

Locazioni non abitative

Manutenzione e riparazione: gli obblighi di locatore e conduttore

*Quadro normativo e giurisprudenziale
in materia di diritti e obblighi spettanti
a locatore e conduttore per la
consegna, l'utilizzo, il mantenimento e
la manutenzione ordinaria e
straordinaria dell'immobile locato*

GUIDA PRATICA
31 marzo 2022

🏠 SINTESI DEI CONTENUTI	3
🏠 GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE: IL PROSPETTO DI SINTESI	4
🏠 I VIZI DELLA COSA LOCATA	10
🏠 LIMITI E CONDIZIONI NELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE LOCATO DA PARTE DEL CONDUTTORE	14
🏠 LA NECESSITA' DI RIPARAZIONI	15
GLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE AL MOMENTO DELLA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE	17
GLI OBBLIGHI DI CUSTODIA PER LOCATORE E CONDUTTORE	18

🏠 SINTESI DEI CONTENUTI



La Guida Pratica offre un quadro normativo e giurisprudenziale sui diritti e obblighi nascenti a seguito della stipula di un contratto di locazione immobiliare con specifico riguardo all'esigenza di mantenere l'immobile locato in buono stato, di effettuare le riparazioni e gli interventi manutentivi.

Dalla consegna dell'immobile fino alla sua restituzione diverse possono essere le problematiche, nonché le possibili controversie, nascenti tra le parti e riguardanti proprio le caratteristiche, qualità, requisiti e dotazioni tecniche e impiantistiche, e non solo, che interessano il bene locato così come la necessità di apportare interventi migliorativi o manutentivi più o meno urgenti e necessari.

La Guida **riguarda in particolare gli immobili locati ad usi diversi dall'abitazione** quali: *uffici, negozi, magazzini, capannoni industriali ecc.*, compresi *i locali dati in uso alle pubbliche amministrazioni* per finalità istituzionali come le caserme.

Nota: non sono trattati in questa sede gli adempimenti correlati alla stipula del contratto di locazione e derivanti dalla specifica normativa fiscale o di settore (quali registrazione all'Agenzia delle Entrate, consegna di certificazioni, es. APE, o altra documentazione).

🏠 GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE: IL PROSPETTO DI SINTESI

Di seguito lo schema riepilogativo delle norme del codice civile (alcune delle quali derogabili dalle parti) per ciò che riguarda il godimento e la manutenzione della cosa locata.

LOCATORE	CONDUTTORE
Consegnare l'immobile in buono stato di manutenzione (art. 1575 c.c.).	Utilizzare l'immobile secondo l'uso convenuto nel contratto (art. 1587 c.c.).
Mantenere l'immobile in stato idoneo all'uso convenuto (art. 1575 c.c.).	Non effettuare modifiche o innovazioni che mutino la destinazione e la natura del bene locato (art. 1587 c.c.).
Eeguire tutte le riparazioni necessarie, (escluse quelle di piccola manutenzione) (art. 1576 c.c.).	Eeguire gli interventi di piccola manutenzione e sostenerne le relative spese (art. 1576 c.c.).
Garantire il pacifico godimento durante la locazione (art. 1575 c.c.).	Avvisare prontamente il conduttore in ordine alla necessità di eseguire riparazioni di competenza di quest'ultimo. Se si tratta di riparazioni urgenti il conduttore può eseguirle direttamente salvo rimborso ma deve avvisare il locatore (art. 1577 c.c.).
Non effettuare sul bene locato innovazioni che ne diminuiscano il godimento da parte del conduttore (art. 1582 c.c.).	Obbligo di custodia (artt. 1588 e 2051 c.c.).
Garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa arretrate da terzi che pretendono di avere diritti sulla medesima (art. 1585 c.c.).	Restituire il bene al locatore nello stato in cui lo ha ricevuto salvo il deterioramento risultante dall'uso in conformità alla destinazione contrattuale (art. 1590 c.c.).
Obbligo di custodia (art. 2051 c.c.).	

🏠 LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE E IL SUO MANTENIMENTO DURANTE IL PERIODO DI LOCAZIONE.

