrare il vizio de quo*”, osserva la Suprema Corte, “*deve ritenersi anche il semplice stato di obiettiva incertezza sulla condizione urbanistica dell'immobile locato, che può rappresentare, anche da solo, una qualità negativa incidente, per le difficoltà frapposte dall'autorità amministrativa (allegando la necessità di licenze, permessi o autorizzazioni), sull'effettiva fruibilità del bene conformemente all'uso pattuito*” (Cassazione Civile, Sezione Terza, 26 novembre 2002 n. 16677[9]).

Sempre stando su aspetti affini all'agibilità, continua a non sembrare necessario affermare l'onere del locatore di ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato, sempre salvo patto contrario. Tuttavia, in caso di specifica pattuizione, la particolare destinazione dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, torna a diventare rilevante – quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto e, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile - in relazione all'uso convenuto (Cassazione, Sezione Terza, 27 marzo 2009 n. 7550[10]; conformi: Cassazione, Sezione Terza, 8 giugno 2007 n. 13395; Cassazione, Sezione Terza, 27

marzo 2009 n. 7550; Cassazione, 13 marzo 2007 n. 5836; Cassazione, 17 gennaio 2007 n. 975; Cassazione, 26 settembre 2006 n. 20831; Cassazione, 12 novembre 2000 n. 12030; Cassazione, 11 aprile 2000 n. 4398): e, in ciò, ci sembra di intravedere un allineamento col principio di sostanza affermato dalla Cassazione con la sopra citata Sentenza n. 13651/2014 in punto all'agibilità.

Stando al tema delle autorizzazioni amministrative in genere, è significativo - e rafforza il principio - che nella specifica ipotesi di locazione di immobile ad uso di ristorazione, la Corte di Cassazione abbia evidenziato che il locatore non solo debba garantirne l'agibilità e l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni e licenze amministrative relative alla destinazione d'uso, ma debba anche assicurarne il persistere nel tempo, e ciò in conseguenza dell'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto (Cassazione, 28 marzo 2006 n. 7081[11]).

Invero, nel 2011 la Suprema Corte aveva parzialmente rivisto il proprio indirizzo laddove, pur ribadendo che la mancanza delle autorizzazioni e delle concessioni amministrative, ovvero l'impossibilità di ottenerle, costituisca grave inadempimento del locatore che giustifica la risoluzione del contratto ai sensi dell'articolo 1578, tornava a intravedere un'esimente dalla responsabilità nel caso in cui il conduttore fosse a conoscenza della situazione e l'avesse consapevolmente accettata (Cassazione Civile, Sezione Terza, 7 giugno 2011 n. 12286[12]). Tuttavia, tale principio deve comunque conformarsi a quanto affermato dalla stessa Corte, secondo la quale *"grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento della specifica attività che intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni"* (Cassazione, 25 gennaio 2011 n. 1735; Cassazione, 1 dicembre 2009 n. 25278; Cassazione, 8 giugno 2007 n. 13395; Cassazione, 13 marzo 2007 n. 5836).

In tutte queste fattispecie affini che abbiamo voluto toccare (agibilità, destinazione urbanistica, autorizzazioni amministrative), l'inadempimento del proprietario-locatore – ove riconosciuto in base al diverso atteggiarsi delle circostanze di volta in volta ravvisate dalla giurisprudenza - giustifica il recesso anticipato dal contratto da parte del conduttore e legittima quest'ultimo alla domanda di risarcimento del danno subito.

[1] Con il T.U. dell'Edilizia si abbandona la distinzione tra *abitabilità* e *agibilità* e si adotta unicamente quest'ultima denominazione omnicomprensiva.

[2] Sez. III, est. Scarano; Cocco c. E.&C. Costruzioni Srl, cassa App. Cagliari, 15 aprile 2002.

[3] TOSCHI VESPASIANI F., La mancanza del certificato di agibilità e il contratto di locazione dell'immobile ad uso non abitativo, in Resp. Civ. n. 10/2006, p. 808.

