



L'affitto di un immobile commerciale senza agibilità

Nei contratti di locazione di immobili destinati a uso non abitativo (commerciale, artigianale, industriale, etc.) il conduttore ha l'onere di verificare, prima di prendere l'immobile in locazione, che l'immobile presenti caratteristiche adeguate a quanto richiesto per svolgere la sua particolare attività e per ottenere le necessarie autorizzazioni amministrative per iniziare. Deve quindi fare le verifiche del caso, anche rivolgendosi a professionisti competenti.

Se il conduttore non effet-

tua le verifiche e non riesce poi ad ottenere il rilascio delle autorizzazioni necessarie per svolgere l'attività in quanto manchino precise caratteristiche dei locali, non scatta la responsabilità del locatore, neppure se il diniego delle stesse sia dipeso dalle caratteristiche proprie dei locali a meno che il locatore avesse espressamente assunto l'impegno di garantire il pacifico godimento dell'immobile in relazione a quel particolare uso.

Insomma il locatore verrà chiamato a rispondere solo se

si era espressamente impegnato a far avere le autorizzazioni o concessioni necessarie e se, alla fine, risulti che queste non possono venire rilasciate (Corte di Cassazione, sentenza 13651 del 16 giugno 2014).

In ogni caso, deve essere esclusa la responsabilità del locatore per la mancanza delle autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale) se il

conduttore era stato messo a conoscenza della situazione e l'aveva comunque consapevolmente accettata.

In mancanza di questa responsabilità del locatore, il conduttore non può quindi sospendere il pagamento del canone di locazione o autoridurselo, adducendo il fatto che l'immobile risulta privo di abitabilità e idoneità all'esercizio dell'attività. Rischia di vedersi convalidare lo sfratto per morosità che gli venga intimato dal proprietario e di dover rilasciare i locali senza poter richiedere alcun danno.

Si consiglia quindi di firmare il contratto solo dopo aver accertato che sia tutto a norma sulle caratteristiche dei locali.

PIER PAOLO BOSSO
CONFEDILIZIA