Tra i primi obblighi che il codice civile individua con riferimento alla locazione vi sono quelli previsti dall' [ART. 1575](#) ai sensi del quale il locatore deve:

CONSEGNARE AL CONDUTTORE L'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

GARANTIRE CHE IL BENE LOCATO RESTI NELLE CONDIZIONI CHE LO RENDANO IDONEO ALL'USO CONVENUTO

ASSICURARE AL CONDUTTORE IL PACIFICO GODIMENTO

■ Il “*buono stato di manutenzione*”» ha carattere oggettivo e prescinde dalla specifica utilizzazione. Un immobile, ad es., potrebbe essere assolutamente non adatto rispetto alla destinazione cui intende adibirlo il conduttore, pur essendo in perfette condizioni di manutenzione (si pensi al caso in cui il locale debba essere adibito ad una attività per la quale è necessario il rispetto di norme igienico sanitarie).

Salvo diversi accordi, non esiste un obbligo specifico per il locatore di allestire l'immobile con quelle dotazioni necessarie per servire all'uso pattuito, come potrebbero essere, nel caso di locale commerciale, vetri antisfondamento, serrande o ogni altra attrezzatura che in un determinato contesto possano servire per lo svolgimento dell'attività che il conduttore si propone di esercitare.



Le parti sono libere di pattuire individuando su chi grava il relativo onere economico tanto l'effettiva possibilità di apportare all'immobile le necessarie modificazioni per poter svolgere l'attività prevista, quanto il fatto che quest'ultimo presenti (o sia in potenziale condizione di acquisire) le pertinenti condizioni giuridiche funzionali al rilascio delle autorizzazioni amministrative stesse ([📖 Cassazione civ. 30 aprile 2005, n.9019](#)).




Il locatore, al momento della stipula del contratto di locazione, può anche impegnarsi a far eseguire a proprie spese lavori sull'immobile, anche di modifica strutturale, che siano funzionali all'uso pattuito.





Prima della firma del contratto è opportuno che il conduttore **verifichi le condizioni** dell'immobile/deposito/negoziò ecc. e che si rediga, un inventario (se l'immobile è arredato) o comunque una dichiarazione sottoscritta dalle parti sullo stato dell'immobile al momento della consegna.

■ L'obbligo di mantenere la cosa locata in uno stato *idoneo all'uso convenuto*, conferma il riferimento agli accordi presi tra il locatore ed il conduttore, sia in ordine alle condizioni della cosa, sia in ordine all'uso cui la stessa sarà adibita.

Il locatore è tenuto a consegnare e mantenere la cosa in buono stato locativo **al fine di servire all'uso convenuto**, non già fornita di dotazioni al riguardo necessarie od utili in astratto, bensì in base alle pattuizioni in concreto intercorse tra le parti, conseguentemente rispondendo solo ove la cosa al momento della consegna o successivamente risulti affetta da vizi occulti, tali da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la pattuita destinazione contrattuale ( Cass. 1/7/2005, n. 14094).



L'art. 1575 cod. civ. **non impone al locatore alcun obbligo** di apportare alla cosa da locare le modifiche necessarie per renderla idonea allo scopo cui intende destinarlo il conduttore a meno che quell'obbligo non venga concordato con patto espresso, **non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto, che la locazione sia stipulata per un certo uso** e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore ( Trib. Torre Annunziata, 17/01/2014, n. 205).

Non è configurabile l'inadempimento del locatore per inidoneità del locale qualora il conduttore abbia dichiarato di accettare il locale medesimo per l'uso pattuito, attestandone altresì il buono stato di manutenzione ( Tribunale Savona, 19/06/2018).



Se il conduttore accetta la consegna dei locali senza riserva, non può poi pretendere che il locatore provveda, ad esempio, alla messa a norma dei locali.



Le parti sono libere di stabilire contrattualmente che siano a carico del conduttore tutte le spese relative all'utilizzabilità dell'immobile, esonerando il locatore da ogni responsabilità. Al riguardo è buona prassi prevedere nel contratto una clausola che richieda l'autorizzazione scritta del locatore per eseguire i lavori di manutenzione straordinaria a spese del conduttore.

Il locatore ha diritto a farsi rilasciare dal conduttore le dichiarazioni di conformità laddove gli interventi di manutenzione riguardassero gli impianti.

Nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in locazione sia occupato/frequentato **anche da persone disabili la locazione segue le stesse regole**. Un eventuale adeguamento strutturale può essere richiesto al proprietario come condizione per la stipula del contratto stesso. Laddove, invece, le necessità di adeguamento non siano note al momento della stipula del contratto le parti dovranno accordarsi su chi far ricadere l'onere economico.

Se si tratta di locazione di un immobile da destinare ad attività commerciale o di ristorazione il soggetto interessato avrà cura prima di firmare il contratto che gli spazi siano adatti. In caso contrario laddove occorressero lavori di ristrutturazione le parti dovranno accordarsi sulla ripartizione della spesa che potrebbe gravare anche tutta sul conduttore.