[4] Soprattutto in materia di vendita di immobile privo del certificato, vedasi da ultimo Cass. Civ. 14 gennaio 2014 n. 629.

[5] Nella giurisprudenza di merito, si cita il Foro di chi scrive: qualora l'autorità amministrativa neghi definitivamente i provvedimenti di sua competenza per ragioni tecniche o igieniche e l'immobile diventi, conseguentemente inidoneo all'uso per cui era stato locato, *"l'inosservanza dell'adempimento amministrativo all'agibilità dell'immobile dà luogo alla risoluzione del contratto"* (Pret. Piacenza, Est. Bruno, 31 maggio 1998 n. 160. Conforme: Trib. Piacenza, Est. Andretta, 6 maggio 2009 n. 326).

[6] Cfr. Cass. Pen., 20 gennaio 1981 n. 3887.

[7] Conformi in dottrina: DE MARZO G., Contratto di locazione e certificato di abitabilità, in Urbanistica e Appalti n. 6/2006, p. 683. GUERRESCHI G., Mancanza del certificato di abitabilità? Risoluzione del contratto e risarcimento del danno, in Danno e Responsabilità n. 1/2007, p. 52; MAZZEO RINALDI A., Le obbligazioni del locatore e i vizi del bene locato, in Arch. Locazioni e Condominio n. 6/2008, p. 573;

NEGRI G., Il locatore garantisce l'abitabilità, in *Il Sole 24 Ore*, 29 maggio 2006 n. 145, p. 38. TOSCHI VESPASIANI F., op. cit.

[8] Sez. III, est. Scrima, *L'Arca per l'ambiente Scarl c. Penta Costruzioni Srl*.

[9] Est. Perconte Licatese, *Soc. Centrouno Trasporti c. Soc. Lombardini Discount*.

[10] Est. Urban, *Loviglio c. Terranova*.

[11] In Riv. Giur. Ed. 2007, I, 83, con nota di DE TILLA, *Sulla responsabilità del locatore in relazione alle autorizzazioni amministrative*.

[12] Est. Lanzillo. Confermata da CASS., 29 novembre 2011 n. 25248.

TAG: *abitabilità dell'immobile, contratto di locazione, articoli aziende, articoli privati, articoli professionisti, Diritto dell'edilizia e dell'urbanistica*

Avvertenza

La pubblicazione di contributi, approfondimenti, articoli e in genere di tutte le opere dottrinarie e di commento (ivi comprese le news) presenti su Filodiritto è stata concessa (e richiesta) dai rispettivi autori, titolari di tutti i diritti morali e patrimoniali ai sensi della legge sul diritto d'autore e sui diritti connessi (Legge 633/1941). La riproduzione ed ogni altra forma di diffusione al pubblico delle predette opere (anche in parte), in difetto di autorizzazione dell'autore, è punita a norma degli articoli 171, 171-bis, 171-ter, 174-bis e 174-ter della menzionata Legge 633/1941. È consentito scaricare, prendere visione, estrarre copia o stampare i documenti pubblicati su Filodiritto nella sezione Dottrina per ragioni esclusivamente personali, a scopo informativo-culturale e non commerciale, esclusa ogni modifica o alterazione. Sono parimenti consentite le citazioni a titolo di cronaca, studio, critica o recensione, purché accompagnate dal nome dell'autore dell'articolo e dall'indicazione della fonte, ad esempio: Luca Martini, La discrezionalità del sanitario nella qualificazione di reato perseguibile d'ufficio ai fini dell'obbligo di referto ex art 365 cod. pen., in "Filodiritto" (<https://www.filodiritto.com>), con relativo collegamento ipertestuale. Se l'autore non è altrimenti indicato i diritti sono di Inforomatica S.r.l. e la riproduzione è vietata senza il consenso esplicito della stessa. È sempre gradita la comunicazione del testo, telematico o cartaceo, ove è avvenuta la citazione.