

Le spese per l'agibilità dell'immobile possono essere anche a carico del subconduttore

di Matteo Rezzonico

Q

D

C

Nelle locazioni commerciali di cui agli articoli 27 seguenti della legge 392/78, le spese di manutenzione ordinaria, straordinaria e per l'adeguamento degli impianti possono essere poste a carico degli inquilini (o dei subinquilini). **Tale pattuizione non è infatti contraria alle norme in materia di locazioni** ad uso diverso dall'abitativo che consentono la libera determinazione del canone. Conseguentemente il sublocatore può non essere responsabile del mancato utilizzo dei locali **da parte del subconduttore** dovuti ad omessa manutenzione dell'immobile. In questo senso si è espresso [il Tribunale di Milano, 13^a sezione civile, nella sentenza 9 febbraio 2021 numero 1267.](#)

Il caso

Nel caso affrontato dal Tribunale, **una società subconduttrice** si è opposta al decreto ingiuntivo notificato dalla società sublocatrice per canoni di locazione non pagati nel periodo compreso tra il gennaio 2017 sino al giugno 2018. Il subconduttore si è opposto al decreto ingiuntivo **chiedendo in via riconvenzionale**: un'ingente somma per opere eseguite sull'immobile necessarie a poterne usufruire (da compensare con gli affitti); una riduzione del canone di locazione (a norma dell'articolo 1578 del Codice civile); il risarcimento dei danni per **diminuzione del fatturato** e per il ritardo nella presa di possesso dell'immobile.

Le ragioni delle parti

Per il Tribunale di Milano, la società sublocatrice ha fornito la prova del proprio credito producendo il contratto di locazione e di sublocazione. Era dunque onere della subconduttrice dare la prova del fatto estintivo dell'obbligazione (e cioè del pagamento). Senonché **l'opponente non ha contestato la morosità**, ma ha eccepito la sussistenza all'interno dei locali di numerosissimi vizi, che avevano comportato esborsi per opere straordinarie ai locali ed agli impianti per oltre euro 1.086.483,30.

Tale situazione aveva arrecato un grave danno alla stessa costituito tra l'altro:

- 1) dal ritardo di due anni subito per l'apertura dell'attività con conseguente perdita di fatturato a causa dei vizi sopraggiunti;
- 2) dall'**aumento dei costi sostenuti** a seguito delle varianti rese necessarie ai fini dell'agibilità dell'immobile;

3) dal danno d'immagine per il marchio rappresentato dalle spese tecniche (e anche legali) resesi necessarie;

4) dal **mancato libero godimento del piano ammezzato** per mancata consegna delle chiavi di accesso della porta del fabbricato posta su una via adiacente l'immobile;

5) dalla perdita dell'avviamento commerciale.

La società sublocatrice ha tuttavia evidenziato che la subconduttrice era pienamente al corrente dello stato dell'immobile. Ed infatti le clausole contrattuali riguardanti la consegna, (**comprovano l'accettazione dell'immobile nello stato di fatto e di diritto** in cui si trovava con rinuncia ad eccezioni da parte del subinquilino). Non solo. Quest'ultimo si era anche vincolato a qualunque intervento necessario. Le clausole del contratto di sublocazione contengono l'impegno del subconduttore all'esecuzione a propria cura e spese delle eventuali modifiche di destinazione d'uso dell'immobile (nonché di tutte **le altre opere necessarie al fine di renderlo idoneo** per l'espletamento dell'attività); l'obbligo del subconduttore di conformarsi ai requisiti richiesti da leggi regolamenti o provvedimenti relativi allo specifico uso dell'immobile; l'obbligo di non sospendere il pagamento del canone (anche ai sensi dell'articolo 1462 del Codice civile); **l'obbligo di provvedere alla manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'immobile con modifiche o sostituzioni evolutive relative ad impianti, sistemi, condutture, con richiesta anche dei necessari permessi o comunicazioni edilizie.**

Il patto contrattuale sulle spese di manutenzione

Recita sul punto l'articolo 10.1 del contratto di sublocazione «in deroga a quanto previsto dall'articolo 1576 del Codice civile, la manutenzione sia ordinaria sia straordinaria dell'immobile, così come le modifiche o sostituzioni evolutive relative ad impianti sistemi condutture pertinenze dell'immobile, **faranno carico alla subconduttrice che si impegna ad eseguirli tempestivamente** ed a regola d'arte, sotto la propria responsabilità ed a propria cura e spese, anche utilizzando servizi prestati da terzi scelti dalla subconduttrice stessa sotto la propria responsabilità».

«La subconduttrice si impegna a consegnare alla sublocatrice, una volta ultimato qualsiasi intervento manutentivo della subconduttrice o altro intervento che la subconduttrice sia obbligata o legittimata ad eseguire ai sensi del contratto di locazione, **l'originale della documentazione edilizia, urbanistica, impiantistica**, relativa all'intervento effettuato, nonché, qualora dovuto, l'aggiornamento del certificato di agibilità relativo all'immobile». In tale contesto per il Tribunale di Milano - secondo i principi di ermeneutica - **non può dubitarsi** che la società subconduttrice fosse obbligata ad eseguire i lavori ritenuti necessari, con esclusione di qualunque responsabilità del sublocatore per eventuali ritardi o altro.

La decisione

L'opposizione della società subinquilina è stata respinta considerato che l'interpretazione del contratto deve essere ispirata ad accertarne il significato in coerenza con la relativa ragione pratica o causa concreta e secondo buona fede (articoli 1369 e 1366 del Codice civile), **con esclusione di interpretazioni cavillose** delle espressioni letterali contenute nelle clausole negoziali.

Dall'esame del contratto è emerso che le sole spese a carico del sublocatore erano limitate al cosiddetto «...adeguamento delle componenti strutturali a normativa...».

L'opponente è stata pertanto condannata al versamento in favore della società opposta degli affitti di cui al decreto ingiuntivo; degli affitti successivi al decreto ingiuntivo, maturati **sino alla data di rilascio forzoso dell'immobile**; al pagamento di una somma equitativamente determinata a titolo di danno a norma dell'articolo 96 ultimo comma del Codice di procedura civile (**per lite temeraria**), oltre al rimborso delle spese legali di soccombenza.