Venerdi' 06/12/2013

Locazioni: legittimo lo sfratto per morosità per inammissibilità della compensazione tra i canoni non corrisposti e spese per lavori del conduttore

A cura di: Studio Legale Gabriella Filippone

Il fatto. La Corte d'appello, confermando la sentenza pronunciata dal Tribunale, dichiarava la morosità del conduttore per sette mensilità impagate e lo condannava a lasciare l'immobile, rigettando altresì la richiesta di compensazione tra i canoni non corrisposti al proprietario di casa e le spese sostenute dalconduttore per i lavori di adeguamento dell'impianto elettrico a norma(legge n. 46/1990).

A sostegno della compensazione, il locatario chiedeva l'applicabilità dell'art. 1577 c.c. in materia di riparazioni urgenti, istanza ritenuta infondata dal giudice dell'appello: «la norma riguarda le riparazioni urgenti la cui necessità si era verificata nel corso del rapporto», mentre la situazione dell'immobile, al momento in cui il conduttore ne aveva preso possesso, risultava accertato che questi aveva riconosciuto che lo stato dei luoghi e le condizioni di agibilità ne rendevano possibile il godimento - l'affittuario aveva sostanzialmente accettato la clausola contrattuale contenente la descrizione delle «condizioni dell'immobile circa la sua abitabilità senza particolari rischi»; la clausola è stata ritenuta dalla Corte di legittimità clausola non di stile né vessatoria, contrariamente a quanto ritenuto dal conduttore riguardo alla necessità della doppia sottoscrizione per l'efficacia della clausola stessa.

La decisione. La Suprema Corte, con sentenza n. 25899/2013, rigettando il ricorso promosso dal locatario, ha ritenuto corretto il procedimento decisionale del giudice d'appello circa l'inoperatività della norma richiamata e l'illegittimità della compensazione: «di fatto il conduttore, rifiutando il pagamento dei canoni, aveva violato altra clausola che considerava la gravità del ritardato pagamento, con violazione dei patti contrattuali e con la indebita compensazione operata».

Si è evidenziato quindi che non pagando l'affitto il conduttore era venuto meno ai propri obblighi contrattuali, senza poter addurre di aver fatto fronte alle spese per la messa in sicurezza dell'impianto elettrico. I giudici di legittimità hanno confermato il dettato della Corte d'appello in materia di inapplicabilità dell'art. 1577 c.c. anche in relazione alla seguente circostanza: l'assenza del previo avviso al locatore sancito dall'art. 1577, comma 2, c.c., «se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore». Mancava la prova che la locatrice avesse ricevuto le raccomandate con cui veniva informata dell'urgenza dell'adeguamento dell'impianto elettrico alla normativa antinfortunistica, condizione cui la norma subordina il riconoscimento al conduttore del diritto di rimborso per le spese sostenute.

L'urgenza delle riparazioni: per la configurabilità a carico del locatore dell'obbligo di rimborso ai sensi

dell'art. 1577 c.c., deve verificarsi la necessità della riparazione, quale conseguenza di un guasto, che, a sua volta, scaturisce normalmente dall'omessa manutenzione dell'immobile locato; la riparazione che giustifica l'intervento sostitutivo del conduttore deve essere urgente. Si considera dunque il pericolo immediato di deterioramento o guasto della cosa locata, sia nel caso in cui il guasto impedisca il godimento del bene locato sia quando il locatore non possa essere tempestivamente avvertito o questi non possa eliminare il guasto in tempi brevi.

La nozione di riparazione urgente è diversa dalle riparazioni necessarie - cui il locatore è tenuto durante la locazione, ai sensi dell'art. 1576 c.c. -, infattile riparazioni di cui all'art. 1583 c.c., sonoquelle che non possono differirsi allo scadere della locazione. La distinzione è stata efficacemente chiarita in una pronuncia di merito: le riparazioni di cui all'art. 1577, comma 2, c.c., sono quelle che "non possono procrastinarsi sino al tempo necessario perché il locatore sia avvertito e possa provvedere alla riparazione". Nessun urgenza ed indifferibilità è stata riscontrata, invece, nel casodell'intervento posto in essereper l'adeguamento alla normativa vigente degli impianti elettrico e termosanitario. Tantomeno trattasi di "riparazioni" in conseguenza di guasti agli impianti medesimi» (Trib. Modena, 24 febbraio 2006, n. 354: il caso esaminato conseguiva ad un'intimazione di sfratto per morosità, per non avere la convenuta versato tre trimestri relativi a canoni locatizi. La conduttrice opponeva il rimborso delle spese sostenute per "rifare gli impianti elettrici, termoidraulico e igienico sanitario per adeguarli alla normativa vigente non avendovi provveduto la locatrice").

Il mancato preavviso al locatore.In giurisprudenza si osserva al riguardo che «L'urgenza dell'intervento attribuisce al conduttore - allo scopo di tutelarlo - la facoltà di provvedervi direttamente. La necessità del contemporaneo avviso è posto a tutela del locatore, il quale ha - a sua volta - facoltà di intervenire siaper contestare la necessità dei lavori, sia per compiere le scelte relative alla loro esecuzione, di cui in definitiva dovrà sopportare il costo» (Cass. civ., 18 luglio 2008, n. 19943).

Va pertanto considerata inammissibile l'autosospensione dei canoni locatizi: la mancata corresponsione dei canoni di locazione da parte del conduttore integra una grave violazione, idonea, per espressa previsione contrattuale, a produrre lo scioglimento del vincolo contrattuale; e si considera come indebitamente operata la compensazione tra i canoni e le somme spese dall'affittuario. L'obbligazione principale del conduttore consiste nel pagamento del canone; in nessun caso è consentito al locatario di ridurre o sospendere unilateralmente la propria prestazione. In tal senso si è infatti pronunciata la giurisprudenza di legittimità, affermando che « la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione del conduttore è legittima soltanto qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore, costituendo altrimenti un'alterazione del sinallagma contrattuale che determina uno squilibrio tra le prestazioni delle parti, e, inoltre, secondo il principio inadimplenti non est adimplendum, la sospensione della controprestazione è legittima solo se conforme a lealtà e buona fede» (Cass. civ., 18 gennaio 2008, n. 261).

Legittimata a disporre la sospensione o riduzione della controprestazione del conduttore o lo scioglimento del rapporto contrattuale, purché ricorra l'ipotesi di cui all'art. 1578 c.c., è solo l'autorità gudiziaria: al locatario si riconoscono strumenti di reazione processuale, non forme di autotutela, unilateralmente intraprese.

Nel caso esaminato il giudice ha escluso responsabilità del locatore; ha escluso l'eccepibilità della compensazione in relazione alle riparazioni urgenti di cui al richiamato art. 1577 c.c., non giudicando "urgente" la messa in sicurezza dell'impianto elettrico del locale; non ritenendo che «la norma invocata sia applicabile rispetto alle condizioni di buono stato locativo e di abitabilità, mentre solo successivamente vennero effettuati lavori di messa in sicurezza dell'immobile, peraltro senza darne previo avviso al locatore».

Fonte: Marta Jerovante - Ivan Meo, Tecnici 24 Il Sole 24 ore

Avv. Gabriella Filippone