



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Locazione commerciale: se mancano le autorizzazioni all'uso

Autore: Maria Monteleone | 20/01/2018



Se il Comune nega le autorizzazioni per l'attività aziendale nell'immobile locato: nessun risarcimento per il conduttore.

In caso di **diniego delle autorizzazioni comunali** (commerciali e amministrative) per l'inizio dell'attività, il conduttore non può richiedere il

risarcimento dei danni al locatore, a meno che il contratto di locazione non preveda espressamente che l'onere di richiedere le autorizzazioni stesse fosse **a carico del proprietario**.

Difatti, come ritenuto dalla **Cassazione** e dalla **Corte d'Appello di Milano**, in una recente sentenza **[1]**, salvo che vi sia un **patto contrario** tra le parti, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato.

Ne consegue che, nel caso in cui il conduttore non ottenga le suddetta autorizzazioni, non è configurabile alcuna **responsabilità per inadempimento** in capo al locatore. Ciò vale anche nell'ipotesi in cui il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle **caratteristiche del bene locato**, soprattutto quando nel contratto di locazione, parte conduttrice abbia dichiarato espressamente di aver visionato il locale e di averlo trovato **idoneo all'uso**.

Locazione commerciale: a carico di chi sono le licenze amministrative

La destinazione particolare cui si vuole destinare l'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, può costituire **condizione di efficacia** o contenuto dell'**obbligo del locatore** nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto.

Ma ciò è possibile, soltanto se vi è stata una **specifico patto** in tal senso, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso e l'attestazione del riconoscimento della idoneità dell'immobile da parte del conduttore.

In altri termini, tra gli obblighi del proprietario può rientrare anche quello di garantire che l'immobile possa essere **destinato all'uso richiesto** dal conduttore, solo se ciò è **espressamente previsto** dal contratto di locazione.

Dunque, le autorizzazioni amministrative costituiscono oggetto di obbligazione a carico del locatore solo e se espressamente attribuite dal **contratto**. Diversamente, esse restano a carico del conduttore anche quando il contratto di locazione sia attivato per destinare l'immobile ad uso specifico e particolare ma

non sia fatta menzione espressa di obblighi amministrativi a carico del locatore.

In mancanza di obblighi a carico del locatore, qualora il Comune non conceda le autorizzazioni commerciali e amministrative per l'esercizio dell'attività, il conduttore non può agire per ottenere il **risarcimento del danno**. Non si configura infatti un'ipotesi di inadempimento del contratto di locazione.

La sentenza in commento fa capire quanto è importante prestare attenzione alle **clausole contrattuali**: sarebbe infatti opportuno, per il conduttore, subordinare l'efficacia del contratto di locazione al **rilascio delle autorizzazioni** amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività commerciale. Solo in tal modo, egli può essere tutelato nelle ipotesi in cui l'immobile si riveli, solo in un momento successivo, non formalmente **idoneo all'uso** voluto.

Note

[1] C. App. Milano, sent. n. 3525/2017, Cass. sent. n. 11865/2015.