

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

Il contenuto dell'obbligo del conduttore (art. 1587 c.c.)

Norma di riferimento: art. 1587 c.c. **Obbligazioni principali del conduttore**

1587 – Obbligazioni principali del conduttore

[1] *Il conduttore deve:*

1) *prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;*

2) *dare il corrispettivo nei termini convenuti.*

Riferimenti normativi: artt. 1453, 1455 c.c.; L. 27.7.1978, n. 392; L. 9.12.1998, n. 431.

Bibliografia: CATELANI, *Manuale della locazione*, Milano, 2001; CALVO, *sub art. 1587*, in CUFFARO, CALVO, CIATTI (a cura di), *Della locazione. Disposizioni generali. Artt. 1571-1606*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2014; CALVO, *Le prestazioni del conduttore*, in CUFFARO (diretto da), *La locazione*, Bologna, 2009; CUFFARO (diretto da), *La locazione*, Bologna, 2009; CUFFARO (a cura di), *I contratti di utilizzazione dei beni*, in *Tratt. Rescigno, Gabrielli*, Torino, 2008; CUFFARO (a cura di), *Le locazioni ad uso di abitazione*, Torino, 2000; CUFFARO (a cura di), *Le nuove locazioni abitative*, Milano, 2000; CUFFARO (a cura di), *Le locazioni urbane. Vent'anni di disciplina speciale*, Torino, 1999; CUFFARO, CALVO, CIATTI (a cura di), *Della locazione. Disposizioni generali. Artt. 1571-1606*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2014; GIANNATTASIO, *Locazione*, in *Comm. D'Amelio, Finzi*, Firenze, 1947; GRASSELLI, *La locazione di immobili nel codice civile e nelle leggi speciali*, Padova, 2004; GRASSELLI, MASONI, *Le locazioni*, Padova, 2007; GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965; LAZZARO, DI MARZIO, *Le locazioni per uso abitativo*, Milano, 2007; MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967; MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972; PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980; TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972; TRIFONE, *La locazione: disposizioni generali e locazioni di immobili urbani*, in *Tratt. Rescigno*, 12, Torino, 2007; VETTORI (a cura di), *Le locazioni abitative*, Padova, 2002; VITALI, *Della locazione*, in *Comm. De Martino*, Novara, 1975.

Sommario: **1.** Note introduttive. **2.** L'obbligazione di ricevere la cosa. **3.** La diligenza del conduttore. **4.** Casistica di interesse rilevante. **5.** La destinazione d'uso, l'abuso ed il non uso della res locata. **6.** L'obbligazione principale del conduttore: il pagamento del canone. **7.** Negoziazione del canone e potere di autoriduzione. **8.** Una figura speciale: la locazione degli immobili urbani.

1. Note introduttive

■ La norma in commento, nel prevedere le obbligazioni essenziali del conduttore, si esprime, quanto al canone locatizio, in termini generalissimi, abilitando l'autonomia negoziale delle parti contraenti a definirne nello specifico le modalità di corresponsione. Al riguardo, si osserva in dottrina [CALVO, *Le prestazioni del conduttore*, in CUFFARO (diretto da), *La locazione*, Bologna, 2009, 55; nonché, da ultimo, ID., *sub art. 1587*, in CUFFARO, CALVO, CIATTI (a cura di), *Della locazione. Disposizioni generali. Artt. 1571-1606*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2014, 201 ss.] che la determinazione del detto importo non necessariamente deve essere determinata sulla base del valore del bene che forma oggetto di locazione, potendo piuttosto consistere in una prestazione di qualsiasi genere, inclusa l'assunzione da parte del conduttore di una obbligazione di fare, purché suscettibile di arrecare al locatore una utilità economica tale da poter esprimere il carattere oneroso del contratto di locazione, quindi non deve trattarsi di una prestazione avente valore meramente simbolico sotto il profilo economico. Si è osservato, altresì, che l'obbligazione del conduttore potrebbe anche avere come contenuto lo svolgimento di una attività lavorativa, laddove il problema in ordine alla qualificazione della fattispecie in termini di contratto di locazione si fonda sulla prevalenza dell'interesse al godimento del bene rispetto alla rilevanza che assume la detta obbligazione di *facere* all'interno della dinamica negoziale.

❖ Per espressa disposizione di legge, il parametro valutativo del contegno del conduttore, nel corso del rapporto di locazione, consiste nella diligenza del buon padre di famiglia, dovendosi considerare anche il divieto in capo al conduttore stesso di compiere innovazioni che determinino un mutamento della destinazione e della natura del bene locato. Con riferimento, in particolare, all'attività alberghiera, la disposizione di cui all'art. 1571, n. 1 si concretizza nel tenere una condotta che valorizzi la sicurezza delle persone e che, contestualmente, garantisca il rispetto delle norme edilizie, urbanistiche ed igienico sanitarie, anche per quanto riguarda le innovazioni ed innovazioni dell'immobile locato (C. civ. 14850/2013). Trattandosi di un obbligo che grava costantemente sul conduttore, in ogni momento dello svolgimento del rapporto di locazione il locatore può agire nei confronti del conduttore che si sia reso inadempiente. Qualora venga ceduta l'intera posizione contrattuale, l'obbligo del risarcimento del danno sorge in capo a chi, cedente o cessionario, era conduttore al momento in cui il danno si

è verificato, se non prova che il deterioramento è derivato da causa a lui non imputabile, fatta salva la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore (→ C. civ. 10485/2004).

