Vizi del bene locato: quali rimedi per il conduttore? Quali difese per il locatore?

Avv. Roberto Mattoni

Sul locatore gravano diverse obbligazioni, tra le quali vi è l'obbligazione di garantire che il bene locato sia idoneo al godimento pattuito da parte del conduttore. Qualora il bene locato sia affetto da vizi (intesi come difetti che incidono sulla struttura materiale della stessa) tali da ridurre o addirittura impedirne il godimento secondo la destinazione contrattuale – salvo si tratti di vizi conosciuti o facilmente riconoscibili – l'art. 1578 c.c. prevede che il conduttore possa agire in giudizio per ottenere o la risoluzione del contratto o la riduzione del canone di locazione, oltre al risarcimento dei danni.

Il locatore, in merito, deve tenere presente che:

a) È opportuno inserire nei contratti di locazione clausole nelle quali il conduttore dia atto di aver attentamente ispezionato l'immobile e di averlo trovato esente da vizi ed adatto all'uso convenuto;

b) il conduttore, finché la presenza del vizio non sia accertata giudizialmente, è comunque tenuto a pagare integralmente il canone previsto nel contratto, essendo esclusa la facoltà di autoriduzione, anche parziale, dello stesso.