Sono, infine, a carico del locatore anche le spese necessarie all'attuazione dei provvedimenti legislativi, emanati in costanza di rapporto locatizio, in materia ad esempio di adeguamento degli impianti. Per il compimento degli interventi posti a carico del locatore, può essere necessario liberare l'immobile locato, ma il conduttore mantiene a tutti gli effetti la detenzione qualificata sul bene e il diritto a rientrarvi non appena terminati i lavori di riparazione.

■ L'obbligo di assicurare *il pacifico godimento* è un'obbligazione (negativa) del locatore, il quale deve evitare di impedire o disturbare il godimento del conduttore.

La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere una particolare conformazione dello stesso, nonché il rilascio di specifiche licenze amministrative, assume rilevanza ai fini dell'obbligo assunto dal locatore nella garanzia di pacifico godimento dell'immobile in relazione all'uso convenuto, ma soltanto se abbia formato oggetto di specifica pattuizione, non essendo sufficiente la mera enunciazione, nel contratto.

Gli ulteriori obblighi che il codice civile pone a carico del locatore sono:

OBBLIGO DI ESEGUIRE LE RIPARAZIONI NECESSARIE (ART. 1576 C.C.)

OBBLIGO DI NON ESEGUIRE SULLA COSA LOCATA QUELLE OPERE CHE POSSANO PREGIUDICARE IL GODIMENTO DA PARTE DEL CONDUTTORE IN BASE ALLE PREVISIONI CONTRATTUALI (ART. 1582 C.C.)

GARANTIRE IL CONDUTTORE DALLE MOLESTIE CHE DIMINUISCONO L'USO O IL GODIMENTO DELLA COSA ARRECAE DA TERZE PERSONE (ART. 1585 C.C.)

Una volta consegnato l'immobile il locatore ha il dovere sia di intervenire per **eliminare i danni o guasti** che si verificano nel corso della durata del contratto sia di provvedere all'esecuzione di **opere periodiche** tendenti ad evitare che il tempo e l'uso del bene portino ad un progressivo degrado, limitando il godimento da parte del conduttore.

Si pensi ad esempio di un immobile locato in perfetto stato che, dopo qualche tempo, presenta **infiltrazioni su alcune pareti**; se trascurato, il problema è destinato ad aggravarsi provocando danni all'immobile.

Gli interventi che competono al proprietario sono quelli aventi natura "straordinaria".

A titolo esemplificativo, la giurisprudenza annovera tra i danni che impongono al locatore di intervenire:

- il cattivo funzionamento degli scarichi;
- la riparazione degli infissi esterni dell'immobile, a meno che non siano dipendenti da uso anormale dell'immobile;
- il rifacimento degli impianti, balconi, intonaci della facciata, spese di riparazione di caldaia condizionatore o ascensore, revisione dell'impianto antincendio ecc.
- la cattiva tenuta dei pluviali e delle tubazioni idriche;
- la rottura del vaso di espansione dell'impianto di riscaldamento posto nel sovrastante sottotetto;
- le macchie di umidità dovute ad acqua piovana infiltratasi dal tetto o dalla terrazza a livello ma non quelle dovute alle modalità di utilizzo dell'immobile;

- la manutenzione di cancelli e di infissi dipendendo il logoramento dal trascorrere del tempo e dalla azione degli agenti atmosferici.

“Il dovere del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo riguarda, inoltre, **sia la parte di proprietà esclusiva, sia le parti comuni dell'edificio**, in quanto strettamente connesse ed integrate con l'immobile locato, di talché la sua responsabilità non è esclusa dalla necessità di intervenire su beni condominiali o comuni” (📖 *Corte appello Roma sez. VII, 23/11/2021; Trib. Salerno Sez. I, 13/2/2015*).



In linea generale, quindi, il locatore è tenuto ad attivarsi nel momento in cui il conduttore gli comunica l'esistenza di danni o deterioramenti che interessano l'immobile e che possono dipendere da eventi esterni (es. infiltrazioni) oppure dipendere dal grado di vetustà. **Il conduttore deve, segnalare tempestivamente** al locatore la presenza di danni che non siano imputabili ad un uso scorretto o eccezionale del bene medesimo.

Il conduttore, in caso di inerzia del locatore ad intervenire può effettuare a sua cura e spese le riparazioni urgenti.



