

GUIDA COMMENTATA CODICE CIVILE ARTT. 1575 - 1586

Obblighi del locatore: consegna, manutenzione,
riparazioni, vizi, garanzie e tutele dell'inquilino

Articolo per articolo:

cosa dice il Codice, cosa significa in pratica,
e come si applica nella gestione quotidiana

2025-2026

CON GIURISPRUDENZA E CASI PRATICI

INDICE INDICE DELLA GUIDA

Intro	Introduzione e Mappa degli Articoli Quadro completo artt. 1575-1586
1	Art. 1575: I Tre Obblighi Fondamentali Consegna, manutenzione, pacifico godimento
2	Art. 1576: Manutenzione e Riparazioni Chi paga cosa: la ripartizione completa
3	Art. 1577: Necessita di Riparazioni Avviso, urgenza, intervento diretto dell'inquilino
4	Artt. 1578-1581: Vizi della Cosa Locata Vizi alla consegna, sopravvenuti, limiti, salute
5	Artt. 1582-1584: Innovazioni e Riparazioni Divieto innovazioni, mancato godimento, rimborsi
6	Artt. 1585-1586: Garanzia per Molestie Molestie di fatto e di diritto, pretese di terzi
7	Tabella Ripartizione Completa Chi paga cosa: la tabella definitiva
8	Casistica Pratica e FAQ Scenari reali, domande frequenti, giurisprudenza

INTRO INTRODUZIONE: GLI OBBLIGHI DEL LOCATORE NEL CODICE CIVILE

Il Codice Civile dedica una serie organica di articoli (dal 1575 al 1586) agli obblighi che gravano sul locatore nel contratto di locazione. Si tratta del **nucleo fondamentale** della disciplina: tutto ciò che il proprietario deve fare (e non fare) per garantire all'inquilino il pieno godimento dell'immobile.

Questi articoli si applicano a **tutte le locazioni** (abitative e commerciali), e costituiscono la base su cui si innestano le norme speciali (L. 392/1978, L. 431/1998, ecc.).

0.1. MAPPA DEGLI ARTICOLI

ARTICLO	TITOLO	TEMA
1575	Obbligazioni principali del locatore	I 3 obblighi fondamentali: consegna, manutenzione, pacifico godimento
1576	Mantenimento in buono stato locativo	Ripartizione manutenzione ordinaria (inquilino) / straordinaria (locatore)
1577	Necessità di riparazioni	Obbligo avviso dell'inquilino; riparazioni urgenti fatte dal conduttore
1578	Vizi della cosa locata	Vizi alla consegna: risoluzione o riduzione canone; risarcimento
1579	Limitazioni convenzionali responsabilità	Patti che limitano la garanzia del locatore: quando sono nulli
1580	Cose pericolose per la salute	Diritto di recesso se l'immobile è pericoloso per la salute
1581	Vizi sopravvenuti	I vizi che emergono durante la locazione: stesse tutele
1582	Divieto di innovazione	Il locatore non può modificare l'immobile in modo da alterare il godimento
1583	Mancato godimento per riparazioni urgenti	Riduzione canone o recesso se i lavori durano troppo
1584	Diritti del conduttore in caso di riparazioni	Rimborso spese e risarcimento; diritto a non pagare lavori non voluti
1585	Garanzia per molestie	Il locatore deve difendere l'inquilino dalle molestie di diritto
1586	Pretese di terzi	Se un terzo vanta diritti sull'immobile: obblighi del locatore

NOTA IMPORTANTE: Gli artt. 1575 e 1576 sono i due articoli centrali (come da tua richiesta). Gli artt. 1577-1586 ne completano il quadro e sono indispensabili per capire come funzionano in pratica gli obblighi del locatore. Li commentiamo tutti, dando maggiore spazio ai primi due.

Art. 1575 I TRE OBBLIGHI FONDAMENTALI DEL LOCATORE

Art. 1575 - Obbligazioni principali del locatore. Il locatore deve: 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.

