

GUIDA COMPLETA OBBLIGHI E DIRITTI LOCATORE - INQUILINO

Tutto quello che devi sapere per un affitto senza problemi

2025-2026

✓ GUIDA AGGIORNATA E COMPLETA

CHI È CHI NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE



LOCATORE (PROPRIETARIO)

Chi è: Il proprietario dell'immobile che lo concede in affitto.

Può essere: Proprietario, Usufruttuario, Titolare di diritto reale di godimento.



INQUILINO (CONDUTTORE)

Chi è: La persona che prende in affitto l'immobile.

Può essere: Persona fisica, Famiglia, Azienda/Società.



PREREQUISITO FONDAMENTALE

Tutti gli obblighi e diritti descritti sono **validi SOLO se il contratto è regolarmente registrato** presso l'Agenzia delle Entrate entro **30 giorni** dalla stipula. Un contratto non registrato è **nullo** e non ha valore legale!



Articoli Fondamentali del Codice Civile

ARTICOLO	CONTENUTO
Art. 1571	Definizione contratto di locazione
Art. 1575	Obbligazioni principali del locatore
Art. 1576	Riparazioni e manutenzioni
Art. 1587	Obblighi del conduttore
Art. 1590	Diligenza e uso dell'immobile
Art. 1609	Piccole riparazioni a carico conduttore



OBBLIGHI DEL LOCATORE (PROPRIETARIO)

1. CONSEGNA IMMOBILE IN BUONO STATO (Art. 1575 c.c.)

Il proprietario DEVE consegnare l'immobile:

- ✓ Con impianti funzionanti (elettrico, idraulico, gas, riscaldamento)
- ✓ Infissi in buone condizioni (porte, finestre, tapparelle)
- ✓ Senza infiltrazioni, muffa o umidità strutturale
- ✓ Con certificati di abitabilità/agibilità validi
- ✓ Impianti a norma di sicurezza

2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (Art. 1576 c.c.)

A CARICO PROPRIETARIO	A CARICO INQUILINO
• Sostituzione caldaia/boiler • Rifacimento impianti elettrici/idrici • Sostituzione infissi • Riparazione infiltrazioni/tetto • Opere strutturali	• Pulizia filtri climatizzatore • Sostituzione lampadine • Piccole riparazioni rubinetti • Tinteggiatura pareti • Pulizia ordinaria

3. GARANZIA PACIFICO GODIMENTO

⊘ IL PROPRIETARIO NON PUÒ:

- ✗ Fare visite non autorizzate (serve preavviso 24-48h)
- ✗ Molestare o disturbare l'inquilino
- ✗ Fare lavori che impediscono l'uso dell'immobile
- ✗ Cambiare le serrature senza permesso

4. REGISTRAZIONE CONTRATTO

Obbligo: Registrare entro **30 giorni** dalla stipula

Sanzioni mancata registrazione: 120-240% imposta dovuta + contratto nullo + impossibilità sfratto

5. FORNITURA DOCUMENTAZIONE OBBLIGATORIA

DOCUMENTO	OBBLIGATORIO
APE (Attestato Prestazione Energetica)	✓ SÌ (validità 10 anni)
Certificato Abitabilità/Agibilità	✓ SÌ
Certificazione Impianti	✓ SÌ (elettrico, gas, riscaldamento)
Libretto Caldaia aggiornato	✓ SÌ

6. RESTITUZIONE DEPOSITO CAUZIONALE

Regole:

- Massimo: **3 mensilità** del canone
- Con **interessi legali** (2,5% annuo)
- Restituzione: **alla riconsegna** dell'immobile
- Prescrizione: **10 anni**

OBBLIGHI DELL'INQUILINO (CONDUTTORE)

1. PAGAMENTO CANONE

Conseguenze mancato pagamento:

- Dopo **20 giorni** ritardo: diffida del proprietario
- Dopo **2 mensilità** non pagate: sfratto per morosità
- Spese legali a carico inquilino moroso
- Perdita deposito cauzionale

Modalità pagamento corrette: Bonifico bancario (preferibile), Assegno con causale, RID automatico.
Conservare sempre le ricevute!

