

Milano, 5 settembre 2019

## Restituzione degli immobili locati in cattive condizioni, un aspetto da non sottovalutare

Con la fine del periodo estivo e l'approssimarsi del mese di settembre si apre un tema tipico del periodo, quello delle locazioni. In questo periodo dell'anno, infatti, molti contratti vanno a termine ed altrettanti ne iniziano.

Al termine di una locazione, sia essa commerciale o meno, si ripropone con una certa frequenza l'annosa questione delle condizioni in cui viene a trovarsi l'immobile, aspetto che rileva sia per il locatore, che deve accettare la restituzione dell'immobile, sia per il conduttore, che è gravato da specifici obblighi di legge. E' facile che nascano controversie e disaccordi, perché le parti discordano tra loro su un punto fondamentale, ovverosia se l'immobile risulti afflitto da un peggioramento dovuto solamente ad un normale e diligente utilizzo, frutto di una costante manutenzione ordinaria, oppure se risulti gravato da danni eccedenti il normale degrado.

Alla scadenza del rapporto contrattuale, difatti, il conduttore dovrà - ai sensi dell'art. 1590 c.c. - restituire il bene nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, salvo il normale stato di usura. L'art 1588 del c.c. prevede che il conduttore debba rispondere della perdita e del deterioramento della cosa qualora queste si realizzino durante la locazione. Se dunque al momento della riconsegna, l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale utilizzo dello stesso, il conduttore sarà obbligato a risarcire tali danni al locatore.

Ma quale sarà l'entità e la misura del risarcimento spettante al locatore?

Sulla questione è intervenuta nuovamente di recente la Suprema Corte, la quale ha sancito che il locatore, in caso di anormale usura dell'immobile, 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 ricavabile dal bene nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione.

Segnatamente, la Corte di cassazione, con l'ordinanza del 7 marzo 2019, n. 6596 ha chiarito che deve ritenersi pacifico che "qualora, in violazione dell'articolo 1590 c.c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori" (Cfr.; Sez. III, Sent. n. 19202/2011; Sez. III, Sent. n. 13222/2010; Sez. III, Sent. n. 6417 /1998).

Il conduttore che sia in mora nel restituire il bene locato dovrà, quindi, corrispondere al locatore il corrispettivo contrattualmente stabilito per la locazione, calcolando quanto dovuto sino alla data in cui effettuerà la riconsegna, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto da terzi richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori da eseguire. Ciò in quanto l'impossibilità del locatore di disporre dell'immobile nei termini previsti, deve trovare idonea tutela, comprensiva, tra l'altro, anche dell'eventuale maggior danno, qualora il locatore riesca a provarlo.

Il locatore, dunque, avrà diritto al corrispettivo della locazione in quanto deve considerarsi che vi sia mancata disponibilità della cosa locata non solo quando sia scaduto il termine per la restituzione ed il conduttore non vi provveda, ma anche tutte le volte in cui, per fatto imputabile al conduttore, il locatore non possa trarre, dalla cosa, alcun vantaggio, come - ad esempio, nell'ipotesi in cui l'immobile presenti, alla riconsegna (e quindi dopo la restituzione, eventualmente ritardata a norma dell'articolo 1591 c.c.) danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, con conseguente sua inutilizzabilità per tutto il periodo per il quale si protraggono i lavori di ripristino.

Pertanto, è prudente redigere, all'inizio della locazione, una descrizione dell'immobile locato, da inglobare nel

relativo contratto, in modo da determinare con certezza se, al termine della locazione, vi sia uno stato locativo con evidenza peggiore di quello in cui l'immobile si è ricevuto, precisando che devono considerarsi rientranti in questa fattispecie anche i danni occorsi al bene a causa della mancata manutenzione piccola e media, che il conduttore abbia ommesso di eseguire durante il corso della locazione e che, dunque, dovrà essere adeguatamente svolta.

Per ulteriori informazioni e approfondimenti: [news@savvocati.com](mailto:news@savvocati.com)

*La presente newsletter è destinata a fornire solo informazioni di carattere generale. Non costituisce una consulenza legale e/o fiscale, né pretende di essere esaustiva, pertanto, non può essere invocata come tale.*