ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

GUIDA PRATICA

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 dell'immobile locato e in merito ai necessari interventi di manutenzione ordinaria/straordinaria e alle riparazioni urgenti.

A cura della
Direzione Legislazione Mercato Privato

PREMESSA

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 distinguendo tra quelli urgenti, quelli necessari quelle di lieve entità.

Dalla consegna dell'immobile da parte del locatore fino alla sua restituzione diverse possono essere le problematiche, nonchè le possibili controversie, nascenti tra le parti e riguardanti proprio le caratteristiche, qualità, requisiti e dotazioni tecniche e non solo che interessano il bene locato così come la necessità di apportare interventi migliorativi o manutentivi più o meno urgenti e necessari. A tal fine intanto è opportuno che siano disciplinati nel contratto, con maggior dettaglio possibile, tutti gli aspetti di interesse tenuto conto delle disposizioni normative (di cui si offre un quadro in questa Guida unitamente all'interpretazione giurisprudenziale) che altrimenti si dovranno applicare in caso di assenza di specifici accordi tra le parti.

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

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).

SCHEMA RIEPILOGATIVO: GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE E DEL CONDUTTORE

Si riporta di seguito uno schema riepilogativo, predisposto sulla base delle norme del codice civile (alcune delle quali derogabili dalle parti), sugli obblighi spettanti a locatore e conduttore limitatamente a quelli che concernono il godimento e la manutenzione della cosa locata.

GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE	Consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione (art. 1575 c.c.).
	Mantenere la cosa locata in stato idoneo all'uso convenuto (art. 1575 c.c.).
	Eseguire tutte le riparazioni necessarie, escluse quelle di piccola manutenzione (art. 1576 c.c.).
	Garantire il pacifico godimento durante la locazione (art. 1575 c.c.).
	Non effettuare sul bene locato innovazioni che ne diminuiscano il godimento da parte del conduttore (art. 1582 c.c.).
	Garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla medesima (art. 1585 c.c.).
	Obbligo di custodia (art. 2051 c.c.).

GLI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE	Utilizzare la cosa secondo l'uso che è stato convenuto nel contratto (art. 1587 c.c.).
	Non effettuare modifiche o innovazioni che mutino la destinazione e la natura del bene locato (art. 1587 c.c.)
	Eseguire gli interventi di piccola manutenzione e sostenerne le relative spese (art. 1576 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.).
	Obbligo di custodia (artt. 1588 e 2051 c.c.).
	Al termine del periodo locatizio 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.).

L'utilizzo dell'immobile locato comporta poi normalmente l'utilizzo da parte del conduttore di una serie di servizi e/o beni (fornitura di acqua, energia elettrica, riscaldamento, ascensore, aree condominiali, ecc.) non necessariamente di pertinenza esclusiva dell'immobile oggetto di contratto. La tematica relativa alla suddivisione tra le parti del contratto di locazione dei cd. **oneri accessori** è disciplinata dall'art. 9 L. 392/78 applicabile anche agli immobili adibiti ad uso diverso dall'abitazione.

Tale norma prevede che le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura degli altri servizi comuni sono interamente a carico del conduttore, mentre quelle relative al servizio di portineria sono dovute da quest'ultimo nella misura massima del 90%.

LA CONSEGNA DELL'IMMOBILE E IL SUO MANTENIMENTO DURANTE IL PERIODO DI LOCAZIONE. GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE.

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:

1. **consegnare al conduttore l'immobile oggetto del contratto di locazione in buono stato di manutenzione ;**
2. garantire che il **bene locato resti nelle condizioni che lo rendano idoneo all'uso convenuto.**

Il "*buono stato di manutenzione*"» ha carattere oggettivo e prescinde dalla specifica utilizzazione. Un immobile, ad es., potrebbe essere assolutamente inidoneo 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).

Il conduttore, peraltro, può anche decidere di accettare un immobile che necessiti completamente di essere ristrutturato. La norma, infatti, rientra tra le disposizioni liberamente derogabili dalle parti con la conseguenza che gli obblighi di manutenzione e riconsegna saranno proporzionati rispetto allo stato in cui si trova l'unità immobiliare/edificio all'atto della consegna. Qualora, invece, il locatore, al momento della stipula del contratto di locazione, assuma l'impegno verso il conduttore di eseguire o far eseguire lavori sull'immobile, anche di modifica strutturale, funzionali all'uso pattuito, il vincolo nascente per il medesimo locatore viene ricondotto non a un autonomo contratto di appalto, ma all'adempimento, conforme alla volontà delle parti, degli obblighi stabiliti dall'art. 1575 cod. civ.

➔ **Prima della firma** del contratto è opportuno che il conduttore **verifichi le condizioni** dell'immobile/deposito/negozio 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 alle convenzioni intercorse 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).* Sotto questo profilo 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.