2. USO DILIGENTE DELL'IMMOBILE (Art. 1587 c.c.)

DEVE FARE	NON DEVE FARE
✓ Usare per destinazione concordata ✓ Mantenere pulito e ordinato ✓ Aerare ambienti ✓ Segnalare guasti e problemi ✓ Permettere ispezioni con preavviso	✗ Modificare struttura ✗ Cambiare destinazione d'uso ✗ Causare danni volontari ✗ Attività illegali ✗ Disturbare vicini

3. MANUTENZIONE ORDINARIA (Art. 1609 c.c.)

A carico inquilino:

- ✓ Sostituzione lampadine e batterie
- ✓ Pulizia filtri climatizzatore/cappa
- ✓ Riparazione piccole perdite rubinetti
- ✓ Sostituzione guarnizioni
- ✓ Spurgo scarichi otturati da uso

4. PAGAMENTO UTENZE E SERVIZI

UTENZA/SERVIZIO	A CARICO
Energia Elettrica	INQUILINO 100%
Gas/Metano	INQUILINO 100%
Acqua	INQUILINO 100%
TARI (tassa rifiuti)	INQUILINO 100%
Riscaldamento centralizzato	INQUILINO 100%
Spese condominiali ordinarie	INQUILINO (vedi dettaglio)

5. RESTITUZIONE IMMOBILE

✓ USURA NORMALE (Non sono danni)

- Pareti leggermente ingiallite
- Piccoli segni pavimenti
- Guarnizioni usurate
- Usura normale impianti

✗ DANNI DA RISARCIRE

- Buchi nei muri eccessivi
- Pavimenti rovinati
- Sanitari rotti
- Macchie permanenti

6. DIVIETO MODIFICHE SENZA CONSENSO

Vietato senza autorizzazione scritta:

- ✗ Abbattere o spostare pareti
- ✗ Modificare impianti elettrici/idraulici
- ✗ Installare condizionatori
- ✗ Cambiare pavimenti o rivestimenti

1. RICEVERE IL CANONE PUNTUALMENTE

Azioni in caso mancato pagamento:

- Dopo 20 giorni → può inviare diffida
- Dopo 2 mensilità → può avviare sfratto per morosità
- Può richiedere interessi di mora (se previsti)
- Può trattenere cauzione per canoni non pagati

2. VERIFICARE STATO IMMOBILE

Il proprietario può ispezionare l'immobile con **preavviso ragionevole (24-48h)** e in orari compatibili, salvo emergenze.

3. PROCEDERE CON LO SFRATTO

TIPO SFRATTO	QUANDO	TEMPI MEDI
Morosità	2+ mensilità non pagate	2-6 mesi
Finita Locazione	Contratto scaduto	6-12 mesi
Inadempimento	Violazione clausole gravi	3-8 mesi
Necessità	Uso personale/familiare	Preavviso 6 mesi

PROCEDURA SFRATTO PER MOROSITÀ

FASE 1 - Diffida: Raccomandata A/R (15 giorni per sanare)

FASE 2 - Intimazione: Atto sfratto via avvocato

FASE 3 - Udienza: Comparizione tribunale (20-30 giorni dopo)

FASE 4 - Convalida: Ordinanza sfratto (60-90 giorni rilascio)

FASE 5 - Esecuzione: Sgombero forzato se necessario

1. GODIMENTO PACIFICO

🚫 IL PROPRIETARIO NON PUÒ:

- ✗ Presentarsi senza preavviso
- ✗ Entrare senza permesso (REATO penale!)
- ✗ Cambiare le serrature
- ✗ Interrompere le utenze per costringere al rilascio

2. IMMOBILE CONFORME E ABITABILE

Se l'immobile presenta problemi, l'inquilino può:

- ✓ Richiedere riduzione del canone
- ✓ Chiedere risoluzione del contratto
- ✓ Sospendere pagamento (con autorizzazione giudice)
- ✓ Richiedere risarcimento danni

3. DIRITTO AL RINNOVO (Contratti 4+4)

Nei contratti 4+4 anni, il rinnovo è **automatico** salvo disdetta con **6 mesi di preavviso**.