Le parti possono convenire di inserire anche una clausola che limita la responsabilità del locatore per eventuali danni riferibili all'obbligo di conservare la cosa in buono stato manutentivo. Nelle locazioni non abitative le parti possono stabilire che siano a carico del conduttore tutti le spese per la manutenzione compresa quella straordinaria.

Costituiscono ulteriori obblighi gravanti sul locatore quello di **non eseguire sull'immobile opere che possano pregiudicare l'utilizzo dello stesso da parte del conduttore**. Non costituisce violazione del suddetto divieto l'innovazione che comporti un miglioramento alle condizioni di utilizzabilità del bene. In ogni caso tale divieto può essere diversamente regolato previo accordo delle parti.

Il locatore deve poi intervenire a tutela del conduttore laddove si verificano situazioni imputabili a terze persone: a titolo esemplificativo, rientrano in tale categoria le seguenti ipotesi:

- materiale impossessamento del bene da parte di un terzo che pretende di essere titolare del diritto di farne uso;

- infiltrazione d'acqua proveniente dall'appartamento sovrastante a quello locato;
- rottura di una tubazione di scarico condominiale che abbia cagionato danni all'appartamento del conduttore, per il risarcimento del quale costui deve agire nei confronti del condominio.

Nell'ipotesi di comportamenti più o meno leciti posti in essere da terzi che non vantano diritti sul bene (si pensi agli schiamazzi, alle immissioni olfattive, ecc.) il locatore non è gravato da un obbligo di garanzia e il conduttore ha facoltà di tutelarsi in autonomia.

Cosa diversa è se l'immobile locato necessita di interventi di riparazione. In tal caso il conduttore non può opporsi e dovrà tollerare anche un eventuale privazione dell'utilizzo del bene (art. 1583 c.c.). Sussiste, quindi, **un dovere di collaborazione**.

Se però l'esecuzione delle riparazioni dovesse avere **una durata che superi per oltre un sesto** la durata del contratto (art.1584 c.c.) **e, in ogni caso, per oltre venti giorni**, il conduttore ha diritto a una **riduzione del corrispettivo**, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento.

I VIZI DELLA COSA LOCATA

Per quanto riguarda la presenza di eventuali vizi le norme di riferimento sono:

SE AL MOMENTO DELLA CONSEGNA LA COSA LOCATA È AFFETTA DA VIZI CHE NE DIMINUISCONO IN MODO APPREZZABILE L'IDONEITÀ ALL'USO CONVENUTO IL CONDUTTORE PUÒ DOMANDARE LA RISOLUZIONE DEL CONTRATTO O UNA RIDUZIONE DEL CORRISPETTIVO, SALVO CHE SI TRATTI DI VIZI DA LUI CONOSCIUTI O FACILMENTE RICONOSCIBILI (ART. 1578 C.C.)

I VIZI SONO RILEVANTI ANCHE SE SI MANIFESTANO SUCCESSIVAMENTE ALLA CONCLUSIONE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE (ART. 1581 C.C.)

IL PATTO CON CUI SI ESCLUDE O SI LIMITA LA RESPONSABILITÀ DEL LOCATORE PER I VIZI DELLA COSA NON HA EFFETTO, SE IL LOCATORE LI HA IN MALA FEDE TACIUTI AL CONDUTTORE OPPURE SE I VIZI SONO TALI DA RENDERE IMPOSSIBILE IL GODIMENTO DELLA COSA (ART. 1579 C.C.)

Se l'immobile presenta vizi che ne possano diminuire il valore o l'utilizzabilità il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del canone, **salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili**. Il locatore è tenuto a risarcire al conduttore i danni derivati da vizi della cosa, se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi stessi al momento della consegna.

Il vizio prescinde dallo stato di conservazione e manutenzione.

Il locatore ha l'obbligo di rimuovere soltanto i vizi di costruzione della cosa



locata, originari o sopravvenuti, quando ciò si renda necessario al fine di mantenere il bene locato nello stato da servire all'uso convenuto: soltanto ove il locatore ometta di provvedere alla sollecitata rimozione dei vizi intrinseci della cosa concessa in locazione può dunque discorrersi di inadempimento (o secondo altri potrà attivarsi la garanzia di cui agli artt. 1578 e 1581 c.c.) e potrà dunque domandarsi la risoluzione del contratto, la riduzione proporzionale del canone pattuito, il risarcimento dei danni occorsi e anche sospendersi in autotutela il pagamento degli oneri accessori e dello stesso canone nonostante la conservazione della detenzione della cosa locata sempre che, si intende, le condizioni di degrado dell'immobile siano tali da renderlo strutturalmente inidoneo a qualsivoglia attività , senza alcun margine di dubbio. (*📖 Tribunale Palermo sez. II, 14/07/2021, n.3046*)

La previsione di cui all'art. 1578 cod. civ. riguarda anche l'ipotesi in cui il vizio si risolva in un ordine inibitorio dell'attività pattuita da parte della pubblica Amministrazione.