Poiché l'obbligo gravante sul locatore di mantenere il bene in condizioni tali da potere servire all'uso convenuto non è previsto da norme imperative *(📖 Cass. civ., 17 maggio 2010, n. 11971)* le parti possono regolare in maniera difforme l'aspetto legato alle spese di manutenzione.

➔ Nel contratto può essere previsto che tutte le riparazioni necessarie per mantenere l'immobile locato restino a carico del conduttore.

Potranno essere imputate al conduttore anche le spese per interventi di carattere straordinario nonché quelle riguardanti l'ordinaria e la straordinaria manutenzione di alcune parti comuni dell'edificio condominiale.

Il successivo art. 1576 cod. civ. pone, sempre a carico del locatore, **l'obbligo di attivarsi per garantire la conservazione dello stato dell'immobile quale era al momento della consegna** il che significa, non solo intervenire per eliminare i danni o guasti che si verificano nel corso della durata del contratto, ma anche 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.

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

- il cattivo funzionamento degli scarichi;
- 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;
- allacciamento all'impianto fognario;
- 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" *(📖 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 del bene locato che possono dipendere da eventi non riferibili alla natura dell'immobile (es. infiltrazioni) oppure essere connessi con esso come la sua 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. "In tema di locazioni, nessuna responsabilità è configurabile a carico del locatore per inadempimento dell'obbligo di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere la cosa in buono stato locativo, qualora il locatore stesso non abbia avuto conoscenza di tale necessità, né comunicazione da parte del conduttore" *(📖 Trib. Benevento, 28/12/2007).*

"La distruzione del bene locato, fa tuttavia venir meno l'obbligo di manutenzione a carico del locatore", che deve perciò ritenersi limitato alle riparazioni da effettuare sulla cosa e non esteso alla ricostruzione totale o parziale della stessa (Nella specie, il giudice di merito, con decisione confermata dalla S.C., aveva dichiarato risolto il contratto di locazione di un immobile destinato a magazzino e deposito avendo accertato che a seguito di un incendio erano andati distrutti e dovevano essere ricostruiti elementi essenziali e strutturali di enorme rilevanza, in senso qualitativo piuttosto che quantitativo, come le rampe di accesso, e due campane delle solette, non più idonee a sopportare i carichi dei veicoli in movimento) *(📖 Cass. civ. 10/4/1995, n. 4119).*

➔ 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. Va tuttavia prestata attenzione a come vengono scritte tali formule affinché esse non diventino vessatorie.

Secondo il disposto dell'art. 1582 c.c. il locatore **non può eseguire sulla cosa locata tutte quelle opere che possano pregiudicare il godimento da parte del conduttore in base alle previsioni contrattuali**.

Non costituisce violazione del suddetto divieto l'innovazione che non sia obiettivamente gravosa ma che, anzi, apporti un miglioramento alle condizioni di utilizzabilità del bene. In ogni caso tale divieto può essere diversamente regolato previo accordo delle parti.

Sempre riconducibile all'obbligo di far godere della cosa locata il conduttore è la previsione dell'art. 1585 c.c. ai sensi della quale il locatore **deve garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa arrecate da 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;
- ecc.

I VIZI DELLA COSA LOCATA

Per quanto riguarda la presenza di eventuali vizi la norma di riferimento, ossia l'articolo 1578 c.c., afferma che 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 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 ma riguarda più che altro la composizione, costruzione o funzionalità strutturale della cosa medesima (es. infiltrazioni derivanti dalla struttura e dalle modalità costruttive dell'immobile locato; il cedimento del pavimento di due vani su quattro di un immobile locato). 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.
I vizi sono rilevanti anche se si manifestano successivamente alla conclusione del contratto di locazione (art. 1581 c.c.).

Rimangono, invece, fuori dall'ambito di applicazione dell'articolo in questione, i guasti o deterioramenti della cosa locata, dovuti alla naturale usura, effetto del tempo, o ad accadimenti accidentali, che determinino disagi limitati e temporanei nell'utilizzazione del bene; tali inconvenienti, infatti, rilevano semmai ai fini dell'obbligo di manutenzione *(📖 Cass. civ., sez. III, n. 24459 del 21/11/201,).*

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 ai sensi dell'art. 1578, comma 1, c.c., né la eliminazione dei vizi a spese del locatore ex art. 1575, n. 2, c.c.." *(📖 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: l' art. 1578 c.c. (rubricato "vizi della cosa locata") non da al conduttore la facoltà di operare detta riduzione ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo *(📖 Trib. Di Cagliari, 31/05/2018 , n. 1601).*

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).* A tal proposito, la giurisprudenza è piuttosto pacifica nell'affermare il principio secondo cui, salvo patto contrario, "non è onere del locatore ottenere le eventuali autorizzazioni amministrative necessarie per l'uso del bene locato, con la conseguenza che, nel caso in cui il conduttore non ottenga la necessaria autorizzazione, non si può configurare alcuna responsabilità per inadempimento in capo al locatore, anche nell'ipotesi in cui il diniego di autorizzazione sia dipeso dalle caratteristiche del bene locato" *(📖 Cass. civ., 25/1/ 2011, n. 1735); "*del mancato rilascio il locatore è responsabile nei confronti del conduttore quando la destinazione particolare dell'immobile in conformità alle richieste autorizzazioni, concessioni o licenze amministrative **abbia costituito il contenuto del suo obbligo specifico** di garantire il pacifico godimento dell'immobile in rapporto all'uso convenuto*"(📖 Cass. civ. Sez. III Sent., 17/1/2007, n. 975).*

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).*

Nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo può accadere che l'immobile sia privo del certificato di agibilità. La buona fede contrattuale impone, tuttavia, al locatore di informarne preventivamente il conduttore. "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).* "Nella locazione di immobile per uso diverso da quello abitativo, il locatore è inadempiente ove non abbia ottenuto - in presenza di un obbligo specifico contrattualmente assunto - le autorizzazioni o concessioni amministrative che condizionano la regolarità del bene sotto il profilo edilizio (e, in particolare, la sua abitabilità e la sua idoneità all'esercizio di un'attività commerciale), ovvero quando le carenze intrinseche o le caratteristiche proprie del bene locato ostino all'adozione di tali atti e all'esercizio dell'attività del conduttore in conformità all'uso pattuito" *(📖 Cass. civ. Sez. III, 16/6/2014, n. 13651).*

➔ 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.

GLI OBBLIGHI DI CUSTODIA PER IL LOCATORE

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).*

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. L'abuso nel godimento può consistere "in qualsiasi comportamento lesivo degli interessi del locatore, senza peraltro che sia necessario il concreto verificarsi di danni materiali all'immobile" *(📖 Cass. civ. Sez. III, 5/4/2012, n. 5541).* Il locatore, naturalmente, già nel corso del rapporto locativo, e, quindi, senza attendere la scadenza del contratto e la riconsegna del bene, ha il diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza di tale obbligo e di agire nei confronti del conduttore inadempiente sia per la risoluzione del contratto sia per la rimessa in pristino dei luoghi, nonché per il risarcimento dei danni.

➔ Può essere opportuno specificare in apposita clausola contrattuale che il conduttore non può apportare alcuna modifica o innovazione ai locali locati ed alla loro destinazione o agli impianti esistenti, senza il preventivo consenso scritto del locatore.

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).*
Il conduttore potrà, senza incorrere nella violazione del divieto posto dall'art. 1587, adattare la cosa locata per adattarla alle esigenze della propria attività eventualmente effettuando anche delle innovazioni (disciplinate in tal caso dagli artt. 1592 e 1593 c.c.). con il limite di non effettuare interventi sugli elementi strutturali, tali da alterare l'originaria consistenza del bene *(📖 Cass. civ. n. 3586 del 23/3/1992; Cass. civ. n. 9622 del 10/9/1999).*

GLI OBBLIGHI DI CUSTODIA PER IL CONDUTTORE

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. Tale responsabilità si fonda per l'appunto sull'obbligo per il conduttore di custodire e conservare la cosa locata, che ricomprende quello di assicurarsi dell'uso diligente anche da parte dei terzi immessi nel godimento dell'immobile. 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.

Il conduttore, ai sensi dell'art. 1588 c.c., risponde verso il locatore del deterioramento della cosa locata qualora non dia la prova dell'esistenza di causa a lui non imputabile; tale principio può essere derogato nel caso in cui il fattore determinante il danno abbia riguardato strutture o apparati dell'immobile sottratti alla disponibilità dello stesso conduttore ed estranei, pertanto, alla sfera dei suoi poteri e doveri di vigilanza *(📖 Cass. civ., sez. III, 25 luglio 2008, n. 20434).*

La responsabilità verso terzi per danni causati dall'immobile locato è disciplinata, invece, dall'art. art. 2051 cod. civ.. Tuttavia, come visto, il locatore resta responsabile delle strutture murarie (quali cornicioni, tetti, muri e soffitti) e degli impianti in esse conglobati salva la possibile azione di rivalsa nei confronti del conduttore che abbia omesso di avvertirlo della situazione di pericolo (📖 *Cass. civ. 6/4/2004, n.6753; Cass. civ. 9/2/2004, n. 2422*). L'obbligo di custodia, quindi, non viene totalmente meno per il proprietario dell'immobile permanendo a suo carico un effettivo potere di controllo dell'immobile locato, finalizzato a vigilare, in particolare, sullo stato di conservazione e di efficienza delle strutture edilizie e degli impianti. Per il conduttore l'obbligo di custodia vale, pertanto, con

riferimento a tutte le altre parti del bene locato, compresi gli accessori, e a tutto quello che rientri nella sua diretta responsabilità.
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 tema di danni da cose in custodia ex art. 2051 c.c., originati da un bene immobile condotto in locazione, sussiste la responsabilità sia del proprietario dell'immobile che del conduttore ove i pregiudizi siano derivati non solo dal difetto di costruzione dell'impianto (nella specie, idraulico) conglobato nelle strutture murarie, ma anche da una negligente utilizzazione di esso (nella specie, della caldaia) da parte del conduttore". *(📖 Cass. civ. Sez. III Sent., 9/6/2016, n. 11815)*

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, come visto nel paragrafo precedente, 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.

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).*
Sono pertanto da ritenersi **escluse** dal novero delle piccole manutenzioni: quelle concernenti gli impianti interni alla struttura del fabbricato (elettrico, idrico, termico) salvo che i guasti non dipendano da un uso improprio da parte dell'inquilino; la riparazione della copertura dell'immobile;: la messa in sicurezza dei cornicioni *(📖 Trib. Benevento, 21 agosto 2007).*

➔ **Si può anche prevedere che tutte le spese di manutenzione siano a carico del conduttore,** anche quelle che per legge dovrebbero essere sopportate dal locatore. Per effetto di tale convenzione, si pone a carico del conduttore anche l'obbligo della manutenzione straordinaria del bene locato, con relativi oneri.

Qualora il bene immobile locato necessiti di interventi di **riparazione urgenti** il conduttore deve avvisare quanto prima il locatore. Sono urgenti quelle riparazioni che, sebbene a carico del locatore, vengono effettuate invece dal conduttore, in quanto si versi in condizione di urgenza delle stesse.

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.

In tema di locazione, gli interventi di natura straordinaria spettano al locatore e se il locatore correttamente informato non provvede, il conduttore avrà diritto al risarcimento del danno per mancata riparazione della cosa locata. Se, poi, tali riparazioni hanno anche il carattere dell'urgenza, lo stesso conduttore, una volta avvisato il locatore, e nell'inerzia di questi, può provvedere direttamente ai lavori, non essendo richiesta per tale tipo di intervento la preventiva autorizzazione, e non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto del locatore *(📖 Cassazione civile , sez. III , 20/08/2018 , n. 20796).*

Il diritto del conduttore al rimborso delle somme pagate per i lavori urgenti fatti eseguire non viene meno in caso mancato avviso al locatore della necessità di intervenire con urgenza. "Una volta acclarata la necessità di eseguire nell'immobile locato riparazioni urgenti, la conoscenza accertata, da parte del locatore, di tale necessità e l'inerzia dello stesso a provvedere entro un tempo ragionevole, tenuto conto della natura, dell'entità e dell'urgenza dei lavori, hanno valore equipollente al contestuale avviso al locatore cui il conduttore è tenuto ai sensi dell'art. 1577 c.c. nell'ipotesi che provveda ad eseguirli direttamente per poi richiedere il rimborso di quanto speso" *(📖 Cass. civ., 18/7/2008, n. 19943).*
"(…) il locatore, in relazione all'obbligo su di lui gravante di manutenzione ordinaria o straordinaria – quando non si tratta di opere di piccola manutenzione –, non può pretendere nel corso della locazione, il rimborso delle spese per la manutenzione delle parti dell'immobile logorate dal normale uso, né tantomeno, al termine della locazione, il risarcimento dei danni per le spese di riparazione, a meno che non offra la prova, almeno indiziaria, dello scorretto uso della cosa da parte del conduttore *(📖 Cass. civ. 7 /7/2005, n. 14305).*

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. Per le migliorie, di regola, il conduttore non può chiedere il rimborso a meno che il locatore non abbia dato il proprio assenso. In tal caso sussiste il diritto all'indennità (data dalla minor somma tra l'importo della spesa sostenuta dal conduttore per i lavori eseguiti e il valore del risultato utile al momento della riconsegna). Il consenso del locatore non può desumersi da un suo comportamento di mera tolleranza, ma deve manifestarsi in una esplicita approvazione delle innovazioni medesime; la mera consapevolezza, o la mancata opposizione, del locatore riguardo alle stesse non legittima il conduttore alla richiesta di indennizzo. A ogni modo, resta salva l'autonomia contrattuale delle parti, trattandosi di norme di carattere disponibile e derogabile. *(📖 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.

➔ 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.

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., a **risarcire i danni causati all'immobile ed a restituirlo nello stato medesimo in cui l'ha ricevuto,** salvo il normale deterioramento risultante dall'uso conformemente a quanto previsto nel contratto. A tal fine è 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).*
"Il conduttore di un immobile risponde 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. di Torino sez. VIII, 21/03/2018, n.1399).*
"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, 19-03-2014).*