

*Permangono orientamenti difformi*

## **Locazioni, autorizzazioni a carico del conduttore**

di Aldo Carrato

La terza sezione della S.C. aderisce all'orientamento maggioritario sulla spettanza in capo al conduttore dell'onere di richiedere le necessarie autorizzazioni amministrative, salvo espresso patto contrario.

Salvo patto contrario, non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato.

Pertanto, nel caso in cui il conduttore non ottenga la suddetta autorizzazione, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, quand'anche il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato.

Inoltre, la destinazione particolare dell'immobile locato, tale da richiedere che l'immobile stesso sia dotato di precise caratteristiche e che ottenga specifiche licenze amministrative, diventa rilevante, quale condizione di efficacia, quale elemento presupposto o, infine, quale contenuto dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, 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 (v., ad es., Cass. n. 13395 del 2007 e, da ultimo, Cass. n. 25278 del 2009).

In senso contrario v., tuttavia, Cass. n. 20067 del 2008, secondo la quale, in tema di locazione di bene immobile destinato ad uso diverso da abitazione, il locatore deve garantire non solo l'avvenuto rilascio di concessioni, autorizzazioni o licenze amministrative relative alla destinazione d'uso del bene immobile, ovvero la relativa abitabilità, ma, essendo obbligato a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, anche il loro persistere nel tempo.

Ne consegue che, ove venga per qualsiasi motivo sospesa l'efficacia dei suddetti provvedimenti e il conduttore venga a trovarsi nell'impossibilità di utilizzare l'immobile per l'uso pattuito, sussiste inadempimento del locatore, che non può al riguardo addurre a giustificazione (e pretendere, conseguentemente, il pagamento del canone maturati nel periodo di inutilizzabilità dell'immobile) l'illegittimità del provvedimento di sospensione adottato dalla P.A.

(Sentenza Cassazione civile 25/01/2011, n. 1735)

21/02/2011