



LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Canoni di locazione dovuti anche se manca il certificato di agibilità

Autore: Maria Monteleone | 18/06/2014



Affitto: la mancanza del certificato di agibilità, se conosciuta al momento della consegna dell'immobile e salvo un diverso obbligo del locatore, non è una buona scusa per non pagare i canoni.

Il conduttore che si rifiuta di pagare i canoni perché manca il **certificato di agibilità** dell'immobile non è giustificato se sapeva di tale mancanza e l'aveva accettata al momento della consegna.

È quanto affermato da una recente sentenza della **Cassazione [1]**.

I giudici hanno chiarito che, nel caso di **immobile ad uso non abitativo**, deve essere il conduttore ad accertarsi che il bene sia idoneo all'uso specifico pattuito (per es. attività commerciale, magazzino, laboratorio ecc.) e che abbia le **licenze amministrative** necessarie per l'uso stesso.

Il locatore non può, quindi, essere ritenuto responsabile di inadempimento qualora abbia **avvisato** il conduttore della mancanza di alcune autorizzazioni (per esempio: certificato di agibilità) e questi le abbia accettate.

Il conduttore, consapevole della mancanza di alcune licenze amministrative, così come della presenza di alcuni vizi del bene, non può rifiutarsi di pagare i canoni di locazione né può chiedere la **risoluzione per inadempimento** del contratto di locazione **[2]**. Quest'ultima, infatti, può essere chiesta dal conduttore solo quando i vizi della cosa locata, tali da diminuirne l'idoneità all'uso pattuito, siano **sconosciuti e non facilmente conoscibili** al momento della consegna.

I vizi già conosciuti al momento della consegna dell'immobile si intendono invece **accettati** fin da subito dal conduttore e non possono essere utilizzati in futuro come pretesto per non pagare più i canoni e sciogliere il contratto.

L'unica ipotesi in cui il **locatore** può essere ritenuto **responsabile** per inadempimento si ha quando questi abbia assunto in modo esplicito l'**obbligo** nei confronti del conduttore di procurarsi le licenze amministrative necessarie per rendere l'immobile conforme all'uso pattuito.

Deve trattarsi di un obbligo **esplicitamente** previsto dalle parti e definito in modo **specifico** e le licenze devono essere strettamente necessarie al conduttore per poter svolgere in modo lecito l'attività pattuita.

In sintesi, dunque, la mancanza del certificato di agibilità dell'immobile locato non comporta automaticamente la risoluzione del contratto per inadempimento.

Il locatore non ha alcuna responsabilità se non ha mai assunto l'**obbligo esplicito** di procurare la licenza amministrativa e ha fin dall'inizio fatto presente al conduttore i vizi dell'immobile locato.

Il conduttore che decide di non pagare più i canoni può essere legittimamente **sfrattato** se conosceva l'esistenza dei vizi dell'immobile che impedivano la concessione del certificato di agibilità.

Note

[1] Cass. sent. n. 13651 del 16.06.2014. **[2]** Art. 1578 cod. civ. *Autore immagine: 123rf.com*