L'art. 1575 è il pilastro di tutta la disciplina. Stabilisce **tre obblighi fondamentali** che accompagnano il locatore per l'intera durata del contratto: non sono obblighi una tantum ma **prestazioni continuative**.

1.1. OBBLIGO N. 1: CONSEGNA IN BUONO STATO DI MANUTENZIONE

Il locatore deve consegnare l'immobile in condizioni tali che l'inquilino possa utilizzarlo per la destinazione concordata. **Buono stato di manutenzione** non significa perfetto: significa funzionante, sicuro e privo di vizi che ne compromettano l'uso.

COSA COMPRENDE	COSA NON COMPRENDE
Impianti funzionanti (elettrico, idraulico, gas, riscaldamento)	Impianti perfetti o all'ultima norma se già funzionanti
Infissi in buone condizioni (porte, finestre, serrature)	Immobile in condizioni estetiche impeccabili
Sanitari e rubinetteria funzionanti	Elettrodomestici (salvo se inclusi nel contratto)
Assenza di infiltrazioni, muffa strutturale, danni preesistenti gravi	Piccoli segni di usura compatibili con l'età dell'immobile
Sicurezza strutturale (solai, scale, parapetti)	Ristrutturazioni o migliorie non previste dal contratto

GIURISPRUDENZA: Il locatore deve eseguire, prima della consegna, i necessari accertamenti sullo stato dell'immobile. L'omissione di tali accertamenti costituisce colpa (Cass. 11969/2010). L'obbligo è di **diligenza**: non basta consegnare le chiavi, bisogna aver verificato che tutto funzioni.

1.2. OBBLIGO N. 2: MANTENIMENTO IN STATO DA SERVIRE ALL'USO CONVENUTO

Questo è un obbligo **continuativo** che dura per tutta la locazione. Il locatore non può consegnare l'immobile e poi disinteressarsene: deve mantenerlo nelle condizioni che permettono all'inquilino di usarlo per lo scopo concordato (abitazione, studio, ufficio, ecc.).

- Un immobile abitativo deve avere impianti funzionanti per **tutta la durata** del contratto.
- Se si rompe la caldaia, si intasa una tubatura, crolla un solaio: è il locatore che deve intervenire.
- L'obbligo comprende anche la **vigilanza**: il locatore deve monitorare lo stato dell'immobile.
- Se un altro immobile di proprietà del locatore causa danni (es. infiltrazioni dal piano di sopra), il locatore viola quest'obbligo (Cass. 759/1991).

- L'obbligo **non comprende** modifiche o trasformazioni, anche se imposte da nuove normative sopravvenute (Cass. 24987/2014).

1.3. OBBLIGO N. 3: GARANZIA DEL PACIFICO GODIMENTO

Il locatore deve garantire che l'inquilino possa godere dell'immobile senza **turbative**. Questo obbligo si articola in due direzioni:

TIPO DI MOLESTIA	OBBLIGO DEL LOCATORE	RIFERIMENTO
Molestie di DIRITTO (pretese giuridiche di terzi sull'immobile)	Il locatore DEVE intervenire e difendere l'inquilino	Art. 1585, co. 1
Molestie di FATTO (disturbi materiali da parte di terzi)	Il locatore NON è tenuto a intervenire; l'inquilino agisce in proprio	Art. 1585, co. 2
Molestie causate dal locatore stesso	Vietate: il locatore non può turbare il godimento	Art. 1575, n. 3

ESEMPIO PRATICO: Se un vicino fa rumore (molestia di fatto), l'inquilino deve agire in proprio contro il vicino. Ma se un terzo pretende di essere il vero proprietario (molestia di diritto), il locatore deve intervenire e difendere l'inquilino a proprie spese. Se il locatore stesso entra nell'immobile senza permesso o cambia la serratura, viola direttamente l'obbligo di garanzia del pacifico godimento.

