

Da Il sole 24 ore - Casa24 “esperto risponde”

USO IMPROPRIO A RISCHIO PER IL LOCATORE

(a cura di Matteo Rezzonico 03/12/2012)

Domanda: ho affittato un appartamento uso abitativo classe A2 come ufficio. Non è più possibile fare la variazione di destinazione d'uso come commerciale perché è esaurita la disponibilità concessa dal comune per tale uso al condominio. Quali le conseguenze?

Risposta: senza entrare nelle questioni condominiali e urbanistico/edilizie, l'affitto di un immobile con destinazione ad abitazione civile/residenziale, a uso di ufficio o studio professionale, non è legittimo e espone il locatore, tra l'altro, al rischio risoluzione del contratto e risarcimento danni. Tanto più ove – come sembrerebbe – il carico urbanistico non consenta il cambio di destinazione. In tema, la giurisprudenza ha avuto modo di puntualizzare che «il difetto della concessione amministrativa necessaria per la legale destinazione all'uso pattuito della cosa locata è tra i vizi che, escludendo o diminuendo in modo apprezzabile l'idoneità della cosa locata all'uso convenuto, possono legittimare alla risoluzione del contratto, a meno che il conduttore, a conoscenza dell'idoneità dell'immobile a realizzare il suo attuale interesse, abbia accettato il rischio relativo all'impossibilità di utilizzarla» (Cassazione 5 novembre 2002, numero 15489).