



## **Casa in affitto: chi paga i lavori?**

**Autore :** Redazione

**Data:** 09/06/2019

***Migliorie e ristrutturazioni eseguite dall'affittuario: senza l'autorizzazione del locatore sono a carico dell'inquilino.***

Hai preso una **casa in affitto**. Nel corso degli anni, hai eseguito diversi lavori di manutenzione e abbellimento, pagando sempre coi tuoi soldi. Le prime volte ne hai dato notizia al proprietario dell'appartamento il quale però ha fatto finta di niente senza mai parlare di rimborsi. Consapevole di quanto questi sia duro d'orecchie, in



seguito hai proceduto in autonomia, senza darne alcuna comunicazione, consapevole che non avresti mai ricevuto la restituzione delle somme spese. Ora però, alla scadenza del contratto e alla riconsegna dell'appartamento, sono sorte alcune contestazioni. Tu vorresti rimanere altri due mesi (il tempo di ristrutturare una casa appena acquistata); lui, oltre a voler subito libero l'immobile, pretende il rifacimento della pittura alle pareti ed altri piccoli lavoretti. Scandalizzato da tanta intolleranza, sei ora intenzionato a chiedergli il **rimborso dei lavori eseguiti sull'appartamento** in tutti questi anni: la manutenzione ordinaria, quella straordinaria, le migliorie (ad esempio quelle per l'impianto di condizionamento). Ne hai diritto? In ipotesi di **casa in affitto, chi paga i lavori?**

C'è un'interessante sentenza della Cassazione **[1]**, emessa proprio in questi giorni, che spiega la differenza che c'è, in tema di rimborsi, tra la manutenzione dell'appartamento in affitto, i lavori di riparazione, i miglioramenti, le addizioni, le innovazioni. Vediamo cosa dice la legge e qual è l'interpretazione dei giudici.

## Deterioramenti da uso

L'uso quotidiano dell'**immobile in affitto** comporta una normale usura. Tale deterioramento, ineliminabile anche con un utilizzo diligente del bene, comporta delle **riparazioni di ordinaria amministrazione**. Pensa alla rottura di un pomello della rubinetteria del lavandino. Queste spese ricadono sul conduttore anche se i danni sono dipesi dai suoi familiari o dalla colf.

Se, invece, le rotture dipendono dalla **vetustà delle cose** - pensa a delle persiane ormai rovinate dal tempo - la spesa spetta al padrone di casa.

## Guasti

Si potrebbero verificare dei **guasti** all'appartamento: pensa alla rottura di una tubatura idrica o alle macchie di muffa e umidità causate da infiltrazioni dal tetto. La **riparazione** spetta al padrone di casa, salvo che la causa del guasto sia l'uso non conforme della cosa fatto dall'inquilino. In tal caso, è quest'ultimo a dover pagare.

Se il locatore non esegue le riparazioni, il conduttore può citarlo in giudizio o, se il guasto riguarda una parte essenziale dell'immobile (ad esempio le finestre o il riscaldamento), può **recedere dal contratto**; a tal fine, però, l'immobile deve essere totalmente inutilizzabile e non solo in parte.

Il conduttore, a sua volta, deve avvisare il locatore quando l'immobile necessita di



riparazioni diverse dall'ordinaria manutenzione, per dargli la possibilità di intervenire. Ma se le **riparazioni sono urgenti** e il locatore non può essere contattato (ad esempio è lontano per lavoro), il conduttore può eseguire i lavori personalmente e poi ottenere il rimborso; sarà meglio comunque che comunichi al locatore l'esecuzione delle opere quanto prima. L'avviso è una facoltà e non un obbligo del conduttore e non è prescritto a pena di decadenza dal diritto al rimborso, in quanto non costituisce una richiesta di autorizzazione preventiva a compiere le riparazioni. Ad esempio, anche in mancanza di avviso, se risulta che il locatore ha conoscenza della necessità di effettuare riparazioni urgenti, ma non vi provvede entro un tempo ragionevole, il conduttore che provveda ad eseguirli direttamente ha comunque **diritto al rimborso**.

## Miglioramenti

Veniamo alle **migliorie** sull'immobile. L'inquilino può eseguire lavori che rendano più godibile l'appartamento. Lo può fare nei limiti della [diligenza del buon padre di famiglia](#) e non modificando la destinazione d'uso della cosa. Si tratta degli interventi che aumentano la qualità o il valore economico. Il conduttore non ha diritto al rimborso per i miglioramenti da lui eseguiti sull'appartamento, a meno che non siano stati espressamente **autorizzati dal locatore**.

Se il locatore acconsente o approva espressamente i **miglioramenti** (preventivamente o successivamente, mediante ratifica della loro esecuzione), deve pagare al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore della cosa al tempo della riconsegna. La semplice tolleranza - ossia il fatto di sapere che sono stati fatti gli interventi - non è sufficiente a far sorgere il diritto all'indennità.

Secondo la Cassazione, bisogna tenere distinta l'autorizzazione del padrone di casa all'effettuazione di lavori di ordinaria e [straordinaria manutenzione](#) da quella all'effettuazione dei miglioramenti: la prima, infatti, non implica necessariamente la seconda, visto che le migliorie sono altra cosa rispetto alla manutenzione, sia pure straordinaria. A prescindere da ciò, è regola secondo cui nel contratto di locazione, 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**. Il consenso in questione, poi, deve comportare un vaglio di tipo economico e di convenienza dei lavori e «non può essere implicito, né può desumersi da atti di tolleranza, ma deve concretarsi in una chiara ed inequivoca manifestazione di volontà volta ad approvare le eseguite innovazioni».

## Addizioni



Ci sono poi le **addizioni** ossia le opere che, pur unite o incorporate al bene, non si fondono con esso, conservando la loro autonomia ed individualità. Pensa alle tende da sole o ad una **pergotenda**. Se le addizioni sono **facilmente separabili** (le tende da sole), il locatore può decidere di trattenerle pagando al conduttore un'indennità pari alla minor somma tra l'importo della spesa e il valore delle addizioni al tempo della riconsegna. Se, invece, non sono separabili senza che l'immobile ne subisca danno (pensa all'impianto di [aria condizionata](#)) il locatore ne diventa proprietario senza obbligo di **rimborsare l'inquilino**, salvo che l'opera comporti un aumento di valore del bene, nel qual caso si osserva la stessa disciplina dei miglioramenti.

## Innovazioni

Le **innovazioni** sono quelle opere come una nuova parete in cartongesso o un soppalco, funzionali alle esigenze del locatore e non alla miglioria dell'immobile. La legge consente al locatore di eseguire - **a sue spese** - solo quelle innovazioni che non diminuiscano in misura apprezzabile la possibilità di godere del bene da parte del conduttore.

### Note:

[1] Cass. ord. n. 15317/19 del 6.06.2019.

*Autore immagine: 123rf com*