



Il proprietario-locatore che vuole vendere l'immobile locato può segnalarlo al conduttore per preannunciare la visita dell'immobile da parte di potenziali acquirenti.

## **L'obbligo di visita nel Codice civile.**

Si può asserire l'esistenza di un generico "obbligo di visita", a carico del conduttore, richiamando i generici doveri di diligenza (articolo 1175 Codice civile) e di correttezza (articolo 1375 Codice civile) che le parti sono tenute ad osservare per qualsivoglia tipologia contrattuale. C'è tuttavia da replicare che non esiste alcuna disposizione normativa che riconosca, in capo al locatore, questo generico diritto di controllo o di visita dell'immobile locato. In assenza di una specifica clausola contrattuale perciò, il proprietario dell'immobile non può imporre al conduttore la visita di terzi interessati all'acquisto dell'immobile. Il conduttore, ricevuto il bene condotto in locazione, assume la qualità di detentore qualificato e può esercitare sullo stesso un controllo immediato, senza interferenze del locatore.

## **La pronuncia della Cassazione**

La Suprema Corte non pare di questa idea in quanto asserisce che il locatore, nonostante nulla preveda in proposito il contratto, può far visitare la casa locata, con le modalità di cui agli usi localmente vigenti, per potere stipulare altro contratto di locazione, allo scadere di quello in corso, oppure per vendere la casa affittata (Cassazione 17 settembre 1981 n. 5147). Se il conduttore oppone ingiustificati rifiuti compie un inadempimento che può costituire causa di risoluzione del contratto. A suffragio di quanto detto, la Cassazione evidenzia che il proprietario-locatore conserva il più ampio obbligo di vigilanza sull'immobile affittato in quanto la detenzione del conduttore non lo esime dal dovere di controllare – eventualmente mediante visite periodiche – l'efficienza del FIAIP News24, numero 73 – Febbraio 2020 12 fabbricato e provvedere ad eliminare quelle situazioni che ne possano compromettere le strutture (Cassazione 8 agosto 1987, n. 6791).

### **Se l'affittuario rifiuta la visita**

Nel caso di previsione contrattuale, l'impedimento del diritto di visita si configura come inadempimento tale da poter legittimare la risoluzione del contratto e il risarcimento del danno, ove il locatore ne fornisca la prova. Il danno, infatti, è intrinseco nell'inadempimento avvenuto poiché "l'impedimento dell'accesso del proprietario in un immobile dallo stesso destinato alla vendita è in sé idoneo a pregiudicare le trattative e la possibilità stessa dell'alienazione" (Cassazione 30 settembre 2015, n. 19543)

### **Il risarcimento danni**

In merito ai danni può anche trattarsi di condanna generica: "La condanna generica al risarcimento presuppone soltanto l'accertamento di un fatto potenzialmente dannoso, in base ad un accertamento anche di probabilità o di verosimiglianza, mentre la prova dell'esistenza in concreto del danno, della sua reale entità e del rapporto causale è riservata alla fase successiva di determinazione e di liquidazione..." (Cassazione n. 6257 del 2002; Cassazione 30 settembre 2015, n. 19543)