MOTIVO LEGITTIMO PROPRIETARIO	VALIDO?
Uso proprio/figli/genitori	✓ SÌ
Ristrutturazione integrale	✓ SÌ
Vendita con patto non locazione	✓ SÌ (condizioni)
Voglio affittare ad altri	✗ NO
Voglio aumentare oltre ISTAT	✗ NO

4. RECESSO ANTICIPATO

L'inquilino può recedere con **6 mesi preavviso scritto** per gravi motivi (perdita lavoro, trasferimento, gravi motivi salute). Deve pagare i canoni durante il preavviso!

5. RESTITUZIONE CAUZIONE CON INTERESSI

Onere della prova sui danni al PROPRIETARIO. Per trattenere la cauzione deve provare i danni con foto, preventivi e fatture. Non può trattenere "a scatola chiusa"!

RIPARTIZIONE SPESE DETTAGLIATA

IMPIANTI E MANUTENZIONE

VOCE DI SPESA	PROPRIETARIO	INQUILINO
Caldaia - Sostituzione	✓ 100%	
Caldaia - Manutenzione ordinaria		✓ 100%
Impianto Riscaldamento - Rifacimento	✓ 100%	
Impianto Riscaldamento - Pulizia radiatori		✓ 100%
Impianto Elettrico - Rifacimento	✓ 100%	
Impianto Elettrico - Lampadine, interruttori		✓ 100%
Impianto Idraulico - Sostituzione tubature	✓ 100%	
Impianto Idraulico - Guarnizioni, piccole perdite		✓ 100%
Infissi - Sostituzione completa	✓ 100%	
Infissi - Lubrificazione, regolazione		✓ 100%

SPESE CONDOMINIALI

VOCE DI SPESA	PROPRIETARIO	INQUILINO
Pulizia scale e parti comuni		✓ 100%
Ascensore - Manutenzione ordinaria		✓ 100%
Ascensore - Sostituzione/Installazione	✓ 100%	
Portineria - Stipendio	✓ 10%	✓ 90%
Illuminazione scale		✓ 100%
Acqua parti comuni		✓ 100%
Riscaldamento centralizzato - Consumo		✓ 100%
Riscaldamento - Sostituzione caldaia condominiale	✓ 100%	
Amministratore - Compenso	✓ 100%	
Riparazioni straordinarie edificio	✓ 100%	
Rifacimento tetto/facciata	✓ 100%	

UTENZE

VOCE	A CARICO
Energia Elettrica	INQUILINO 100%
Gas/Metano	INQUILINO 100%
Acqua	INQUILINO 100%
Allacciamento nuovi contatori	PROPRIETARIO 100%
Voltura utenze	INQUILINO 100%
TARI (tassa rifiuti)	INQUILINO 100%



IMPOSTE E DEPOSITO CAUZIONALE

IMPOSTE: CHI PAGA COSA

IMPOSTA	PROPRIETARIO	INQUILINO
IMU	✓ 100%	
TARI (tassa rifiuti)		✓ 100%
Imposta di Registro*	✓ 50%	✓ 50%
Imposta di Bollo*	✓ 50%	✓ 50%
Cedolare Secca (se scelta)	✓ 100%	

* Salvo diverso accordo. Con cedolare secca: esenzione totale

Importi Registro e Bollo 2025-2026:

- Imposta registro: 2% canone annuo (minimo 67€)
- Imposta bollo: 16€ ogni 4 facciate
- Con cedolare secca: 0€ (esenzione totale)

DEPOSITO CAUZIONALE: GUIDA COMPLETA

Limiti Legali

MASSIMO: 3 mensilità del canone

Esempio: Canone 800€/mese → Cauzione MAX 2.400€

Interessi Legali

Il proprietario DEVE restituire con **interessi legali 2,5% annuo**

Calcolo: $(\text{Cauzione} \times 2,5\% \times \text{anni}) \div 100$

Esempio: 2.400€ cauzione $\times$ 4 anni = 240€ interessi

Tempi Restituzione

Alla riconsegna chiavi (subito o max 30-60 giorni) con maggiorazione interessi. Prescrizione: 10 anni.

