

RESPONSABILITÀ DELL'INQUILINO PER LO STATO DEL BENE LOCATO ALLA FINE DELLA LOCAZIONE

Avv. Hugo Haab, agosto 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).

L'inquilino non risponde tuttavia di ogni modifica dello stato della cosa locata rispetto allo stato che la stessa aveva ad inizio della locazione; una normale usura e un naturale deterioramento della cosa locata devono essere pertanto tollerati dal proprietario, che non può in nessun caso esigere che l'inquilino gli restituisca il bene locato "come nuovo" o anche solo "come era all'inizio del contratto" (il versamento della pigione da parte dell'inquilino serve proprio per "compensare" la svalutazione della proprietà immobiliare del locatore).

Purtroppo nella prassi accade sovente che un inquilino creda di dover risarcire al proprietario il valore a nuovo dell'ente locato o si faccia carico di opere per le quali per legge egli non ne sarebbe invece tenuto (il caso più frequente è il costo per il tinteggio completo delle pareti dell'ente locato).

Secondo l'art. 267 cpv. 1 CO il conduttore deve restituire la cosa locata nello stato risultante da un uso conforme del contratto. Lo stato "risultante da un uso conforme" dev'essere determinato a seconda di quella che era la destinazione della cosa locata: abitazione personale, ufficio, spazio industriale, ecc.

La normale usura (nel caso di un'abitazione: ingiallimento delle pareti, tracce di mobili e quadri sulle pareti, un numero ragionevole di piccoli fori nelle pareti, leggeri graffi e crepature, piccoli segni sul parquet, deterioramento di tappezzerie, ecc.) è unicamente a carico del proprietario, che non può pertanto chiedere un centesimo all'inquilino. Per contro, l'inquilino risponde per deterioramenti che esulano la normale usura e per i danni causati da lui stesso o da persone che vivono con lui o da suoi animali e per i costi di pulizia e di piccole riparazioni (di norma fino ad un costo di CHF 200).

Qualora l'inquilino uscente debba farsi carico di alcuni costi egli deve risarcire il costo di riparazione dell'installazione danneggiata. Se una riparazione non è possibile o se i costi risultassero sproporzionati, l'inquilino non risponde del valore a nuovo, ma del valore attuale. Tale valore corrisponde al valore all'inizio della locazione tenuto conto della norma usura derivante dall'uso conforme. Nella prassi tale valore (attuale) si calcola per comodità facendo uso di specifiche tabelle, che indicano per ogni componente la durata di "vita" media delle stesse e permette quindi di calcolarne il deprezzamento e quindi il valore residuo

(valore attuale). Si tratta di tabelle allestite congiuntamente dall'Associazione svizzera inquilini e dall'Associazione svizzera dei proprietari immobiliari (www.asloca.ch).

ESEMPIO 1:

Fatti:

Un inquilino ha danneggiato una parete (i suoi figli l'hanno imbrattata con dei pennarelli). Nel 2019 l'inquilino riconsegna l'ente locato. La parete era stata tinteggiata a nuovo nel 2004. Il costo del tinteggio ammonta a CHF 7'000.

Soluzione:

Secondo la tabella anzidetta il tinteggio ha una durata media di 20 anni. Ciò significa che il tinteggio nel 2024 (20 anni a partire dal 2004) non avrebbe avuto più nessun valore residuo. Nel 2019 (data d'uscita dell'inquilino) il valore residuo del tinteggio era pari a 5/20 del suo valore iniziale (mancavano 5 anni al suo completo deprezzamento, rispettivamente erano passati già 15 anni della "vita" del tinteggio). Di conseguenza l'inquilino deve pagare $\frac{1}{4}$ (pari a 5/20) dei costi del tinteggio (quindi CHF 1'750).

ESEMPIO 2:

Fatti:

Un inquilino ha danneggiato il parquet dell'appartamento. Nel 2019 l'inquilino riconsegna l'ente locato. Il parquet era stato posato nel 1997. Il costo di riparazione è pari a CHF 21'108.

Soluzione:

Secondo la tabella anzidetta il parquet ha una durata media di 40 anni. Ciò significa che ogni anno di "vita" del parquet corrisponde ad una perdita di valore di CHF 527.70 (CHF 21'108 ÷ 40). Nel 2019 – quindi dopo 22 anni – il parquet aveva pertanto perso CHF 11'609.40 del suo valore. Di conseguenza il valore residuo è pari a CHF 9'498.60, che è il risarcimento dovuto dall'inquilino.

Un errore molto frequente nella prassi quando si effettuano i calcoli esposti nei due esempi di cui sopra è quello di considerare quale data dalla quale far decorrere la "vita" della singola installazione la data d'inizio del contratto; è tuttavia corretto far decorrere la "vita" dell'installazione dalla data in cui tale installazione è stata installata (magari ben prima dell'inizio del contratto).

Se la cosa danneggiata – per la quale deve rispondere l'inquilino – non ha più nessun valore residuo (poiché il suo valore è già stato ammortizzato) il proprietario non può pretendere nessun risarcimento dall'inquilino.

Ciò non significa tuttavia che l'inquilino possa deliberatamente danneggiare o trattare senza alcun riguardo le componenti le cui durate di "vita" sono già state raggiunte; infatti se l'inquilino ha danneggiato delle installazioni egli potrà essere chiamato a rifonderne in equità il valore quand'anche la loro durata di "vita" sia superata (vedi sentenza II CCA del 13 marzo

2019, incarto 12.2017. 167, consid. 7). In oltre la dottrina ha già avuto modo di stabilire che suolo, muri e tetti continuano ad aver un certo valore anche nella misura in cui essi abbiano superato la loro durata di vita (CPra Bail – AUBERT, art. 267 CO N 29). In quest'ultimo caso è tuttavia necessario che il locatore dimostri che nonostante la vetustà ad inizio locazione tali componenti avessero ancora un valore residuo oltre la durata di "vita" (vedi sentenza II CCA del 29 settembre 2014, incarto. 12.2013.210, consid. 3.2) e che tale assunto non si esaurisca in un mero asserto di parte ma che possa essere suffragato da prove adeguate (da qui il consiglio a proprietari di stabili antichi ma di pregio, di procedere ad una constatazione minuziosa e chiaramente documentata all'atto di consegnare l'ente locato).

Il costo a carico dell'inquilino – determinato come da quanto esposto sopra – può essere calcolato in base a dei preventivi, senza che il proprietario abbia l'obbligo di far realizzare le opere preventivate (è quindi libero di riparare o meno l'installazione danneggiata).

* * * * *

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.