1.4. INADEMPIMENTO: COSA RISCHIA IL LOCATORE

SE IL LOCATORE NON ADEMPIE...	L'INQUILINO PUO...
Non consegna l'immobile	Chiedere esecuzione in forma specifica (art. 2930 c.c.) o risoluzione + danni
Non fa le riparazioni necessarie	Chiedere adempimento; fare le riparazioni urgenti e farsi rimborsare; riduzione canone
L'immobile ha vizi gravi	Chiedere risoluzione del contratto o riduzione canone + risarcimento danni
Non garantisce il pacifico godimento	Risarcimento danni; eventuale risoluzione per inadempimento grave

ATTENZIONE PER L'INQUILINO: Fino a che il contratto non viene risolto, l'inquilino resta obbligato a pagare il canone. Può sospendere il pagamento solo invocando l'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.), ma deve essere proporzionato: la sospensione totale è legittima solo se l'inadempimento del locatore è grave. Una sospensione sproporzionata può far scattare lo sfratto per morosità.

Art. 1576 MANUTENZIONE: CHI PAGA COSA

Art. 1576 - Mantenimento della cosa in buono stato locativo. Il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore. Se si tratta di cose mobili, le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione sono, salvo patto contrario, a carico del conduttore.

L'art. 1576 traduce in pratica l'obbligo di manutenzione dell'art. 1575: stabilisce che **tutte le riparazioni necessarie** sono a carico del locatore, con una sola eccezione: la **piccola manutenzione**, che spetta all'inquilino.

2.1. IL PRINCIPIO: STRAORDINARIA AL LOCATORE, ORDINARIA AL CONDUTTORE

TIPO	A CARICO DI	DEFINIZIONE	RIFERIMENTO
Riparazioni necessarie (manutenzione straordinaria)	LOCATORE	Tutto ciò che serve per mantenere l'immobile idoneo all'uso: struttura, impianti, tetto, facciate, componenti principali	Art. 1576, co. 1
Piccola manutenzione (ordinaria)	CONDUTTORE	Interventi minori dovuti all'uso quotidiano, all'usura, al caso fortuito	Art. 1576, co. 1 + art. 1609

2.2. ART. 1609: LA PICCOLA MANUTENZIONE SPIEGATA

Art. 1609 c.c.: Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 sono a carico del conduttore, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetusta o da caso fortuito.

REGOLA CHIAVE: La piccola manutenzione è a carico dell'inquilino **SOLO** se il deterioramento dipende dall'uso quotidiano. Se dipende da **vetusta** (invecchiamento naturale) o da **caso fortuito** (evento imprevedibile), la riparazione torna a carico del locatore. Questo principio è fondamentale ed è spesso ignorato nella pratica.

2.3. TABELLA PRATICA: ESEMPI DI RIPARTIZIONE

INTERVENTO	CHI PAGA	PERCHÉ
Sostituzione caldaia	LOCATORE	Componente strutturale dell'impianto di riscaldamento

Manutenzione annuale caldaia (pulizia, controllo fumi)	CONDUTTORE	Piccola manutenzione ordinaria d'uso
Sostituzione guarnizioni rubinetto	CONDUTTORE	Usura d'uso, piccola manutenzione
Sostituzione rubinetto rotto per vetusta	LOCATORE	Non dipende dall'uso ma dalla vetusta
Sostituzione tapparella rotta	LOCATORE	Componente dell'infisso, non piccola manutenzione (Cass. 6896/1991)
Sostituzione fettucce tapparella consumate dall'uso	CONDUTTORE	Piccola manutenzione dipendente dall'uso
Tinteggiatura pareti a fine locazione	DIPENDE	Se usura normale: nessuno. Se danni inquilino: conduttore. Se clausola contrattuale: come previsto
Riparazione perdita tetto / infiltrazioni	LOCATORE	Manutenzione straordinaria strutturale
Sostituzione vetro rotto da inquilino	CONDUTTORE	Danno causato dal conduttore (non vetusta)
Sostituzione vetro rotto da grandine	LOCATORE	Caso fortuito, non dipende dall'uso
Sostituzione serratura porta blindata (vetusta)	LOCATORE	Componente strutturale, vetusta
Sblocco serratura intasata	CONDUTTORE	Piccola manutenzione d'uso
Riparazione impianto elettrico (cortocircuito strutturale)	LOCATORE	Difetto impiantistico, manutenzione straordinaria
Sostituzione lampadine, placchette interruttori	CONDUTTORE	Piccola manutenzione d'uso
Riparazione scarico WC intasato da oggetti	CONDUTTORE	Danno causato dall'uso improprio
Riparazione scarico WC per vetusta tubazioni	LOCATORE	Vetusta dell'impianto idraulico
Pulizia annuale canna fumaria	CONDUTTORE	Manutenzione ordinaria d'uso
Rifacimento canna fumaria	LOCATORE	Straordinaria, strutturale