2. L'obbligazione di ricevere la cosa

■ Tale obbligo è, da non breve periodo, al centro di una *vexata quaestio* in ambito dottrinario, che lo vede da taluni ascritto alle disposizioni generali in materia di *mora credendi*, di cui costituirebbe un'ipotesi applicativa (MIRABELLI, *La locazione*, in *Tratt. Vassalli*, VII, 4, Torino, 1972, 470); altri invece hanno negato l'esistenza di un obbligo in quanto tale (TABET, *La locazione-conduzione*, in *Tratt. Cicu, Messineo*, XXV, Milano, 1972, 438), rinvenendo, specificatamente, nello stesso un autonomo vincolo di condotta (PROVERA, *Locazione. Disposizioni generali*, in *Comm. Scialoja, Branca*, sub artt. 1571-1606, Bologna-Roma, 1980, 268) quantunque esso sia strettamente connesso all'interesse del locatore tanto alla custodia quanto alla successiva restituzione del bene; non mancano poi coloro i quali affermano che si tratti piuttosto di un obbligo di carattere strumentale rispetto a quello primario di custodire, conservare e restituire il bene locato (TABET, 439). La diversa impostazione che si segue nell'operare la qualificazione di tale obbligo per quanto concerne la sua natura giuridica comporta il variare della sanzione da comminare per il caso di violazione dello stesso. In particolare, seguendo la tesi che attribuisce natura obbligatoria all'obbligo di ricevere la cosa, l'omissione darebbe luogo ad un inadempimento di non scarsa importanza (GIANNATTASIO, *Locazione*, in *Comm. D'Amelio, Finzi*, Firenze, 1947, 270; MIRABELLI, 457). Diversamente, dando risalto alla natura onerosa di tale condotta, in quanto costituisce espressione del dovere di cooperazione all'adempimento del locatore-debitore (GUARINO, *Locazione*, in *Tratt. Grosso, Santoro Passarelli*, Milano, 1965, 53) si ritiene da altri applicabile in via esclusiva la disciplina in tema di *mora credendi* nei confronti del debitore-creditore inadempiente (TABET, 440). L'autonomia negoziale delle parti contraenti la locazione può sancire una deroga all'obbligo di prendere in consegna tanto il bene quanto eventuali accessori e pertinenze dello stesso.

❖ È meritevole di considerazione sul punto una pronuncia, sebbene non recente, in cui è stato enunciato il principio per cui la consegna non idonea a soddisfare l'interesse del conduttore non comporta violazione dell'obbligo *ex art. 1575 c.c.* e non esonera lo stesso dal pagamento del relativo canone, laddove sia stata conosciuta dal conduttore la possibile inettitudine della cosa e ne sia stato accettato il rischio (→ C. civ. 11197/1993).

3. La diligenza del conduttore

Il contegno diligente nell'uso della cosa, da intendersi quale obbligo di servirsi della cosa nei limiti e per l'uso determinato dal contratto o che può altrimenti presumersi dalle circostanze, assurge a vincolo di carattere essenziale all'interno del contratto di locazione. Si tratta di una obbligazione a contenuto negativo, dal momento che il contenuto del vincolo consiste in una *non facere*: non usare la cosa locata in modo diverso da quello concordato o altrimenti determinabile secondo le circostanze concrete. Per il caso di inadempimento, l'onere probatorio è in capo al creditore → C. civ. 2976/2005.

La diligenza nell'uso della cosa caratterizza il comportamento che il conduttore deve tenere nel corso dell'intero svolgimento del rapporto locatizio indipendentemente dal distinto obbligo di restituire al locatore la cosa al termine della locazione nello stato in cui l'ha ricevuta (→ C. civ. 3343/2001; C. civ. 8385/1995) e consiste nell'adozione di tutte le cautele imposte dalla natura della cosa e dalla volontà delle parti, ferma restando la responsabilità per custodia (ai sensi dell'art. 2051 c.c.) per i danni derivati a terzi, in conseguenza dell'omessa manutenzione ordinaria – responsabilità in cui incorre il locatore, qualora, trattandosi di riparazioni eccedenti la piccola manutenzione, non vi abbia provveduto, seppur essendone a conoscenza – (→ C. civ. 10599/1991). Malgrado il contratto di locazione comporti il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento sia della singola unità immobiliare sia dei servizi accessori e delle parti comuni dell'edificio, una siffatta detenzione non esclude i poteri di controllo, di vigilanza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere fisico sull'entità immobiliare locata – ancorché in un ambito in parte diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore –, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti. Grava, pertanto, sul proprietario, quale custode dei beni e degli impianti condominiali, la responsabilità per i danni subiti da terzi (nel novero dei quali vanno ricompresi anche i conduttori di appartamenti siti nell'edificio) dai detti beni e impianti (C. civ. 16422/2011). In tal prospettiva si è rilevato che in tema di danni da cose in custodia, poiché la responsabilità *ex art. 2051 c.c.* implica la disponibilità giuridica e materiale del bene che dà luogo all'evento lesivo, al proprietario dell'immobile locato sono riconducibili in via esclusiva i danni arrecati a terzi dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, di cui