Trattenimento Cauzione

PUÒ ESSERE TRATTENUTA PER	NON PUÒ PER
✓ Canoni non pagati	✗ Normale usura
✓ Danni reali documentati	✗ Tinteggiatura (usura)
✓ Spese condominiali arretrate	✗ Pulizia ordinaria
✓ Riparazioni per danni	✗ Danni presunti non provati

IMPORTANTE PER PROPRIETARIO

Per trattenere serve: prova documentale (foto, preventivi, fatture) + verbale contraddittorio. Se inquilino contesta → serve azione legale. Non si decide unilateralmente!

Se Non Viene Restituita

Azioni inquilino:

1. Richiesta scritta (raccomandata A/R)
2. Messa in mora (15 giorni)
3. Ricorso Giudice di Pace
4. Risarcimento: cauzione + interessi + spese + mora

COSA FARE IN CASO DI PROBLEMI

GUASTI E MALFUNZIONAMENTI

AZIONI INQUILINO

1. Segnalare SUBITO al proprietario
2. Comunicazione scritta (email/PEC/WhatsApp)
3. Documentare con foto/video
4. Dare tempo ragionevole (7-15 giorni)
5. Se urgente e proprietario irreperibile: intervenire e chiedere rimborso

AZIONI PROPRIETARIO

1. Rispondere tempestivamente
2. Valutare tipo manutenzione
3. Se straordinaria: intervenire entro tempi ragionevoli
4. Coordinare tecnici e accessi
5. Documentare interventi e costi

MOROSITÀ INQUILINO

STEP 1 - Dopo 20 giorni ritardo: Diffida ad adempiere (raccomandata A/R, 15 giorni per sanare)

STEP 2 - Dopo 2 mensilità: Avvocato notifica atto sfratto per morosità + citazione

STEP 3 - Udienza (20-30 giorni): Giudice valuta morosità

STEP 4 - Convalida: Ordinanza sfratto (60-90 giorni per rilascio)

STEP 5 - Esecuzione: Precetto (10 giorni) + sgombero con Ufficiale Giudiziario

Tempi totali: Senza opposizioni 2-4 mesi | Con opposizioni 6-12 mesi | NOVITÀ 2026: Procedura AES 30-90 giorni

DANNI ALL'IMMOBILE

Documentazione fondamentale (ingresso E uscita):

- ✓ Foto/video dettagliate ogni ambiente
- ✓ Verbale contraddittorio firmato da entrambi
- ✓ Stato impianti e funzionamento
- ✓ Lettura contatori (acqua, gas, luce)

BEST PRACTICE: Verbale di Consegna con data, presenti, stato dettagliato ogni ambiente, funzionamento impianti, difetti preesistenti, firma entrambe parti. Documento fondamentale per contestazioni!

IMMOBILE INAGIBILE O VIZI GRAVI

Diritti inquilino:

1. Segnalazione scritta immediata
2. Diffida ad intervenire (15 giorni)
3. Richiesta riduzione canone
4. Sospensione pagamenti (CON AUTORIZZAZIONE GIUDICE!)
5. Risoluzione contratto se non interviene
6. Risarcimento danni subiti

 **ATTENZIONE:** Non sospendere pagamenti autonomamente! Rischi sfratto per morosità. La sospensione va autorizzata dal giudice o concordata per iscritto.

? DOMANDE FREQUENTI (FAQ)

1. Chi paga se si rompe il water/lavandino?

Rottura per uso improprio → Inquilino 100% | **Rottura per vetustà/usura** → Proprietario 100% | **In dubbio?** → Proprietario (onere prova su inquilino)

2. Posso subaffittare una stanza?

NO senza consenso scritto proprietario! Subaffitto non autorizzato = causa risoluzione contratto + sfratto + risarcimento danni!

3. Il proprietario può entrare quando vuole?

NO! Deve concordare con preavviso ragionevole (24-48h) salvo emergenze. Entrare senza permesso = **violazione di domicilio (REATO penale)**.

4. Devo pagare se c'è un guasto non causato da me?

Manutenzione ordinaria (lampadine, guarnizioni) → Inquilino | **Manutenzione straordinaria** (caldaia, impianti) → Proprietario. Segnala sempre per iscritto!