Come affermato dalla giurisprudenza ormai pacifica al riguardo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo dell'immobile oggetto della locazione ad uso diverso da quello abitativo, dipendenti dalla situazione edilizia del bene, non incidono sulla validità del contratto, né costituiscono vizi della cosa locata.

Diverso però è il caso in cui nel contratto stesso sia stata inserita una clausola che preveda l'obbligo da parte della parte locatrice a garantire che l'immobile sia in regola con le norme edilizie ed urbanistiche, e quindi dotato di ogni titolo/certificazione necessaria per l'edificazione e l'agibilità. In tale ipotesi si

andrebbe a verificare una violazione di una clausola ritenuta essenziale che legittima la risoluzione del contratto da far valere ai sensi dell'articolo 1453 del codice civile.




Nella locazione di immobili per uso diverso da quello abitativo, il carattere abusivo dell'immobile o la mancanza di titoli autorizzativi necessari o indispensabili ai fini dell'utilizzo (secondo la sua intrinseca destinazione economica o conformemente all'uso convenuto) dipendenti dalla situazione edilizia del bene non incidono sulla validità del negozio, né costituiscono vizi della cosa locata agli effetti dell'art. 1578 c.c., ma possono configurare un inadempimento del locatore alle proprie obbligazioni, astrattamente idoneo a incidere un interesse del conduttore, al quale ultimo spetta l'onere di allegare e provare il concreto pregiudizio sofferto in conseguenza dell'abusività (*libro Corte di Cassazione ordinanza n. 4564/2022, Corte d'Appello Genova Sez. I Sent., 09-02-2021, Cass. civ. Sez. III Sent., 21-08-2020, n. 17557*).

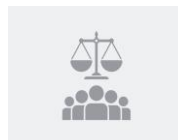
Rimangono, invece, fuori dall'ambito di applicazione dell'articolo in questione, i guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e temporanei nell'utilizzazione del bene.

In ogni caso: "Il conduttore che conosce i vizi della cosa locata al momento della conclusione del contratto e di essi abbia tenuto conto nella determinazione del corrispettivo, non può chiedere né la risoluzione, né la riduzione del corrispettivo stesso, né la eliminazione dei vizi a spese del locatore ex art. 1575, n. 2, c.c." (*libro Trib. Ivrea, 8/2/2017*).




La mancata corresponsione e/o la c.d. autoriduzione del canone costituisce fatto arbitrario e illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio e ciò anche nella ipotesi in cui detta omissione e/o riduzione sia stata effettuata dal conduttore per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dal ritenuto inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata (*libro Trib. Di Cagliari, 31/05/2018, n. 1601*).

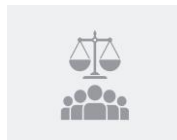
Il conduttore di un locale ad uso commerciale non può smettere di pagare i canoni solo perché scopre che lo stabile è coperto d'amianto, se innocuo, ed il proprietario non è intervenuto per bloccare le infiltrazioni di acqua piovana. La sospensione totale o parziale nel versamento dei mensili, infatti, può dirsi giustificata solo se venga completamente a mancare la prestazione da parte del locatore. ( Tribunale di Cremona con sentenza 377 del 22 settembre 2021)




E' importante che nel contratto sia dia esplicito riferimento alla destinazione d'uso dell'unità locale affinché il conduttore non possa poi lamentare una successiva eventuale inidoneità dei locali. E' bene anche specificare chi debba richiedere eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato.



L'obbligo del locatore di garantire che l'immobile sia nelle condizioni di poter essere utilizzato per l'uso stabilito incontra delle limitazioni. Grava, infatti, 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 proprie del bene locato. La destinazione particolare dell'immobile, tale da richiedere che lo stesso sia dotato di precise caratteristiche e che attenga specifiche licenze amministrative, 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 e l'attestazione del riconoscimento dell'idoneità dell'immobile da parte del conduttore" ( Cass. civ. Sez. III Ordinanza n. 14731 del 7/6/2018).