2.4. DEROGABILITA DELLA NORMA

SI PUO' DEROGARE? Sì. Gli artt. 1575 n. 2 e 1576 **non sono norme di ordine pubblico** e possono essere derogati dalle parti (Cass. 11856/1992, Cass. 2142/2006). E quindi legittima una clausola contrattuale che ponga a carico del conduttore anche la manutenzione straordinaria. Però: 1) la clausola deve essere chiara e specifica; 2) per le locazioni abitative, le clausole vessatorie restano nulle ex art. 1341 c.c.; 3) la deroga non può coprire i vizi taciuti in malafede (art. 1579).

Art. 1577 NECESSITA DI RIPARAZIONI

Art. 1577 - Necessita di riparazioni. Quando la cosa locata abbisogna di riparazioni che non sono a carico del conduttore, questi è tenuto a darne avviso al locatore. Se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo il diritto al rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore.

3.1. IL MECCANISMO IN DUE TEMPI

SITUAZIONE	COSA DEVE FARE L'INQUILINO	COSA DEVE FARE IL LOCATORE
Riparazioni necessarie (non urgenti)	Dare avviso scritto al locatore e attendere	Intervenire in tempi ragionevoli (10-15 giorni)
Riparazioni URGENTI	Dare avviso E procedere direttamente alla riparazione	Rimborsare l'inquilino delle spese sostenute
L'inquilino non avvisa il locatore	Perde il diritto al rimborso e concorre in colpa	Non è in mora se non sapeva del problema

CONSIGLIO PRATICO: L'avviso deve essere **sempre scritto** (raccomandata, PEC, o almeno email/messaggio con data certa). In caso di urgenza, l'inquilino può intervenire subito ma deve avvisare contestualmente il locatore. Conservare fatture e ricevute per ottenere il rimborso. Senza avviso scritto, il diritto al rimborso è a rischio.

Artt. 1578-1581 VIZI DELLA COSA LOCATA

4.1. ART. 1578: VIZI ALLA CONSEGNA

Art. 1578: Se al momento della consegna la cosa locata è affetta da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso pattuito, il conduttore può domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. Il locatore è tenuto a risarcire i danni se non prova di avere senza colpa ignorato i vizi.

VIZI (art. 1578)	RIPARAZIONI (art. 1576)	DIFFERENZA CHIAVE
Difetti strutturali, costruttivi, di composizione	Guasti, rotture, deterioramenti riparabili	I vizi sono intrinseci all'immobile; le riparazioni risolvono problemi sopravvenuti
Rimedi: risoluzione o riduzione canone	Rimedi: adempimento (fare i lavori)	Per i vizi non si può chiedere che il locatore li elimini
Es: umidità strutturale da terreno argilloso	Es: tubo rotto, caldaia guasta	L'umidità strutturale è un vizio; il tubo rotto è una riparazione

4.2. ART. 1579: CLAUSOLE CHE LIMITANO LA RESPONSABILITÀ

Art. 1579: Il patto con cui si esclude o si limita la responsabilità del locatore per i vizi della cosa non ha effetto se il locatore li ha in mala fede taciuti oppure se i vizi sono tali da rendere impossibile il godimento della cosa.