conserva la custodia anche dopo la locazione, mentre grava sul solo conduttore la responsabilità per i danni provocati a terzi dagli accessori e dalle altre parti dell'immobile, che sono acquisiti alla sua disponibilità (affermando tale principio C. civ. 21788/2015 ha riconosciuto la responsabilità del conduttore per i danni causati da infiltrazioni d'acqua a seguito della rottura di un tubo flessibile esterno all'impianto idrico, sostituibile senza necessità di interventi demolitori sui muri). È stato anche osservato che del danno originato da un bene contiguo ad altro dato in locazione e da cui solo quel bene sia raggiungibile, il proprietario non è tuttavia responsabile quando lo stesso risulti in concreto sottratto al suo controllo e alla possibilità materiale e giuridica di prevenire ed evitare il danno (C. civ. 19657/2014). L'interesse del locatore a che la cosa concessa venga conservata nello stato in cui si trovava all'atto della dazione deve essere, del resto, tutelato senza soluzione di continuità (→ C. civ. 2275/1988; C. civ. 390/1986). Pertanto, nel caso in cui il conduttore, durante lo svolgimento del rapporto si renda inadempiente, il locatore potrà agire sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, fatto salvo in ogni caso il diritto ad ottenere il risarcimento dei danni, anche prima dell'esaurirsi della durata del rapporto (→ C. civ. 7412/1991; C. civ. 5747/1988).

■ In ambito scientifico, il dibattito si articola su due contrapposte posizioni, entrambe meritevoli di qualche notazione: da un lato, vi sono coloro i quali tendono a configurare la diligenza come vera e propria obbligazione principale del conduttore, la cui violazione comporterebbe l'inadempimento di una delle obbligazioni proprie del contratto di locazione (TABET, 459; GIANNATASIO, 270); dall'altro, invece, si collocano quelli che trattano l'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata alla stregua di una specificazione del più ampio principio previsto nell'art. 1176 c.c., ovvero l'obbligo generale gravante sul debitore di utilizzare la diligenza del buon padre di famiglia (PROVERA, 270). Più precisamente, si afferma autorevolmente (MIRABELLI, 508) che l'obbligo di diligenza nell'ipotesi *de qua* si sostanzierebbe nel divieto di mutare la destinazione economica del bene (su cui v. *infra*, par. 5) e nel vincolo di custodia, che trova una propria concretizzazione specifica nel: a) vigilare sull'integrità e sull'incolumità della cosa; b) predisporre le opportune cautele per la conservazione; c) provvedere alle riparazioni urgenti di sua competenza; d) dare prontamente avviso al locatore della necessità di provvedere alle riparazioni che sono a suo carico (in aggiunta

a quanto disposto all'art. 1586 c.c.). L'obbligo di diligenza nell'uso della cosa locata viene pertanto definito di carattere essenziale (MICCIO, *La locazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1967, 131; PROVERA, 271), la cui violazione può condurre alla risoluzione. In particolare, la dottrina ha evidenziato che tale contegno non soltanto deve investire il *quomodo*, ossia le modalità con le quali il conduttore utilizza il bene locatogli, ma deve altresì informare di sé l'intero rapporto costituitosi tra il medesimo conduttore e la cosa ricevuta in godimento. L'obbligo di servirsi del bene locato secondo le previsioni pattizie contenute nel contratto – la c.d. salvaguardia della *rerum substantia* – deve essere considerato non già come un limite al godimento da parte del conduttore, ma come un vero e proprio obbligo di *non facere* imposto a quest'ultimo (PROVERA, 273). Si è, infatti, affermato che rientra nell'essenza stessa della locazione il prevedere solo alcune determinate facoltà di godimento del bene, da utilizzarsi entro gli specifici limiti previsti contrattualmente, e non una generica potestà di disposizione secondo un illimitato placito del conduttore. Ne segue che un contratto di locazione che attribuisce al conduttore ogni facoltà di utilizzo del bene locato (o che lasciasse desumere implicitamente tale circostanza) dovrebbe considerarsi nullo ai sensi dell'art. 1346 c.c., oppure dovrebbe verificarsene la natura di negozio simulato (PROVERA, 274). Né sembra corretto sostenere che tale obbligo di salvaguardia della *rerum substantia* sia venuto meno a seguito della legislazione speciale a fronte dei poteri ivi riconosciuti a favore del conduttore, dovendosi esso ritenere un elemento essenziale allo schema locatizio, riscontrabile sia nell'ambito della locazione dei beni non produttivi che di quelli produttivi, come il fondo rustico.

