

SULL'AUTORIDUZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE

Laura Gilardoni

La locazione in quanto contratto consensuale ad effetti obbligatori consente da un lato al conduttore di godere e di usare per un tempo determinato e solo per l'uso consentito un bene immobile a fronte del pagamento di un corrispettivo versato dal conduttore.

La **consegna** del bene al conduttore (costituita normalmente da unità immobiliare ma anche da pertinenze ed accessori) costituisce quindi la prestazione fondamentale a cui è obbligato il locatore per attuare il diritto al godimento del bene, unico atto idoneo a obbligare il conduttore alla sinallagmatica prestazione del versamento del corrispettivo.

La **consegna di cosa che risulti inidonea a realizzare l'interesse del conduttore** non comporta la responsabilità del locatore per violazione del dovere di cui all'art. 1575 n. 1 c.c. e **non esonera il conduttore dall'obbligazione di pagamento del corrispettivo pattuito** quando risulta che il conduttore conoscendo la possibile inettitudine dell'oggetto della prestazione, abbia accettato il rischio economico come rientrante nella normalità della esecuzione della prestazione stessa.

Il locatore, però, ha l'obbligo di consegnare la **cosa locata in buono stato di manutenzione** (ai sensi dell'art. 1575 c.c. n. 1); tale stato deve essere ovviamente comparato con l'uso contrattualmente stabilito salvo il caso in cui non vi sia un espresso esonero di responsabilità.

Sul punto la Suprema Corte ha in più occasioni ribadito che gli obblighi di mantenere la cosa

locata in modo tale da servire all'uso convenuto non comprende l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa (per es opere in tema di sicurezza), ciò anche se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità sopravvenute alla consegna.

Sarebbe pertanto **illegittimo che il conduttore provveda ad interrompere e/o autoridursi il versamento del canone di locazione** sostenendo la loro compensazione visto che di esse è il conduttore il principale responsabile (Cass. 17.9.2014 n. 24987, ma anche Cass. 29.9.2015 n. 19226).

La legge prescrive, inoltre, a carico del locatore, **l'obbligo di garantire il conduttore da eventuali vizi** che dovessero presentarsi o che fossero già presenti all'atto della firma del contratto.

Il vizio è un difetto che, alterando l'equilibrio delle prestazioni corrispettive, incide sul godimento del bene in modo da impedirne totalmente o parzialmente l'uso.

Se da una parte un vizio che incida su un elemento strutturale dell'edificio concesso in locazione può legittimamente autorizzare il conduttore a non versare il canone qualora detto vizio fosse a questi sconosciuto, numerose perplessità sorgono laddove il vizio, anche di oggettiva grave entità – si pensi ad esempio ad una interruzione del sistema di riscaldamento in una stanza dell'appartamento locato – pur sempre sconosciuto al conduttore, coinvolga solo parzialmente il bene.

Si tratta di ipotesi non infrequenti che spingono certamente il conduttore a reazioni forse