Da quanto detto ne consegue che il proprietario non è tenuto, quindi, ad eseguire interventi modificativi sul bene immobile al fine di renderlo idoneo all'esercizio della specifica attività per cui viene dato in locazione, "**neppure se determinati requisiti siano prescritti dalla pubblica autorità**" ( Cass. civ., 31 marzo 2008, n. 8303).



Il mancato ottenimento, da parte del conduttore, dei titoli amministrativi abilitativi necessari allo svolgimento dell'attività imprenditoriale convenuta non determina la nullità del contratto per difetto di causa, ma dà luogo alla responsabilità del locatore solo nel caso in cui lo stesso abbia assunto l'impegno di conseguire detti titoli, ovvero se il loro ottenimento sia reso definitivamente impossibile in ragione delle caratteristiche intrinseche del bene concesso in godimento (*📖 Cassazione civile , sez. III , 20/08/2018 , n. 20796*).



“Il rapporto di locazione si instaura validamente nonostante la mancanza del certificato di abitabilità ove vi sia stata la concreta utilizzazione dell'immobile da parte del conduttore, il quale prima dell'intimazione di sfratto per morosità non aveva mai chiesto la risoluzione del contratto, in quanto non conta la mancanza della certificazione ma l'assoluta inidoneità dell'immobile locato a poterla ottenere (*📖 Cass. civ., 13/6/2018, n. 15378*).



Si può **specificare** nel contratto che il locatore garantisce/non garantisce l'idoneità all'uso per l'attività che verrà svolta nell'immobile/locale. Nel caso siano necessarie opere/interventi di adeguamento va chiarito a chi spettano le relative spese compresi gli adempimenti amministrativi.

🏠 LIMITI E CONDIZIONI NELL'UTILIZZO DELL'IMMOBILE LOCATO DA PARTE DEL CONDUTTORE

Una volta avvenuta la consegna del bene oggetto di locazione il conduttore ha il dovere di


FARNE USO SECONDO LA NORMALE DILIGENZA E SECONDO I TERMINI PATTUITI (ART. 1587 C.C.).

Egli non potrà quindi, ad esempio, effettuare interventi modificativi che ne mutino la destinazione in quanto ciò legittimerebbe il locatore a chiedere la risoluzione del contratto.





Al riguardo può essere opportuno specificare in apposita clausola contrattuale se il conduttore possa o meno apportare modifiche o innovazione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, ad esempio, per necessità di adattarli alle esigenze della propria attività.

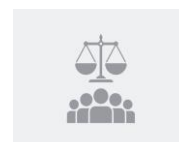


La mancata effettuazione degli interventi di piccola manutenzione da parte del conduttore non integra la violazione dell'obbligo di mantenere l'immobile con la diligenza prevista dall'art. 1587 laddove ciò non comporti un'alterazione delle caratteristiche dell'immobile o un suo degrado frutto non del normale passaggio del tempo, ma di un uso improprio ( *Cass. civ. Sez. III, 28/07/2014, n. 17066*).

LA NECESSITA' DI RIPARAZIONI

Ai sensi dell' ART. 1576 C.C. IL CONDUTTORE È TENUTO AD ESEGUIRE TUTTE LE RIPARAZIONI DI MINORE ENTITÀ ossia quelle dirette a preservare il regolare utilizzo dell'immobile durante il rapporto di locazione: ritinteggiatura delle pareti interne e degli infissi, riparazione delle tapparelle, minimi interventi sull'impianto elettrico ed idraulico, la sostituzione di vetri o serrature, la manutenzione dei tubi flessibili esterni all'impianto idrico del bagni, la pulitura dei canali di scolo intasati dalle foglie cadute dagli alberi di alto fusto, ecc. ( *Cass., 30/1/2006, n. 1878*).

Nel concetto di riparazioni di piccola manutenzione a carico del conduttore e da farsi a sue spese non rientrano le riparazioni di infissi esterni all'immobile in quanto, non essendovi un contatto diretto del conduttore con tali infissi gli eventuali danni, ove non siano dipendenti da colpa del conduttore per un uso anormale dell'immobile, vanno attribuiti a caso fortuito o a vetustà ( *Tribunale Pisa, 12/05/2016, n.625*)



IL CONDUTTORE PUÒ AUTONOMAMENTE E DIRETTAMENTE ESEGUIRE LE RIPARAZIONI URGENTI ANCHE SE A LUI NON SPETTANTI, RICHIEDENDO POI IL RIMBORSO DEI COSTI AL LOCATORE, e comunque dandogliene immediato avviso (ART. 1577, COMMA 2, C.C.). Tale facoltà non fa venire meno l'obbligo del locatore di provvedere alle riparazioni, né tanto meno elimina la sua responsabilità per i danni eventualmente subiti dal conduttore in conseguenza della mancata esecuzione dell'intervento.