4. Casistica di interesse rilevante

⚡ Storicamente, in giurisprudenza si è affermato che costituisce violazione dell'obbligo di diligenza qualunque condotta oggettivamente grave, lesiva degli interessi del proprietario concedente (→ C. civ. 1312/1961); pertanto, anche una condotta non strettamente incidente sull'uso del bene, ma contrassegnata da elementi tali da incrinare il rapporto fiduciario tra locatore e conduttore, o comunque contrastante con elementari principi di moralità ed afferente ai rapporti personali delle parti del contratto, potrebbe integrare gli estremi della negligenza idonea a condurre alla risoluzione del contratto (→ C. civ. 2339/1952). Di recente, il riferimento ai principi morali del locatore è scomparso e si è ritenuto che costituisca una giusta causa di risoluzione anche la

semplice modifica delle modalità di uso del bene, sia che si faccia riferimento a beni non produttivi che a beni produttivi, precisandosi che, a fronte della *immutatio* del conduttore, la semplice tolleranza, ovvero il silenzio protrattosi per un certo lasso di tempo, da parte del locatore non implica acquiescenza o tacito consenso da parte sua (su tale tematica v. più diffusamente *infra*, par. 6). Tra le più frequenti applicazioni giurisprudenziali dell'obbligo di diligenza si rinvengono le seguenti ipotesi: l'esecuzione, da parte del conduttore, delle opere di manutenzione a lui spettanti, anche se in alcune pronunce il conduttore di un immobile urbano – quale soggetto tenuto alla custodia ed alla vigilanza – è stato ritenuto responsabile nei confronti dei terzi (salvo rivalsa nei confronti del locatore) anche del danno derivante dalla mancata esecuzione di riparazioni eccedenti la piccola manutenzione poste a carico del locatore (→ C. civ. 4068/1986, con riferimento ad un'ipotesi di infiltrazione d'acqua derivante dalla rottura di un tubo interno alla parete); il consentire al locatore l'ispezione periodica del bene, anche al fine di controllare lo stato di manutenzione, incorrendo altrimenti il locatore (in concorso con il conduttore) in responsabilità nei confronti dei terzi (→ C. civ. 5868/1984; C. civ. 3063/1984); il consentire al potenziale acquirente la visione dell'immobile in compagnia del locatore, ciò però sempre compatibilmente col pacifico godimento del bene da parte del conduttore (→ C. civ. 4316/1974), per cui il conduttore, ove ricorrano giustificati motivi, potrà rifiutare tale visione; mentre l'ingiustificato e ripetuto rifiuto di far visionare l'immobile locato potrà comportare la risoluzione del contratto di locazione (→ C. civ. 5133/1979). È stato di recente altresì precisato che le carenze di interventi di piccola manutenzione da parte del conduttore non integrano la violazione dell'obbligo di mantenere la *res* locata con la diligenza del padre di famiglia, prevista dall'art. 1587, n. 1, c.c. come la prima delle obbligazioni principali a carico del conduttore, laddove non comportano un'alterazione delle caratteristiche dell'immobile o un suo degrado frutto non del normale passaggio del tempo, ma di un uso improprio di esso tali da renderlo inutilizzabile per la destinazione impressagli dal locatore e per la quale lo stesso è stato preso in locazione (C. civ. 17066/2014).

5. La destinazione d'uso, l'abuso ed il non uso della *res* locata

⚡ La qualificazione giuridica del conduttore quale titolare, in virtù del contratto di locazione, di un diritto personale di godimento sull'immobile locato si sostanzia nella facoltà di effettuare

l'utilizzo normale del bene, con ciò intendendosi l'utilizzo conforme alle caratteristiche funzionali ed alla destinazione d'uso dello stesso. Dal tenore delle previsioni codicistiche emerge che il conduttore non può mutare la destinazione d'uso del bene preso in locazione. Tuttavia è stata ammessa in giurisprudenza la validità della clausola contrattuale mediante la quale locatore e conduttore convengano che è in facoltà di quest'ultimo mutare la destinazione economica del bene, senza che tale clausola possa ritenersi affetta da vessatorietà (C. civ. 265/1989). Ove il conduttore, violando il dovere di comportarsi secondo la diligenza del buon padre di famiglia, effettui modifiche della cosa tali da determinarne una alterazione della destinazione d'uso, egli sarà passibile di essere convenuto in giudizio dal locatore per la risoluzione del contratto entro tre mesi, altrimenti si ritiene che la mancata proposizione di domanda giudiziale da parte del locatore abbia efficacia sanante del contegno tenuto dal conduttore (C. civ. 2976/2005).

Fattispecie distinta da quella che integra mutamento della destinazione d'uso è l'abuso del bene preso in locazione, ipotesi che si verifica ogniqualvolta il conduttore, pur nel rispetto della destinazione funzionale del bene, tiene un contegno che eccede i limiti della sfera di poteri che connotano la sua posizione giuridica soggettiva, e ciò può sostanziarsi tanto in una condotta cui corrispondano opere materiali tangibili, quanto in qualsivoglia contegno che, pur non cagionando alcun danno materiale al locatore, sia tuttavia fonte di pregiudizio in capo a quest'ultimo (C. civ. 5473/2015; C. civ. 5541/2012; C. civ. 10838/2007; C. civ. 24206/2006).

