



Quando il conduttore, all'atto della stipula del contratto di locazione, non ha denunciato i difetti da lui conosciuti o facilmente riconoscibili, deve ritenersi che abbia implicitamente rinunciato a farli valere, accettando la cosa nello stato di fatto e di diritto come risultava al momento della consegna, e non può, in seguito, chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, nè il risarcimento del danno o l'esatto adempimento, nè avvalersi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c."

La suddetta pronuncia è conforme all'ormai consolidato orientamento giurisprudenziale sul punto. Infatti, in tantissime occasioni, sia la Suprema Corte che i Tribunali di merito hanno ribadito il medesimo concetto.

Pertanto, in forza del suddetto orientamento, che è ormai pacifico e assodato, se il conduttore non denuncia PRIMA della stipulazione del contratto di locazione i vizi dell'immobile, **da lui conosciuti o comunque conoscibili**, in seguito non potrà più denunciarli efficacemente e quindi non può più chiedere né la risoluzione del contratto né tantomeno il risarcimento del danno.

Ma però: se i vizi sono sopravvenuti, quindi sono seguenti alla stipula del contratto, nel caso in cui il conduttore rimanga comunque ad abitare dello stabile concesso in locazione, lo stesso conduttore può chiedere, alla luce degli evidenti difetti, la riduzione del canone di locazione.

Infatti: "In tema di locazione di immobili, il conduttore che continua a godere dell'immobile, per quanto esso presenti vizi, non può sospendere integralmente il pagamento del canone di locazione, giustificandosi in tal caso, ex art. 1460, comma 2, c.c., soltanto una riduzione del canone proporzionata all'entità del mancato godimento dipendente dai difetti dell'immobile, imputabili ad inadempimento del locatore agli obblighi di manutenzione a suo carico, in applicazione analogica dei principi di cui all'art. 1584 c.c."

Infine, nel caso in cui i difetti rendano impossibile per il conduttore rimanere a vivere nell'immobile locato, questi, per forza di cose, può legittimamente smettere di pagare il canone di locazione avvalendosi dell'eccezione di cui all'art. 1460 c.c. (*inadimplenti non est adimplendum*).

Infatti: "La richiesta di eliminazione dei vizi formulata in via subordinata non risulta ammissibile in quanto, per costante giurisprudenza di legittimità in tema di vizi della cosa locata, il conduttore non è legittimato ad agire in giudizio per ottenere l'esatto adempimento da parte del locatore, bensì soltanto la risoluzione del contratto o la riduzione del canone, ai sensi dell'art. 1578 c.c."

Per quanto concerne la risoluzione del contratto si osserva che costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 c.c., "quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'intergrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale, anche se sono eliminabili e si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione" (cfr. Cass. 6 marzo 1995 n. 2605). Secondo il costante orientamento della Suprema Corte, il pagamento del canone di locazione costituisce la principale e fondamentale obbligazione del conduttore, al quale non è consentito astenersi dal versare il corrispettivo o di determinare unilateralmente il canone nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, e ciò perché la sospensione totale o parziale dell'adempimento di detta obbligazione, ai sensi dell'art. 1460 c.c., è legittima soltanto quando venga completamente a mancare la prestazione della controparte." (Trib. Novara, 09/01/2006)

2ErreServizi – Studio RDA v.le P. Giovanni XXIII n° 52 – 28100 Novara - P.Iva 01870300033
tel e fax: 03211995133 - mob. 3928242607 - mail: info@2erreservizi.com
web: <http://www.rdastudio.com> – <http://www.2erreservizi.com> -