

LOCAZIONE: DIFETTI DEL BENE LOCATO

Avv. Hugo Haab, ottobre 2018

Gli obblighi contrattuali del locatore (cioè colui che mette a disposizione il bene locato, di solito il proprietario dell'immobile) sono quelli di (1) mettere a disposizione al momento pattuito il bene locato e (2) mantenerlo in uno stato idoneo all'uso durante tutta la durata del contratto.

Ciò concretamente significa che il locatore non deve semplicemente “consegnare le chiavi” del bene locato e poi esigere unicamente il pagamento delle pigioni (cioè i canoni d'affitto), ma piuttosto che egli deve mantenere nello stato concordato il bene locato ed eliminare eventuali difetti e/o disturbi che potrebbero subentrare nel corso della locazione.

La realtà quotidiana ci insegna che non vi è quasi mai un rapporto di locazione nel corso del quale presso il bene locato (sia esso un appartamento, una casa, un ufficio o un magazzino) non si presenti un difetto.

Innanzitutto occorre meglio definire la nozione di “**difetto**”. Si ha un difetto al bene locato, quando esso si trova in uno stato diverso da quello contrattualmente previsto. Per difetto si deve intendere qualsiasi differenza fra lo stato attuale della cosa locata e lo stato in cui quest'ultima dovrebbe trovarsi per permetterne l'uso pattuito contrattualmente. Il difetto non deve necessariamente essere di una gravità tale da impedire qualsiasi uso della cosa; è infatti sufficiente una limitazione dell'uso per il quale la cosa è stata locata. Né è richiesto che l'inconveniente sia attribuibile ad una colpa del locatore. Sussiste un difetto, susseguente o iniziale, allorché la cosa locata non presenti una qualità – promessa dal locatore o che il conduttore può comunque in buona fede attendersi tenuto conto della natura della cosa locata e dell'uso per il quale essa è ceduta – che essa avrebbe dovuto avere in virtù del contratto. Non è necessario che il difetto impedisca completamente il corretto uso della cosa locata; è infatti sufficiente che lo stesso uso sia ostacolato o ristretto (minor godimento).

Una volta che il conduttore (cioè l'inquilino) riscontra un difetto egli **è obbligato a segnalarlo subito al locatore**. Un'eccezione va fatta per i cosiddetti “piccoli difetti”, ovvero quei difetti che di regola non richiedono costi di riparazione superiori a circa CHF 150.-- / 200.-- (per es. sostituzione di guarnizioni, lampadine, tubi della doccia, ecc.). I “piccoli difetti” devono essere riparati a spese dell'inquilino. Lo stesso vale anche per i danni causati dall'inquilino stesso o da persone per le quale egli è responsabile (di solito questi danni sono coperti dall'assicuratore RC).

Qualora ci si trovi in presenza di un difetto che non è da riparare a proprie spese, il conduttore – una volta segnalato il problema al locatore – può per legge esigere dal locatore:

- 1) **L'eliminazione del difetto** (per es. riparazione della lavastoviglie rotta);

- 2) **Una riduzione della pigione** (per es. riduzione del 5% della pigione fino a quando non verrà eliminato il difetto);
- 3) **Il risarcimento del danno** (per es. i costi di riparazione di un armadio danneggiatosi a causa di un'infiltrazione d'acqua dal soffitto);
- 4) **L'assunzione della lite contro un terzo** (per es. l'intervento in giudizio contro dei vicini che fanno rumore di notte);

Il conduttore di un immobile può altresì **depositare le pigioni dovute** presso un ufficio di conciliazione. Non è per contro possibile "sospendere" (nel senso di non più pagare a nessuno) il pagamento delle pigioni fino all'eliminazione del difetto.

Nota Bene: L'esercizio dei diritti sopraelencati richiede l'ossequio di tempistiche e modalità stabilite precisamente nella legge. S'invita pertanto il conduttore ad informarsi debitamente prima d'intraprendere ogni passo.

A prescindere da quale "via" il conduttore decida di intraprendere (punti 1-4 qui sopra), se il locatore non dovesse riparare il difetto segnalato il conduttore potrà agire in giudizio contro di lui e (quale *ultima ratio*) recedere persino dal contratto di locazione.

La procedura migliore qualora si sia in presenza di difetti che non devono essere riparati a spese dell'inquilino è quello di inviare una lettera per raccomandata al locatore, segnalando il prima possibile il difetto (in maniera molto specifica), invitandolo ad intervenire. Se il locatore non dovesse dare seguito alla prima richiesta è buona cosa inviargli una seconda lettera per raccomandata, assegnandogli un termine ultimo (10-20 giorni) per intervenire, sotto comminatoria di tutelare i propri diritti come previsto dagli articoli 259a e seguenti del Codice delle Obligazioni (v. punti elencati sopra) nel caso di ulteriore mancato intervento. A dipendenza del tipo di difetto occorre valutare quale delle possibilità indicate ai punti 1-4 che precedono sia la più conveniente al caso concreto.

Da ultimo si consiglia al conduttore di procurarsi per tempo le necessarie "prove" a sostegno della sua pretesa; in una procedura giudiziaria infatti incombe al conduttore provare l'esistenza del difetto. È quindi raccomandabile fare delle foto (datate), oppure chiedere al perito comunale di fare un sopralluogo presso l'ente locato.

* * * * *

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.