IL CONDUTTORE PUÒ ESEGUIRE NELL'IMMOBILE LOCATO INTERVENTI MIGLIORATIVI (es. cambiare colore delle pareti) O APPORTARE ALCUNE ADDIZIONI purché ciò non incida in modo sostanziale sul bene. E' quanto prevedono gli articoli 1592 e 1593 del codice civile.

Il diritto del conduttore alla indennità per i miglioramenti della cosa locata presuppone, che le relative opere siano state eseguite con il consenso del locatore, e tale consenso, importando cognizione dell'entità, anche economica, e della convenienza delle opere, non può essere implicito; la mera consapevolezza (o la mancata opposizione) del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta dell'indennizzo. A ogni modo, resta salva l'autonomia contrattuale delle parti, trattandosi di norme di carattere disponibile e derogabile. (*libro* Cass. 15317/2019; Trib. di Bari , sez. III , 24/05/2018 , n. 2285; Tribunale , Arezzo , 06/12/2017 , n. 1389).

In caso di addizioni apportate dal conduttore queste devono essere rimosse al momento della restituzione, sempre che ciò possa avvenire senza alcun danno per la cosa locata. Altrimenti il locatore può decidere per il loro mantenimento e in tal caso è tenuto al pagamento di un'indennità. Il mancato ritiro delle attrezzature (addizioni) può far ritenere che il locatore abbia preferito ritenerle, dando anche in questo caso diritto al conduttore di richiedere la relativa indennità.

Nel caso invece in cui le addizioni comportino deterioramento della cosa locata, il locatore può chiedere il risarcimento del danno in forma specifica mediante l'eliminazione da parte del conduttore delle opere.

E' possibile stabilire preventivamente nel contratto che le migliorie, le riparazioni o le modifiche in genere eseguite dal conduttore restano acquisite dal locatore senza obbligo di compenso, anche se eseguite col consenso del locatore.

Non è vessatoria la clausola contrattuale che esclude l'indennità per miglioramenti.

Se le parti non hanno previsto nulla di specifico nel contratto in ordine alle spese straordinarie che il conduttore potrebbe fare all'interno dei locali si applicano le previsioni degli articoli 1592 e 1593 del Codice civile.





🏠 GLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE AL MOMENTO DELLA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE


Alla scadenza del rapporto di locazione, il conduttore è tenuto, secondo quanto disposto dall'[articolo 1590 c.c.](#), **IL CONDUTTORE DEVE RESTITUIRE LA COSA AL LOCATORE NELLO STATO MEDESIMO IN CUI L'HA RICEVUTA, IN CONFORMITÀ DELLA DESCRIZIONE CHE NE SIA STATA FATTA DALLE PARTI, SALVO IL DETERIORAMENTO O IL CONSUMO RISULTANTE DALL'USO DELLA COSA IN CONFORMITÀ DEL CONTRATTO.**




E' sempre opportuno compilare sia all'inizio che al termine della locazione un verbale attestante lo stato di manutenzione dell'immobile e degli eventuali arredi in esso contenuti.

“La disposizione di cui all'art. 1590 c.c., esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, comma 1, c.c.), che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che, dunque, il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme al contratto” ( Tribunale Pordenone 8/6/2018).

“In tema di locazione di immobili urbani, il locatore non può pretendere, al termine del rapporto, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, se non offre la prova dell'uso scorretto della cosa da parte del conduttore” ( Cass. civ. Sez. VI, 26/1/2015, n. 1320).

“Qualora il bene venga restituito in condizioni deteriori tali da rendere necessarie modifiche e miglioramenti al locatore, il conduttore sarà tenuto al risarcimento del danno” ( Cassazione civile, sez. III, 18/07/2016, n. 14654).

“In caso di anormale usura dell'immobile, il locatore ha diritto al risarcimento del danno consistente sia nella somma di denaro occorrente per l'esecuzione delle riparazioni imposte dai danni all'immobile provocati dal conduttore, sia nel mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario, secondo un criterio di ordinaria diligenza, per l'esecuzione dei lavori di riparazione” ( Tribunale Prato, 19/3/2014).

