

MILANO
LODI
MONZA BRIANZA



F.I.M.A.A.

CONTRATTO DI LOCAZIONE - ASSENZA CERTIFICATO AGIBILITÀ: RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE, SÌ O NO? OBBLIGHI DEL MEDIATORE

(a cura dell'avv. Federica Cilotti e dell'avv. Andrea Fumagalli, consulenti legali FIMAA MiLoMB)

L'art. 1571 del Codice Civile definisce la locazione come il contratto con il quale una parte (detta locatore) si obbliga a far godere all'altra parte (detta locatario o conduttore) una cosa mobile o immobile per un dato tempo verso un determinato corrispettivo.

A norma dell'art. 1575 c.c. il locatore deve:

1. consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
2. mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
3. garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

In merito all'assenza del certificato di agibilità dell'immobile, la Giurisprudenza è costante nel ritenere la validità del rapporto di locazione **“ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore”**.

Quindi, ai fini della validità dei contratti di locazione ad uso abitativo, non conta la mancanza della certificazione ma l'assoluta inidoneità dell'immobile locato a poterla ottenere (cfr. Cass. civ., 13/06/2018, n. 15378).

Quanto ai contratti di locazione a uso commerciale, nessun inadempimento può essere imputato al locatore se il conduttore ha espressamente accettato l'impossibilità di ottenere la certificazione.

La giurisprudenza di legittimità ha conferito, poi, rilevanza ai fini della valida costituzione del rapporto di locazione nel solo caso in cui le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino al rilascio della predetta certificazione e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito.

In conclusione sarà il Giudice a valutare, caso per caso, la possibilità o meno di invocare la risoluzione del contratto di locazione sulla base dei principi suesposti.

Ai sensi dell'art. 1759, comma 1, cod. civ. “il mediatore deve comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla sicurezza e alla convenienza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso”.

Secondo il prevalente orientamento giurisprudenziale l'obbligo di informazione si estende a ogni elemento conosciuto o conoscibile dal mediatore, idoneo a consentire alle parti di valutare la convenienza e la sicurezza dell'operazione sotto il profilo economico e di non concludere un affare non ritenuto fruttuoso o che presenti aspetti di rischio.

Rientra, pertanto, tra gli obblighi del mediatore quello di informare correttamente le parti circa l'assenza o meno del certificato di agibilità.

Questo soprattutto al fine di evitare di essere chiamati in giudizio per grave inadempimento alle obbligazioni assunte e conseguente perdita della provvigione.