Non si ritiene, invece, ipotizzabile alcun obbligo di utilizzo della cosa in capo al conduttore, almeno ove l'uso della cosa non integri una modalità di conservazione e di cura ordinaria della stessa, che invece si ascrivono al novero degli obblighi del conduttore. Naturalmente, l'ampio margine di operatività dell'autonomia negoziale dei soggetti privati comporta che le parti contraenti possano convenire che l'utilizzo della res locata consiste in una delle obbligazioni che sorgono in capo al conduttore per effetto della conclusione del contratto di locazione (C. civ. 4753/2005).

6. L'obbligazione principale del conduttore: il pagamento del canone

■ Nella locazione di immobili il pagamento del canone (e delle spese accessorie) costituisce la principale obbligazione del conduttore, che

non può astenersi dal versare il corrispettivo, né determinare unilateralmente il canone nell'ipotesi in cui si verifichi una riduzione o diminuzione del godimento del bene, anche nel caso in cui ciò sia dovuto alla condotta del locatore; potendo legittimamente sospendere il pagamento del canone solo nel caso in cui venga del tutto a mancare la prestazione di controparte. In tal senso la dottrina prevalente (MIRABELLI, 466), che ritiene inammissibile la c.d. *exceptio inadimpleti contractus*, fatta eccezione nel caso in cui la prestazione del locatore manchi del tutto.

❗ In materia di pagamento del canone, la Suprema Corte (C. civ. 25638/2010), nell'evidenziare che il contratto di locazione cessa di produrre i suoi effetti alla data di scadenza o di disdetta, ha affermato che non integra un contegno idoneo a determinare la cessazione del contratto la rinuncia da parte del conduttore all'utilizzo dell'immobile locato a fini commerciali, pertanto il conduttore continuerà ad essere tenuto all'obbligo di pagamento del canone.

In tema di locazione di immobili, il pagamento del canone locatizio costituisce senza dubbio l'obbligazione principale del conduttore, per cui la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento dovuto al mancato pagamento dei canoni deve ritenersi implicito (→ C. civ. 14234/2004). Al conduttore non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo della locazione o determinare unilateralmente il canone neanche nell'ipotesi in cui si verifichi una riduzione od una diminuzione del godimento del bene dovuta a fatto del locatore (→ C. civ. 7772/2004; C. civ. 3341/2001; C. civ. 9863/1998; C. civ. 3411/1983). Secondo la giurisprudenza dominante, la sospensione totale o parziale dell'adempimento di tale obbligazione del conduttore ai sensi dell'art. 1460 c.c. è, infatti, legittima solo quando venga a mancare del tutto la controprestazione del locatore e non, ad esempio, quando costui non abbia mantenuto la cosa locata in condizioni tali da servire all'uso convenuto (→ C. civ. 7772/2004, C. civ. 9863/1998). Tuttavia, in una sentenza, la Suprema Corte ha affermato che la sospensione totale o parziale del pagamento del canone può essere legittima anche nel caso di inesatto adempimento da parte del locatore, purché appaia giustificata e proporzionata all'altrui inadempimento, tenendo conto dell'obbligo di comportarsi secondo buona fede; conseguentemente, se il conduttore ha continuato a godere dell'immobile, seppur non pienamente a causa dei vizi del bene locato imputabili al locatore, non appare giustificato il suo rifiuto di pagare l'intero canone, bensì solo una riduzione dello stesso proporzionata

all'entità del mancato godimento, analogicamente all'art. 1584 c.c. (→ C. civ. 2853/2005). È bene, altresì, precisare che il conduttore che non abbia versato il canone non sarà ritenuto inadempiente se dimostra la non imputabilità di tale inadempimento dovuta all'ingiustificato rifiuto del locatore di ricevere la prestazione (→ C. civ. 2853/2005).

Di recente la S.C. ha affermato che, nel caso di recesso del conduttore senza il rispetto dei termini di preavviso richiesto, l'accettazione da parte del locatore dell'anticipata riconsegna dell'immobile locato con riserva di ottenere il pagamento dei canoni non ancora scaduti fino al termine del contratto, non fa venire meno l'obbligo del conduttore di pagare il canone per tutto tale periodo, ovvero fino al momento in cui l'immobile sia locato a terzi (→ C. civ. 5841/2004).

Si è ritenuta legittima l'inserzione della clausola *solve et repete* a favore del locatore, ma si è ritenuta opponibile al medesimo da parte del conduttore la *exceptio inadimpleti contractus*, ossia la sospensione dell'adempimento prevista dall'art. 1460 c.c. Si è, inoltre, riconosciuto che il conduttore ha diritto alla quietanza di pagamento per il canone corrisposto ed il rifiuto del locatore giustifica la sospensione dei successivi pagamenti. In caso di morosità nel pagamento dei canoni, il giudice può concedere al conduttore un termine di grazia, individuandolo entro un minimo ed un massimo fissati dal legislatore (→ C. civ. 1336/2004). Il pagamento in corso di causa dei canoni di locazione scaduti non esclude la valutazione da parte del giudice della gravità dell'inadempimento del conduttore (→ C. civ. 8550/1999).