🏠 GLI OBBLIGHI DI CUSTODIA PER LOCATORE E CONDUTTORE

Da ultimo va richiamata **la responsabilità prevista dagli articoli 2051 e 2053 c.c. che resta a carico del proprietario quand'anche egli disponga la locazione del bene immobile di sua proprietà**. Egli, infatti, “conservando la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia delle strutture murarie e degli impianti in esse conglobati, è responsabile **in via esclusiva**, ai sensi degli artt. 2051 e 2053 c.c., dei danni arrecati a terzi da tali strutture ed impianti. Grava, invece, **sul solo conduttore la responsabilità, ai sensi dell'art. 2051 c.c., per i danni arrecati a terzi dagli accessori e dalle altre parti del bene locato**, di cui il predetto acquista la disponibilità, con facoltà ed obbligo di intervenire onde evitare pregiudizi ad altri” (*📖 Tribunale Roma Sez. VI, 27/9/2012; Tribunale Firenze Sez. II, 19/07/2016*).

“Nell'ipotesi di danni a terzi provenienti da una cosa locata, nella disciplina di cui all'art. 2051 c.c., la responsabilità va ripartita fra proprietario e conduttore sulla base dell'effettivo potere di ciascuno sulla cosa ossia, in caso di danneggiamento dipendente dalla struttura, la responsabilità fa capo al proprietario locatore, negli altri casi nei quali, invece, i danni sono conseguenti ad attività proveniente da fattori sui quali il locatore è estraneo non può invocarsi la sua responsabilità” (*Tribunale Nocera Inferiore Sez. II, 06/5/2014*).

La responsabilità rimane in capo al proprietario per i soli danni arrecati dalle strutture murarie e dagli impianti in esse conglobati, delle quali conserva la disponibilità giuridica e, quindi, la custodia (*Corte appello Sassari sez. I, 25/02/2022, n.69*).

In caso di danni arrecati a terzi da immobile locato (nella specie: infiltrazioni da rottura dell'impianto idrico), sussiste la responsabilità sia del proprietario dell'immobile, che del conduttore qualora i pregiudizi siano derivati non solo dal difetto di costruzione dell'impianto conglobato nelle strutture murarie, ma anche da una negligente utilizzazione da parte del conduttore o da un comportamento omissivo del conduttore stesso, per non avere avvisato il locatore dei vizi dell'impianto idraulico (*Tribunale Roma sez. VIII, 04/05/2021, n.7692*).

In caso di incendio sprigionato da una canna fumaria di un appartamento in locazione, sussiste la responsabilità del conduttore per non adeguata manutenzione e quella del locatore, allorché egli non abbia constatato il vizio di costruzione della canna fumaria, causa del suddetto incendio, ai sensi dell'art. 2051 c.c. (*Cassazione civile sez. VI, 11/01/2022, n.564*).

Con la consegna dell'immobile locato il conduttore assume gli obblighi di custodia dello stesso. **L'art. 1588 c.c. prevede che il conduttore sia responsabile della perdita e del deterioramento della cosa, che avvengano nel corso della locazione**, qualora non provi che siano accadute per causa a lui non imputabile. L'obbligo di conservazione comporta a sua volta il dovere del conduttore di effettuare le piccole riparazioni previste dagli artt. 1576, 1609 c.c., al cui commento si rinvia.

In linea generale è “il conduttore a rispondere di tutti i danni cagionati allo stesso quando questo era nella sua custodia e la prova liberatoria in merito all'assenza di responsabilità incombe sullo stesso conduttore dato che l'immobile si presume locato in buono stato” (*📖 Trib. Torino, sez. VIII, 21/3/2018, n. 1399*).

In sostanza occorre distinguere a seconda che il danno a terzi derivi da impianti/strutture cui il conduttore ha materialmente possibilità di accesso (perché siti all'interno dei locali locati) oppure no (in quanto collocati all'interno delle murature, sia dell'immobile locato che nelle parti comuni del fabbricato). Nel primo caso la responsabilità per danni cagionati a terzi grava sul conduttore; nel secondo, sul locatore. Quanto detto vale in tema di responsabilità extracontrattuale, per danni cagionati a terzi. Nei rapporti tra locatore e conduttore, la situazione assume diversa connotazione, configurandosi come responsabilità conseguente a vizi dell'immobile ovvero a mancata manutenzione.



E' possibile specificare nel contratto che il conduttore si assume la completa responsabilità per tutte le conseguenze derivanti dalla attività svolta nell'immobile locato rendendo indenne il locatore.