5. Posso trattenere ultimo mese dalla cauzione?

NO! Cauzione NON è sostitutiva dell'ultimo canone. Devi pagare tutti i canoni fino alla scadenza. Trattenere = morosità → sfratto!

6. Proprietario può aumentare canone quando vuole?

Durante contratto: solo adeguamento ISTAT (se previsto e senza cedolare secca) | **Al rinnovo:** può proporre aumento, inquilino può rifiutare e recedere | Aumenti arbitrari durante = **nulli**

7. Quanto tempo per contestare difetti immobile?

Difetti visibili: 8 giorni | **Vizi occulti:** 8 giorni dalla scoperta | **Azione legale:** entro 1 anno dalla scoperta

8. Posso avere animali domestici?

Sì, salvo clausola contrattuale espressa. Clausole generiche divieto spesso **nulle**. MA: devi evitare danni e disturbi vicini!

9. Chi paga sostituzione chiavi smarrite?

Smarrimento colpa inquilino → Inquilino 100% | **Copia chiavi in più** → Inquilino 100% | **Cambio serrature sicurezza** → Proprietario

10. Contratto registrato obbligatorio?

Sì, SEMPRE! Contratti non registrati: Nulli (no valore legale) + Multe salate + Impossibilità sfratto morosità + No detrazioni fiscali. Entrambe parti possono registrare autonomamente!

RIFERIMENTI E CONCLUSIONI

NORMATIVA PRINCIPALE

NORMA	CONTENUTO
Codice Civile, Art. 1571-1654	Disciplina generale locazione
Legge 392/1978	Disciplina locazioni immobili urbani
Legge 431/1998	Contratti di locazione abitativa
DL 47/2014	Regime fiscale locazioni brevi
Codice Proc. Civile, Art. 658-671	Procedura sfratto per morosità

CONTATTI UTILI

Agenzia delle Entrate

Tel: 848.800.444 (fisso) - 06.96668907 (mobile)

Web: www.agenziaentrate.gov.it

Associazioni Inquilini

SUNIA: www.sunia.it | SICET: www.sicet.it

Associazioni Proprietari

Confedilizia: www.confedilizia.it | UPPI: www.uppi.it

ASSISTENZA E SUPPORTO

SERVIZIO	QUANDO RIVOLGERSI
CAF / Patronato	Assistenza fiscale, calcolo convenienza cedolare
Sindacato Inquilini	Tutela diritti inquilini, verifiche contratti
Associazione Proprietari	Tutela diritti proprietari, assistenza legale
Avvocato	Contenziosi, sfratti, risarcimenti
Mediazione Civile	Risolvere controversie senza tribunale

CHECKLIST DOCUMENTALE



DOCUMENTI ESSENZIALI

- Contratto registrato
- Ricevute pagamenti
- APE
- Verbale consegna/riconsegna
- Foto stato immobile
- Comunicazioni scritte
- Fatture riparazioni



CONSERVARE PER

- 10 anni: contratto, ricevute
- 5 anni: spese condominiali
- 10 anni: deposito cauzionale
- Sempre: documenti proprietà

CONSIGLI PER AFFITTO SENZA PROBLEMI

- ✓ **Registra SEMPRE** il contratto
- ✓ **Tutto per iscritto**: accordi, comunicazioni, modifiche
- ✓ **Documenta fotograficamente** ingresso e uscita
- ✓ **Conserva ricevute** e documenti
- ✓ **Rispetta obblighi** reciproci
- ✓ **Comunica tempestivamente** problemi
- ✓ **In caso dubbi**: consulta professionista

⚠ **DISCLAIMER**: Questa guida ha scopo **informativo generale**. Per situazioni specifiche o complesse, consultare sempre un professionista qualificato (avvocato, commercialista, CAF). Le normative sono soggette a modifiche: verificare sempre l'aggiornamento.

Guida Completa Obblighi e Diritti Locatore-Inquilino 2025-2026

© Documento informativo - Tutti i diritti riservati

Ultima revisione: Gennaio 2026