Con riferimento all'ipotesi di mancato pagamento dei canoni alla scadenza pattuita, è opportuno segnalare la presenza di un contrasto giurisprudenziale incentrato sulla valutazione dell'inadempimento contrattuale e della sua gravità, alla luce dei principi generali in tema di azione di risoluzione. Allo stato, sembra, comunque, prevalere l'interpretazione secondo cui la valutazione della non scarsa importanza dell'inadempimento ai sensi dell'art. 1455 c.c. debba ritenersi implicita in caso di violazione di obbligazioni primarie ed essenziali, quale quella di pagamento dei canoni dovuti alla scadenza (→ C. civ. 14234/2004; C. civ. 2616/1990, ma già C. civ. 1709/1972 aveva affermato doversi presumere la gravità dell'inadempimento in caso di morosità nella dazione del canone, di contrario avviso, invece, C. civ. 772/1971, che riteneva necessario l'accertamento in concreto di tale requisito). Nelle locazioni di immobili, la valutazione della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore, con

riguardo all'interesse del locatore, è predeterminata normativamente attraverso la previsione di un parametro valutativo che si fonda su due elementi: 1) il mancato pagamento di una sola rata del canone, o di oneri accessori per una somma superiore a due mensilità del canone; 2) il ritardo consentito o tollerato (→ C. civ. 8418/2006). Tale regola costituisce parametro di orientamento per la valutazione in concreto circa la scarsa rilevanza o meno dell'inadempimento del conduttore. Trattandosi di un contratto di durata, in concreto accade che la parte che domanda la risoluzione del contratto non può immediatamente sospendere l'esecuzione della prestazione, e quindi il conduttore, il quale continua nel godimento della cosa locata, è tenuto a corrispondere al locatore il canone fino al momento della riconsegna (→ C. civ. 8628/2006; C. civ. 5902/2006).

Con riguardo alle modalità di pagamento del canone, si deve osservare che l'invio di un assegno di conto corrente ha efficacia liberatoria esclusivamente nel momento in cui viene accettato dal creditore-locatore. Qualora però sia da tempo invalsa tra le parti l'abitudine di corrispondere il canone tramite tale mezzo di pagamento, con la conseguente pregressa e prolungata accettazione dei canoni da parte del locatore, tale circostanza dà luogo ad una sorta di consenso tacito del creditore a ricevere una prestazione diversa da quella dovuta, *ex art. 1197 c.c.*, con la conseguente esclusione dello stato soggettivo di colpa del debitore inadempiente e della mora idonea a determinare la risoluzione del contratto (→ C. civ. 5447/2006). Il pagamento tramite invio di vaglia postale ha invece efficacia liberatoria esclusivamente quando venga accettato dal creditore (→ C. civ. 1226/2006). Si è anche affermato che la tolleranza del locatore nel ricevere il pagamento del canone a mezzo bonifico bancario, anziché presso il proprio domicilio in moneta avente corso legale, non implica, di per sé, salvo prova contraria gravante sul conduttore, anche l'accondiscendenza ad ottenere la materiale disponibilità di quanto dovutogli oltre il termine all'uopo pattuito (C. civ. 11110/2015).

7. Negoziazione del canone e potere di autoriduzione

■ Si discute in dottrina e in giurisprudenza riguardo alla ammissibilità della c.d. **autoriduzione** del canone, convenzionalmente stabilito, da parte del conduttore che lo ritenga esorbitante rispetto all'importo fissato dalla legge.

La tesi senza dubbio prevalente in dottrina ritiene che l'autoriduzione non debba essere consentita, né in conseguenza di illiceità per eccesso

del canone pattuito, né quale riduzione corrispondente a un diminuito o parziale godimento del bene, in qualunque modo ricollegabile al fatto del locatore. Ciò in quanto lo strumento di autotutela che si sostanzia nella c.d. *exceptio inadimpleti contractus* può essere attivato solo quando la prestazione della controparte manchi del tutto, e quindi il mancato pieno godimento del bene locato, per cause iniziali o sopravvenute, non può comportare il rifiuto o la sospensione del versamento del canone da parte del conduttore (MIRABELLI, 466). Costituisce dunque inadempimento negoziale il non ottemperare alle condizioni pattuite per la dazione del canone (PROVERA, 290). Per quanto riguarda poi l'applicabilità del rimedio della risoluzione in caso di morosità o di mancato pagamento del canone, l'opinione ormai prevalente richiede l'indagine sulla gravità dell'adempimento, ai sensi dell'art. 1455 c.c. (MIRABELLI, 466; PROVERA, 284).

