

Affittare una casa: diritti e doveri per proprietario e inquilino

E' fondamentale conoscere i **diritti e i doveri** che sono tenuti a rispettare sia il **proprietario** dell'immobile sia l'**inquilino**.

In gergo tecnico si usa il termine **locazione** e non affitto. Colui che affitta la casa è denominato **locatore**, mentre l'**affittuario conduttore**.

Per praticità e semplicità, utilizzeremo i termini **"proprietario"** per indicare il locatario e **"inquilino"** per il locatore.

Fatta questa doverosa precisazione, **vediamo insieme quali sono i diritti e i doveri per il proprietario e per l'inquilino**.

I diritti e doveri del proprietario di casa

I **doveri del proprietario dell'immobile** ceduto in affitto sono stabiliti dal **codice civile** e, più precisamente, dall'**articolo 1575**.

Gli obblighi sanciti dalla legge sono principalmente tre:

1. consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione;
2. mantenerla in stato da servire all'uso convenuto;
3. garantirne il pacifico godimento durante la locazione.

Cosa vuol dire?

Beh, semplificando potremmo dire che **il proprietario dell'immobile da affittare deve consegnare all'inquilino** la casa in **buone condizioni**, consentendone quindi il **godimento senza disagi** e mantenendola in questo stato attraverso le operazioni necessarie.

Il **codice civile** dispone che *"tutte le riparazioni di una certa entità e tutte quelle che dipendono da vetustà o da forza maggiore"* sono a carico del **proprietario**, mentre **non sono di sua responsabilità tutti quegli interventi minori o comunque frutto dell'utilizzo da parte dell'inquilino**.

Per quanto riguarda il terzo punto, ovvero il **pacifico godimento**, si intendono i **seguenti doveri da parte del padrone di casa**:

- deve **garantire il conduttore per i vizi e i difetti della cosa locata** che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito;
- **non può compiere innovazioni** che diminuiscano il godimento da parte dell'inquilino;
- deve **astenersi da qualsiasi comportamento che possa privare il conduttore** della totalità o di parte del suo **godimento** che ecceda i limiti della tollerabilità;
- deve **garantire il conduttore contro le molestie** di diritto da parte del terzo;
- **deve difenderlo dalle molestie** arrecategli da terzi nel godimento della cosa locata ed assumere la lite qualora sia chiamato nel processo.

Veniamo, ora, ai **diritti del proprietario della casa in affitto**, che è abbastanza facile intuire.

Il proprietario ha diritto a:

- **ricevere il canone di affitto** nella somma (da lui fissata) e nelle modalità pattuite;
- **essere informato su chi abita nella casa**;
- **stabilire se l'inquilino può subaffittare l'immobile**;
- **essere informato su lavori eseguiti e da eseguire in casa**, anche se a carico dell'inquilino;

- **effettuare lavori in casa**, sempre d'accordo con l'inquilino su tempi e modalità;
- **ricevere la casa nello stesso stato** in cui è stata consegnata alla firma del contratto.

Quello che non può assolutamente fare è **entrare in casa senza permesso da parte dell'inquilino**, perché è vero che l'immobile è di sua proprietà, ma nel momento in cui lo cede in affitto perde il diritto di godimento.

I diritti e doveri dell'inquilino (conduttore)

Abbiamo visto quali sono i **diritti e doveri del proprietario di casa**, da cui derivano e/o dipendono, ovviamente, anche **quelli dell'inquilino**.

Per quanto riguarda i diritti di quest'ultimo, possiamo elencare i seguenti:

- **ottenere in consegna un immobile in buono stato di manutenzione**, di competenza del proprietario (nelle modalità elencate prima);
- **godere pacificamente dell'immobile** per la durata del contratto di locazione;
- **ottenere la documentazione relativa agli impianti**, ad esempio il libretto della caldaia;
- **ricevere regolari ricevute di pagamento** del canone d'affitto;
- **effettuare delle migliorie all'immobile a proprie spese**, a patto che non creino nessun danno alla struttura, e sempre dietro comunicazione tempestiva al proprietario.

Il **Codice Civile** prevede, inoltre, altri diritti garantiti all'inquilino, come sancito dall'**articolo 1584**:

- **se l'esecuzione delle riparazioni si protrae per oltre un sesto della durata della locazione** e, in ogni caso, per oltre venti giorni, il conduttore ha diritto a una riduzione del corrispettivo, proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancato godimento;
- **se l'esecuzione delle riparazioni rende inabitabile quella parte della cosa** che è necessaria per l'alloggio del conduttore e della sua famiglia, il conduttore può ottenere, secondo le circostanze, lo scioglimento del contratto.

Gli obblighi dell'inquilino sono essenzialmente due, indicati nell'articolo 1587 del Codice Civile:

1. prendere in consegna la casa e **osservare la diligenza del buon padre di famiglia** nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze;
2. **dare il corrispettivo nei termini convenuti**.

Inoltre, come già accennato prima, **deve occuparsi della piccola manutenzione**.

Manutenzione: proprietario o inquilino?

Quali sono gli **interventi di manutenzione a carico del proprietario di casa e dell'inquilino**?

Riportiamo di seguito quanto pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, circa i **possibili interventi di manutenzione**, rispettivamente a carico del proprietario di casa (locatore, L) o dell'inquilino (conduttore, C).

