

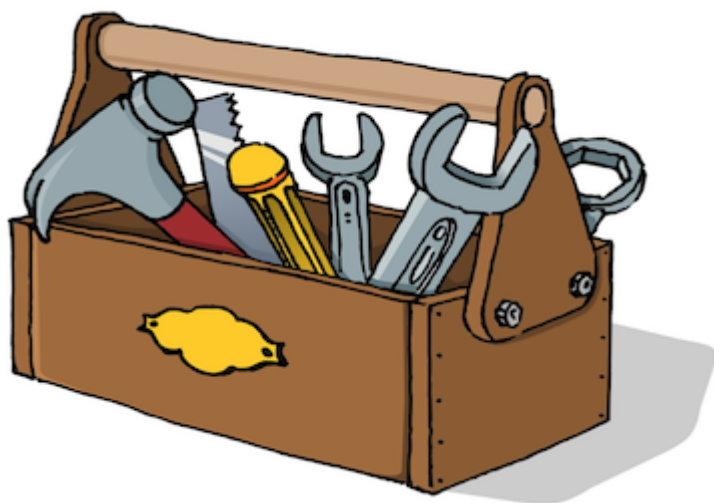


LA LEGGE PER TUTTI

INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Affitto: le condizioni del bene dato in locazione

Autore: Redazione | 01/08/2014



Quando si stipula un contratto di locazione è buona norma redigere una descrizione dell'immobile al fine di evitare lunghi e inutili conflitti con il proprietario al momento della riconsegna.

La legge prevede che l'inquilino debba riconsegnare l'immobile nelle **stesse condizioni** in cui si trovava quando lo ha ricevuto, salvo ovviamente il deterioramento dovuto all'**invecchiamento e all'uso**. Questo significa che l'inquilino per tutta la durata del contratto dovrà occuparsi dei lavori di

manutenzione necessari a una **buona conservazione dell'immobile**. In caso contrario, risponderà dei **danni** causati.

Questo vuol dire che il proprietario non solo potrà trattenere tutta, o in parte, la **cauzione** versata al momento della stipula del contratto, ma potrà anche **rifiutarsi di accettare la riconsegna** del bene fino a che non siano state eseguite le riparazioni necessarie (leggi l'approfondimento "[Locazione: se i danni all'immobile sono gravi il locatore può rifiutarne la restituzione](#)"). Con la conseguenza che, fin quando non saranno pagate le somme per ripristinare l'immobile, continuano a scattare i canoni di locazione mensili.

La descrizione del bene

Alla riconsegna sorgono inevitabilmente dei conflitti tra inquilino e proprietario sulle condizioni dell'immobile. Una finestra rotta che, a detta del proprietario, prima era in ottimo stato; un pavimento di legno irrimediabilmente rovinato; le maioliche del bagno costellate di buchi usati per l'installazione di pensili... Come stabilire quali erano le condizioni dell'immobile all'inizio del rapporto di locazione, e quindi chi si deve far carico delle spese per le riparazioni? La legge suggerisce (ma non impone) che, al momento della stipula del contratto, le parti predispongano una **descrizione** del bene dato in uso. In caso contrario, il bene si presumerà consegnato in **buono stato** di manutenzione e conservazione.

Quindi tutto ciò che non si possa addebitare semplicemente all'invecchiamento o al normale uso, verrà automaticamente posto a carico dell'inquilino, il quale per potersi liberare di tale onere dovrà dimostrare che i **vizi** erano **già presenti** al momento della stipula del contratto.

Meglio, perciò, procedere a una **descrizione** quanto più dettagliata possibile dell'immobile, delle sue strutture, ma anche degli impianti e delle installazioni presenti e delle loro condizioni. E così pure di serramenti e accessori, ma anche di eventuali mobili o suppellettili dati in uso.

Attenzione: l'inquilino non può contestare in seguito il contenuto della descrizione dell'immobile accettata e allegata al contratto. Se il pavimento è stato descritto in buone condizioni, l'inquilino non può, al momento della restituzione, sostenere che in realtà gli era stato consegnato già rovinato. Ecco perché è opportuno vigilare sulla veridicità di quanto riportato nella descrizione.

Diritti del proprietario

Non è possibile stabilire a priori quali siano i danni causati da una cattiva manutenzione da parte dell'inquilino e quali quelli determinati dalla normale usura. Si dovrà procedere, volta per volta, alla loro valutazione, tenendo conto della durata del contratto e della destinazione dell'immobile: abitazione familiare, ufficio, bar, albergo.

In linea di massima, è stato affermato che il proprietario non può pretendere la **rilucidatura dei pavimenti** o la sostituzione delle **maioliche del bagno** o della **cucina** forate per applicare dei **pensili**, la sostituzione della **carta da parati** ingiallita o degli **impianti sanitari** obsoleti, anche se alla stipula del contratto erano nuovi.

Note

Norme di riferimento Art. 1590 cod.civ. *Autore immagine: 123rf.com*