❗ La giurisprudenza di legittimità ha recentemente rilevato come la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore sia legittima soltanto nel caso in cui venga completamente a mancare la controprestazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti. In caso contrario, ovvero qualora si verifichi soltanto una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, non è dato al conduttore alcun potere di ridurre unilateralmente la prestazione alla cui corresponsione è tenuto, anche quando l'evento si verifichi per causa imputabile al fatto del locatore (→ C. civ. 13133/2006). Quanto, poi, agli interessi che maturano in seguito al ritardo nel pagamento del canone, la Suprema Corte (C. civ. 75/2010) ha posto in risalto il carattere di obbligazione *portable*, pertanto soggetta alla norma di cui all'art. 1282, 2° co., c.c. che contempla la possibilità in capo alle parti contraenti di regolamentare convenzionalmente la detta obbligazione accessoria, pattuendo quindi una decorrenza degli interessi diversa rispetto al giorno stabilito per la scadenza del termine di pagamento del canone. Anche per i crediti derivanti da fitti e pigioni non è necessaria – ai fini della decorrenza degli interessi – la costituzione in mora quando il termine per pagare è scaduto e la prestazione deve essere effettuata nel domicilio del creditore (C. civ. 25853/2014).

Con riferimento agli immobili urbani, la giurisprudenza ha ritenuto illegittima l'autoriduzione del canone, rinvenendovi un «fatto arbitrario, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede» che, ex art. 2, D.L. 30.12.1988, n. 551 (conv. in

L. 21.2.1989, n. 61), integra un inadempimento grave quando l'importo non pagato superi, anche se riferito agli oneri e accessori, due mensilità (→ C. civ. 14234/2004; C. civ. 17161/2002; C. civ. 12527/2000; C. civ. 9543/1996; C. civ. 1325/1995), ferma restando per gli altri tipi di locazioni la necessità – da parte del giudice – di valutare se il suddetto comportamento del conduttore sia da ritenere di gravità tale da giustificare una risoluzione ai sensi dell'art. 1455 c.c., avuto riguardo all'interesse del locatore a ricevere il canone alle scadenze mensili e nella misura pattuita (→ C. civ. 10239/2000; C. civ. 1870/1997; C. civ. 4520/1989; C. civ. 4444/1985), non ostando a tale verifica il dettato dell'art. 5, L. 27.7.1978, n. 392, che riguarda la diversa ipotesi di mancato versamento del canone. Giurisprudenza recente ha, comunque, affermato che l'autoriduzione del canone, costituendo fatto arbitrario del conduttore, illegittimo e contrario al principio dell'esecuzione del contratto secondo buona fede, e provocando il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del contratto, fa presumere la sussistenza di un grave inadempimento (→ C. civ. 14234/2004).

Si è, inoltre, precisato che la mera adesione del conduttore ad una proposta del locatore di aumento di canone per adeguarlo al mutato potere d'acquisto della moneta, restando inalterati tutti gli altri elementi del rapporto, non può far presumere una novazione oggettiva del contratto di locazione, mancando il requisito necessario dell'espressa manifestazione della volontà novativa (→ C. civ. 374/1997; C. civ. 4427/1996; C. civ. 9820/1990; C. civ. 3240/1990; C. civ. 7227/1987) e poiché per l'assunzione della qualità di locatore non è necessario essere proprietario o titolare di altro diritto reale sulla cosa locata, ma è sufficiente averne la disponibilità, non può il conduttore contrastare la pretesa del locatore al pagamento dei canoni negando il diritto di proprietà di quest'ultimo sulla cosa stessa (→ C. civ. 17913/2003; C. civ. 3060/1985). Sulla possibilità di prevedere, in presenza di determinati presupposti, una maggiorazione del canone, la Suprema Corte ha evidenziato che occorre che si abbia un incremento oggettivo della funzionalità dell'immobile (C. civ. 4040/2009).

8. Una figura speciale: la locazione degli immobili urbani

❗ Le locazioni di immobili urbani destinati ad uso abitativo sono disciplinate da una propria normativa extracodicistica. Il fenomeno è stato oggetto di studi approfonditi da parte della dottrina la quale in passato aveva evidenziato come per opera

della stessa legge speciale all'art. 5, L. 27.7.1978, n. 392, con la preclusione di ogni valutazione da parte del giudice, fosse stata stabilita presuntivamente la gravità dell'inadempimento in conseguenza del mancato pagamento (decorsi trenta giorni dalla scadenza) del canone o degli oneri accessori, a condizione che i corrispondenti importi superassero due mensilità di canone. Tale norma, dettata nell'ambito del capo I del Titolo I della suddetta legge, dedicato agli immobili urbani adibiti ad uso abitazione, da cui l'esclusione dell'applicabilità di tale norma alle locazioni non abitative (→ C. civ. 12321/2005) si riteneva applicabile anche ai contratti di locazione di immobili urbani adibiti ad uso di abitazione già in corso al momento dell'entrata in vigore della L. 27.7.1978, n. 392. La nuova disciplina organica del settore, L. 9.12.1998, n. 431 (alla quale si rinvia), ha abrogato in gran parte la normativa previgente ma, già in precedenza, l'art. 80, L. 27.7.1978, n. 392 – che prevedeva un apposito termine di decadenza (tre mesi dal momento in cui ne ha avuto conoscenza o comunque entro un anno) entro il quale il locatore poteva chiedere la risoluzione del contratto in conseguenza del mutamento d'uso dell'immobile e decorso il quale si prevedeva l'applicazione del regime relativo all'uso effettivo della cosa di cui all'art. 80, 1° e 2° co., L. 27.7.1978, n. 392 (la *ratio* dell'art. 80, L. 27.7.1978, n. 392 è quella di applicare agli immobili locati il regime giuridico corrispondente al loro uso effettivo, al fine di evitare che il locatore venga a subire, per iniziativa del conduttore, una disciplina giuridica differente da quella pattuita) – era stato dichiarato illegittimo dalla → C. Cost. 18.2.1988, n. 185 per contrasto con l'art. 24, 1° co., Cost. per mancanza di un *dies certus* dal quale far decorrere tale evento, nel caso in cui il locatore non fosse venuto a conoscenza del mutamento.

