

Cass., civ. sez. III, del 7 giugno 2018, n. 14731

I motivi sono infondati perché la Corte d'Appello si è attenuta alla consolidata giurisprudenza di questa Corte secondo la quale, nei contratti di locazione relativi ad immobili destinati ad uso non abitativo, grava sul conduttore l'onere di verificare che le caratteristiche del bene siano adeguate a quanto tecnicamente necessario per lo svolgimento dell'attività che egli intende esercitarvi, nonché al rilascio delle necessarie autorizzazioni amministrative; ne consegue che, ove il conduttore non riesca ad ottenere tali autorizzazioni, non è configurabile alcuna responsabilità per inadempimento a carico del locatore e ciò anche se il diniego sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile 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, solo se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, in contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso, vieppiù stante il riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore (Cass., 3, n. 1735 del 25/1/2011; Cass., 3, n. 5836 del 13/3/2007; Cass., 3, n. 25278 del 1/12/2009). Né la ricorrente allega l'esistenza dell'obbligo del locatore di procurare il certificato di prevenzione incendi, pretendendo di inferirlo dalla destinazione dell'immobile e dal collegamento negoziale, laddove, secondo la giurisprudenza, l'assunzione dell'obbligo deve essere espressa.