In pratica: Anche se il contratto dice "l'immobile è locato nello stato in cui si trova, il locatore non risponde per vizi", questa clausola è **nulla** se: a) il locatore conosceva i vizi e li ha taciuti; oppure b) i vizi rendono l'immobile inabitabile.

4.3. ART. 1580: COSE PERICOLOSE PER LA SALUTE

Art. 1580: Se i vizi della cosa locata sono tali da esporre a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualsiasi rinuncia.

NORMA INDEROGABILE: Questa è una delle poche norme in materia di locazione che **non può essere derogata** nemmeno con il consenso dell'inquilino. Se l'immobile è pericoloso per la salute (amianto, muffa tossica, impianto gas insicuro), l'inquilino può sempre recedere, anche se sapeva del problema, anche se ha rinunciato contrattualmente a contestarlo. La salute prevale su qualsiasi patto.

4.4. ART. 1581: VIZI SOPRAVVENUTI

L'art. 1581 estende le tutele degli artt. 1578-1580 anche ai **vizi che emergono durante la locazione** (e non solo quelli presenti alla consegna). Questo ha senso perché la locazione è un contratto a esecuzione continuata: l'obbligo del locatore di garantire l'idoneità dell'immobile vale per tutta la sua durata.

Artt. 1582-1584 INNOVAZIONI, MANCATO GODIMENTO E RIMBORSI

5.1. ART. 1582: DIVIETO DI INNOVAZIONE

Art. 1582: Il locatore non può, durante la locazione, compiere sulla cosa innovazioni che diminuiscano il godimento da parte del conduttore.

In pratica: Il proprietario non può fare lavori che peggiorino le condizioni di vita dell'inquilino: non può ridurre gli spazi, eliminare servizi (es. riscaldamento centralizzato), cambiare destinazione di aree comuni, o compiere interventi che alterino sostanzialmente il godimento. Il diritto dell'inquilino prevale su quello di proprietà durante la locazione.

5.2. ART. 1583: MANCATO GODIMENTO PER RIPARAZIONI URGENTI

Art. 1583: Se durante la locazione la cosa abbisogna di riparazioni urgenti che non possono differirsi fino al termine della locazione, il conduttore deve tollerarle anche quando importano privazione del godimento di parte della cosa locata. Se però la durata supera un sesto della locazione e comunque supera venti giorni, il conduttore ha diritto a riduzione del corrispettivo proporzionata all'entità e alla durata. Se il godimento è impossibile, il conduttore può chiedere lo scioglimento del contratto.

DURATA LAVORI	DIRITTI DELL'INQUILINO
Breve (meno di 1/6 durata contratto e meno di 20 giorni)	Deve tollerare i lavori senza alcuna riduzione
Oltre 1/6 della durata O oltre 20 giorni	Diritto a riduzione proporzionale del canone
Godimento totalmente impossibile	Diritto a scioglimento (recesso) dal contratto

5.3. ART. 1584: DIRITTI DEL CONDUTTORE IN CASO DI RIPARAZIONI

Art. 1584: Il conduttore che ha diritto al risarcimento dei danni può compensarlo con i canoni dovuti. Se i lavori non erano necessari o non urgenti, il conduttore ha diritto al rimborso delle spese sostenute.

In pratica: Se il locatore fa lavori che non servono o che non erano urgenti (es. ristrutturazione estetica non necessaria), l'inquilino ha diritto al risarcimento dei danni subiti (disagio, trasloco temporaneo, impossibilità di uso). Se il locatore non rimborsa, l'inquilino può compensare trattenendo l'importo dal canone.

Artt. 1585-1586 GARANZIA PER MOLESTIE E PRETESE DI TERZI

6.1. ART. 1585: GARANZIA PER MOLESTIE

Art. 1585: Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima. Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salvo al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio.

TIPO	ESEMPIO	CHI AGISCE
Molestia di DIRITTO	Un terzo afferma di essere il vero proprietario; un creditore pignora l'immobile; un erede contesta la locazione	Il LOCATORE deve intervenire e difendere l'inquilino
Molestia di FATTO	Il vicino fa rumore; qualcuno occupa aree comuni; vandalismi	L'INQUILINO agisce in proprio (causa, denuncia, ecc.)
Molestia del locatore	Il proprietario entra nell'immobile senza permesso, cambia la serratura, taglia utenze	L'inquilino agisce contro il locatore (inadempimento grave)

6.2. ART. 1586: PRETESE DI TERZI

Art. 1586: Se un terzo pretende di avere diritti sulla cosa locata, il conduttore è tenuto a darne pronto avviso al locatore. Se non lo fa, è tenuto al risarcimento dei danni.

In pratica: Se l'inquilino riceve una notifica giudiziaria, un atto di pignoramento, o qualsiasi pretesa di un terzo sull'immobile, deve **avvisare immediatamente** il locatore. Se non lo fa e il locatore subisce danni per la mancata difesa tempestiva, l'inquilino ne risponde. È un obbligo spesso ignorato ma molto rilevante.

SCHEMA RIASSUNTIVO GARANZIE: Il locatore garantisce il godimento dell'inquilino contro pretese giuridiche di terzi (art. 1585 co. 1) ma **NON** contro disturbi di fatto da parte di terzi (art. 1585 co. 2). L'inquilino deve avvisare il locatore di qualsiasi pretesa di terzi (art. 1586). Se il locatore stesso turba il godimento, è inadempimento contrattuale grave.

7 TABELLA RIPARTIZIONE COMPLETA

Ecco la tabella definitiva di ripartizione degli obblighi tra locatore e conduttore, organizzata per categoria di intervento.

CATEGORIA	INTERVENTO	A CARICO DI
STRUTTURA	Tetto, solai, muri portanti, fondazioni, scale	LOCATORE
STRUTTURA	Facciata, intonaco esterno, grondaie	LOCATORE
IMPIANTI	Sostituzione caldaia / boiler	LOCATORE
IMPIANTI	Manutenzione annuale caldaia, pulizia filtri	CONDUTTORE
IMPIANTI	Riparazione impianto elettrico (centralino, cablaggi)	LOCATORE
IMPIANTI	Sostituzione lampadine, placchette	CONDUTTORE
IMPIANTI	Riparazione impianto idraulico (tubazioni, colonne)	LOCATORE
IMPIANTI	Sostituzione guarnizioni rubinetti, sifoni	CONDUTTORE
INFISSI	Sostituzione tapparelle, persiane, finestre	LOCATORE
INFISSI	Sostituzione fettucce, cinghie tapparelle	CONDUTTORE
INFISSI	Sostituzione serratura porta blindata (vetusta)	LOCATORE
INFISSI	Sblocco/lubrificazione serratura	CONDUTTORE
INFISSI	Sostituzione vetri rotti (vetusta/fortuito)	LOCATORE
INFISSI	Sostituzione vetri rotti (colpa inquilino)	CONDUTTORE
SANITARI	Sostituzione WC, lavabo, bidet, piatto doccia	LOCATORE
SANITARI	Riparazione cassetta WC, sostituzione galleggiante	CONDUTTORE
PAVIMENTI	Sostituzione mattonelle rotte per vetusta	LOCATORE

PAVIMENTI	Riparazione danni causati dall'inquilino	CONDUTTORE
PARETI	Tinteggiatura per usura normale	NESSUNO (usura)
PARETI	Tinteggiatura per danni dell'inquilino	CONDUTTORE
ELETTRODOM.	Sostituzione (se inclusi nel contratto) per vetusta	LOCATORE
ELETTRODOM.	Pulizia, decalcificazione, piccola manutenzione	CONDUTTORE
ESTERNO	Riparazione balcone, terrazzo (struttura)	LOCATORE
ESTERNO	Pulizia balcone, manutenzione piante	CONDUTTORE

8 CASISTICA PRATICA E FAQ

8.1. DOMANDE FREQUENTI

D: La caldaia si è rotta: chi paga la sostituzione?

R: Il **locatore**. La caldaia è un componente dell'impianto di riscaldamento e la sua sostituzione e manutenzione straordinaria (art. 1576). La manutenzione ordinaria annuale (pulizia, controllo fumi) è invece a carico dell'inquilino.

D: C'è un'infiltrazione dal tetto: l'inquilino può sospendere il canone?

R: L'inquilino può invocare l'eccezione di inadempimento (art. 1460 c.c.), ma la sospensione deve essere **proporzionata** al disagio subito. Una riduzione parziale è più sicura di una sospensione totale. La cosa migliore è: avvisare per iscritto, fissare un termine, e poi agire.

D: Il contratto dice 'manutenzione straordinaria a carico del conduttore': è valido?

R: **Sì, è valido**. La Cassazione ha confermato che gli artt. 1575-1576 non sono norme di ordine pubblico e possono essere derogati (Cass. 11856/1992). Però la clausola deve essere chiara e specifica, e non copre mai i vizi taciuti in malafede dal locatore (art. 1579).

D: L'inquilino ha fatto riparazioni senza avvisarmi: devo rimborsarlo?

R: Se le riparazioni erano **urgenti**, sì: l'art. 1577 co. 2 prevede il rimborso anche se l'avviso è stato dato contestualmente (e non prima). Se non erano urgenti e l'inquilino non ti ha avvisato prima, **non sei tenuto al rimborso**.

D: L'immobile ha la muffa: chi deve intervenire?

R: Dipende dalla causa. Se la muffa dipende da **problemi strutturali** (infiltrazioni, ponte termico, difetto costruttivo), è a carico del locatore. Se dipende da **comportamento dell'inquilino** (scarsa ventilazione, mobili contro i muri), è a carico dell'inquilino. Una perizia tecnica può chiarire la causa. Se la muffa espone a rischio per la salute, l'inquilino può sempre recedere (art. 1580).

D: L'inquilino vuole installare l'aria condizionata: può farlo?

R: L'inquilino non può fare modifiche senza il consenso del locatore (art. 1587 n. 1). Se l'inquilino installa un condizionatore senza permesso, alla fine della locazione il locatore può chiederne la rimozione (art. 1593) o trattenerlo senza indennizzo.

D: Sono obbligato a fare lavori imposti da nuove norme di sicurezza?

R: No, se si tratta di **modifiche o trasformazioni** (non semplici riparazioni). La Cassazione ha stabilito che gli obblighi degli artt. 1575-1576 non comprendono l'esecuzione di opere imposte da disposizioni sopravvenute alla consegna (Cass. 24987/2014). L'obbligo potrebbe però ricadere sul locatore se il difetto rende l'immobile pericoloso (art. 1580).

D: Il vicino di sopra allaga il mio inquilino: devo risarcirlo io?

R: Se l'immobile del vicino è **di tua proprietà**, sì: violi l'obbligo dell'art. 1575 n. 2 (Cass. 759/1991). Se il vicino è un estraneo, si tratta di una **molestia di fatto** (art. 1585 co. 2): il tuo inquilino deve agire in proprio contro il vicino. Tu non sei responsabile.

DISCLAIMER: Questa guida ha scopo informativo generale. Non costituisce consulenza legale. La giurisprudenza citata è a scopo illustrativo. Per situazioni specifiche, consultare sempre un avvocato. Il testo del Codice Civile può essere consultato su normattiva.it.

Guida Commentata - Codice Civile artt. 1575-1586 - Obblighi del Locatore

Documento informativo - Tutti i diritti riservati | Ultima revisione: Marzo 2026