La giurisprudenza sul tema, con riferimento alla disciplina prevista dalla L. 27.7.1978, n. 392, ha evidenziato che l'“uso diverso da quello contrattuale”, che legittima il locatore a chiedere la risoluzione con l'azione prevista nel suddetto articolo, non si identifica con qualsiasi mutamento di destinazione, bensì solo con quello che comporta un diverso regime giuridico rispetto alla disciplina dell'uso pattuito, ferma restando l'esperibilità della comune azione di risoluzione ex art. 1453 c.c. ss. per le altre ipotesi di cambiamento di destinazione della res locata che si verificano nell'ambito del medesimo tipo locativo (→ C. civ. 3989/1999; C. civ. 4600/1986). Pertanto, nel caso di alterazione materiale della struttura del bene locato non trova applicazione la disciplina di cui all'art. 80, L. 27.7.1978, n. 392, bensì si applica la disciplina

codicistica, che implica l'accertamento della particolare gravità di cui all'art. 1455 c.c. (assente invece nell'art. 80, L. 27.7.1978, n. 392) ed è svincolata dal termine di decadenza ivi indicato (→ C. civ. 9781/1997; C. civ. 9758/1994; C. civ. 3310/1989; C. civ. 1684/1989; C. civ. 6500/1987; C. civ. 2226/1987; C. civ. 4600/1986). Tuttavia una recente sentenza di merito ha affermato che l'attività di *bed and breakfast* impiantata dal conduttore in violazione della clausola contrattuale che prevede l'uso esclusivamente abitativo dell'immobile, quale attività commerciale, comporta mutamento della destinazione d'uso con conseguente risoluzione del contratto (T. S. Remo 10.4.2004). La giurisprudenza afferma, inoltre, che l'art. 5, L. 27.7.1978, n. 392 non trova applicazione con riferimento alle locazioni ad uso non abitativo, alle quali si applica la disciplina codicistica sulla risoluzione per inadempimento (→ C. civ. 2232/1995; C. civ. 4600/1986). Il diritto del locatore ad ottenere il pagamento del canone è soggetto al termine prescrizionale indicato dall'art. 2948, n. 3, c.c. mentre il credito del locatore per il pagamento degli oneri condominiali ai sensi dell'art. 9, L. 27.7.1978, n. 392, si prescriverebbe (secondo → C. civ. 4588/1995) in due anni, ai sensi dell'art. 6, L. 22.12.1973, n. 841. In caso di controversie instaurate dopo l'entrata in vigore della L. 27.7.1978, n. 392 in tema di locazione di immobili urbani, il conduttore convenuto per la risoluzione del contratto per morosità non può opporre di aver versato il canone nella misura legale, né può il giudice accertare *ex officio* in via incidentale l'effettiva misura del canone legale, essendo il relativo accertamento riservato alla cognizione del giudice locatizio adito dal conduttore nelle forme e nei termini di cui agli artt. 44 e 45 della stessa legge; prima di tale accertamento, dichiarato con sentenza passata in giudicato, l'autoriduzione del canone è illegittima, in quanto provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico convenzionalmente stabilito (C. civ. 4520/1989). Infine, anche il problema dei c.d. **oneri accessori**, in passato risolto dalla giurisprudenza con il ricorso all'equità, ha trovato poi apposita *sedes materiae* all'art. 9, L. 27.7.1978, n. 392, interpretandosi tale obbligazione come idonea a condurre alla risoluzione del negozio, in quanto parte integrante del rapporto sinallagmatico che si instaura tra le parti (→ C. civ. 4490/1982). Ne consegue che oneri accessori e canone di locazione sono equiparati relativamente alla gravità dell'inadempimento, alla possibilità di sanatoria e alla procedura di convalida dello sfratto (→ C. civ. 1835/1989). L'azione volta alla petizione degli oneri medesimi si prescrive in cinque anni.

È meritevole di rilievo anche la circostanza per cui, qualora si configuri un caso di indebita ritenzione del bene locato da parte del conduttore, è dovuto il risarcimento del danno per tardiva restituzione: la quantificazione di tale danno va fatta non alla stregua di principi equitativi in senso ampio, bensì con riguardo

ai canoni di locazione convenuti tra le parti contraenti, anche se eccedenti la misura legale, comprese sia la clausola per la svalutazione monetaria che quella di adeguamento Istat (→ C. civ. 497/1984).

PAOLA VALORE

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX