

## **NOTIFICA DI UN DIFETTO DA PARTE DEL LOCATORE ALL'INQUILINO ALLA FINE DELLA LOCAZIONE**

*Avv. Hugo Haab, giugno 2019*

---

Alla fine della locazione, e meglio al momento della restituzione della cosa locata (per esempio quando si riconsegna un appartamento), il locatore (di norma il proprietario) deve verificare accuratamente lo stato della cosa locata e se vi scopre difetti di cui l'inquilino deve rispondere, dargliene subito notizia (art. 267a CO).

Secondo la prassi e la giurisprudenza la notifica del difetto deve avvenire entro 2-3 giorni dal momento in cui il difetto viene riscontrato, a meno che non si tratti di difetti occulti. La notifica dev'essere anche debitamente sostanziata.

Qualora questa notifica non avvenisse entro questo termine l'inquilino è liberato dalla sua responsabilità.

È evidente che questa norma è assai favorevole all'inquilino, seguendo la concezione del diritto della locazione come tale, che prevede svariate norme a tutela della "parte debole", di norma per l'appunto l'inquilino.

Capita assai sovente che il locatore non sia a conoscenza della norma di cui all'art. 267a CO, o quanto meno non del brevissimo termine entro il quale è doveroso attivarsi per notificare un difetto causato dall'inquilino uscente. In molti casi al locatore è quindi precluso il diritto di rifarsi sull'inquilino proprio a causa del fatto di aver atteso troppo tempo prima di notificare un difetto che non era occulto.

Tuttavia qualora un locatore avesse ommesso di notificare un difetto entro il breve termine di cui si è detto, **egli può comunque avanzare una pretesa risarcitoria** facendo valere una pretesa basata sulla responsabilità civile (articoli 41 e seguenti CO), in particolare – ma non solo – per danneggiamento della proprietà altrui causato dall'inquilino (art. 41 CO) o da un suo animale (art. 56 CO) o da suoi lavoratori o persone ausiliari (art. 55 CO).

In altre parole, giacché la via prevista dal diritto della locazione gli è preclusa (a causa della notifica omessa o tardiva) egli può optare per un'altra via. Diciamo quindi che gli articoli 41 e seguenti CO rappresentano una sorta di "via d'emergenza" per i locatori, circostanza questa spesso per nulla conosciuta agli stessi (soprattutto se non rappresentati da un professionista).

Gli artt. 41 e seguenti CO e le norme del diritto della locazione (in particolare gli artt. 267 e 267a CO) sono infatti alternativamente applicabili (vedasi in questo senso: *D. Balmer in AJP* 5/2019), anche se le norme del diritto della locazione restano preferibili per il locatore, essendo più favorevoli in quanto ad entità del risarcimento ottenibile, onere della prova e prescrizione.

Posto che al locatore è concessa anche la via degli artt. 41 e seguenti CO, va precisato che queste norme prevedono diverse condizioni affinché si possa concludere per una responsabilità dell'inquilino e quindi per chiamarlo a rispondere del danno. Va anche rammentato che le azioni derivanti da queste norme si prescrivono in 1 anno dal momento in cui il danneggiato (quindi il locatore) ha avuto conoscenza del danno (art. 60 CO).

\* \* \* \* \*

*Nel nostro studio legale e notarile ci occupiamo spesso di questioni nell'ambito del diritto della locazione. Se lo si desidera è possibile organizzare un primo incontro gratuito e non vincolante, nel corso del quale analizziamo la situazione e diamo al cliente un'indicazione di quale sia la procedura migliore da seguire.*

*I contenuti del presente scritto non sono da intendersi come espressione di un parere, ma hanno carattere esclusivamente informativo. Il lettore che desidera utilizzare le suddette informazioni è tenuto a consultare un professionista.*