

È dovuto il risarcimento danni al proprietario se l'inquilino deteriora la casa?

Secondo la Cassazione il risarcimento danni al proprietario di un immobile in affitto è dovuto se la casa viene eccessivamente deteriorata



Al momento della stipula di un contratto di locazione è consigliabile attestare attentamente le reali condizioni dell'immobile; eventualmente è possibile avvalersi anche di foto e video. Ciò tutela sia il locatore che il conduttore.

In questo articolo analizziamo una questione relativa alla richiesta di risarcimento per eccessivo deterioramento della casa locata.

Il proprietario di un immobile chiedeva **un risarcimento dei danni derivanti dal deterioramento eccedente il normale utilizzo del bene locato**

e del maggior danno, di cui all'art. 1591 cc (“

il conduttore in mora a restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno)

, determinato dall'impedimento a concedere nuovamente l'immobile in locazione in ragione delle condizioni in cui era stato rilasciato.

Secondo parte attrice, l'inquilino avrebbe rilasciato l'immobile in condizioni

gravemente deteriori rispetto a quelle della consegna. Il conduttore avrebbe violato la clausola presente nel contratto, in cui riconosceva **il buono stato iniziale della cosa locata**.

Il Tribunale di Roma, in primo grado, aveva rigettato la domanda risarcitoria.

La corte di **Appello, invece, accoglieva la richiesta di parte attrice** di risarcimento. Riconosceva la responsabilità del conduttore, proprio per l'approvata operatività della clausola contrattuale inerente "il buono stato iniziale della cosa locata".

Risarcimento danni al proprietario di un immobile in affitto, la sentenza della corte di Cassazione

La **Corte di Cassazione si esprime con la sentenza n. 14654 del 18 luglio 2016** dopo aver esaminato il ricorso presentato dal Conduttore dell'immobile.

L'Inquilino adduceva che l'immobile fosse in cattivo stato già all'inizio della locazione e che inoltre fosse stata data erronea interpretazione dell'art. 1590 cc, secondo cui: *il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto*

La Cassazione respinge il ricorso della parte ricorrente sentenziando che:

- **l'immobile locato era stato rilasciato in condizioni deteriori**, superiori all'uso conforme al contratto
- dal deterioramento è derivato un danno patrimoniale per il locatore, relativo alle spese occorrenti per il ripristino delle opere deteriorate

In definitiva al momento della stipula di un contratto di locazione è consigliabile leggere attentamente tutte le clausole presenti nello stesso e, per tutelare gli interessi di entrambe le parti, attestare le reali condizioni dell'immobile, ad esempio con foto o video.

[Clicca qui per scaricare la sentenza di Cassazione n. 14654 del 18 luglio 2016](#)

Fonte: "BibLus-net by ACCA - www.acca.it/biblus-net "