ASCENSORE	
Manutenzione ordinaria e piccole riparazioni	C
Installazione e manutenzione straordinaria degli impianti	L
Adeguamento alle nuove disposizioni di legge	L
Consumi energia elettrica per forza motrice e illuminazione	C

Ispezioni e collaudi	C
AUTOCLAVE	
Installazione e sostituzione integrale dell'impianto o di componenti primari (pompa, serbatoio, elemento rotante, avvolgimento elettrico ecc.)	L
Manutenzione ordinaria	C
Imposte e tasse di impianto	L
Forza motrice	C
Ricarico pressione del serbatoio	C
Ispezioni, collaudi e lettura contatori	C
IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, DI VIDEOCITOFONO, DI VIDEOSORVEGLIANZA E SPECIALI	
Installazione e sostituzione dell'impianto comune di Illuminazione	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto comune di illuminazione	C
Installazione e sostituzione degli impianti di suoneria e allarme	L
Manutenzione ordinaria degli impianti di suoneria e allarme	C
Installazione e sostituzione dei citofoni e videocitofoni	L
Manutenzione ordinaria dei citofoni e videocitofoni	C
Installazione e sostituzione di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	L
Manutenzione ordinaria di impianti speciali di allarme, sicurezza e simili	C
Installazione e sostituzione di impianti di videosorveglianza	L
Manutenzione ordinaria di impianti di videosorveglianza	C
IMPIANTI DI RISCALDAMENTO, CONDIZIONAMENTO, PRODUZIONE ACQUA CALDA, ADDOLCIMENTO ACQUA	
Installazione e sostituzione degli impianti	L
Adeguamento degli impianti a leggi e regolamenti	L
Manutenzione ordinaria degli impianti, compreso il rivestimento refrattario	C
Pulizia annuale degli impianti e dei filtri e messa a riposo stagionale	C
Lettura dei contatori	C
Acquisto combustibile, consumi di forza motrice, energia elettrica e acqua	C
IMPIANTI SPORTIVI	
Installazione e manutenzione straordinaria	L
Addetti (bagnini, pulitori, manutentori ordinari ecc.)	C
Consumo di acqua per pulizia e depurazione; acquisto di materiale per la manutenzione ordinaria (es.: terra rossa)	C
IMPIANTO ANTINCENDIO	

Installazione e sostituzione dell'impianto	L
Acquisti degli estintori	L
Manutenzione ordinaria	C
Ricarica degli estintori, ispezioni e collaudi	C
IMPIANTO TELEVISIVO CENTRALIZZATO E DI RICEZIONE DATI INFORMATIVI	
Installazione, sostituzione o potenziamento dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	L
Manutenzione ordinaria dell'impianto televisivo centralizzato e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo o satellitare	C
PARTI COMUNI	
Sostituzione di grondaie, sifoni e colonne di scarico	L
Manutenzione ordinaria grondaie, sifoni e colonne di scarico	C
Manutenzione straordinaria di tetti e lastrici solari	L
Manutenzione ordinaria dei tetti e dei lastrici solari	C
Manutenzione straordinaria della rete di fognatura	L
Manutenzione ordinaria della rete di fognatura, compresa la disotturazione dei condotti e pozzetti	C
Sostituzione di marmi, corrimano, ringhiere	L
Manutenzione ordinaria di pareti, corrimano, ringhiere di scale e locali comuni	C
Consumo di acqua ed energia elettrica per le parti comuni	C
Installazione e sostituzione di serrature	L
Manutenzione delle aree verdi, compresa la riparazione degli attrezzi utilizzati	C
Installazione di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo.	L
Manutenzione ordinaria di attrezzature quali caselle postali, cartelli segnalatori, bidoni, armadietti per contatori, zerbini, tappeti, guide e altro materiale di arredo	C
Tassa occupazione suolo pubblico per passo carrabile	C
Tassa occupazione suolo pubblico per lavori condominiali	L
PARTI INTERNE ALL'APPARTAMENTO LOCATO	
Sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti	L
Manutenzione ordinaria di pavimenti e rivestimenti	C
Manutenzione ordinaria di infissi e serrande, degli impianti di riscaldamento e sanitario	C
Rifacimento di chiavi e serrature	C
Tinteggiatura di pareti	C
Sostituzione di vetri	C
Manutenzione ordinaria di apparecchi e condutture di elettricità, del cavo, dell'impianto citofonico e	C

videocitofonico e dell'impianto individuale di videosorveglianza, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di dato informativo anche via cavo e satellitare	
Verniciatura di opere in legno e metallo	C
Manutenzione ordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	C
Manutenzione straordinaria dell'impianto di riscaldamento e condizionamento	L
PORTIERATO	
Trattamento economico del portiere e del sostituto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	L 10% C 90%
Materiale per le pulizie	C
Indennità sostitutiva alloggio portiere prevista nel c.c.n.l.	L 10% C 90%
Manutenzione ordinaria della guardiola	L 10% C 90%
Manutenzione straordinaria della guardiola	L
PULIZIA	
Spese per l'assunzione dell'addetto	L
Trattamento economico dell'addetto, compresi contributi previdenziali e assicurativi, accantonamento liquidazione, tredicesima, premi, ferie e indennità varie, anche locali, come da c.c.n.l.	C
Spese per il conferimento dell'appalto a ditta	L
Spese per le pulizie appaltate a ditta	C
Materiale per le pulizie	C
Acquisto e sostituzione macchinari per la pulizia	L
Manutenzione ordinaria dei macchinari per la pulizia	C
Derattizzazione e disinfestazione dei locali legati alla raccolta delle immondizie	C
Disinfestazione di bidoni e contenitori di rifiuti	C
Tassa rifiuti o tariffa sostitutiva	C
Acquisto di bidoni, trespoli e contenitori	L
Sacchi per la preraccolta dei rifiuti	C