Danni al termine di una locazione: cosa devono provare il proprietario e l'inquilino?

La conclusione di un contratto di locazione può generare conflitti sullo stato dell'abitazione, sulla scomparsa di mobili o elettrodomestici e sulla restituzione del deposito cauzionale.
In questi casi, non basta che una delle parti affermi che l'abitazione fosse in buone o cattive condizioni. Affinché una richiesta venga accolta, è necessario fornire prove che consentano di confrontare le condizioni dell'immobile al momento della consegna e della restituzione.

Una recente sentenza dell'Audiencia Provincial di Barcellona ricorda l'importanza di documentare correttamente lo stato dell'abitazione durante l'intero rapporto di locazione.

IL CASO ANALIZZATO DALL'AUDIENCIA PROVINCIAL DI BARCELLONA

La sentenza numero 39/2026, del 2 febbraio, pronunciata dalla Quarta Sezione dell'Audiencia Provincial di Barcellona, analizza un conflitto sorto al termine di un contratto di locazione.

Il proprietario chiedeva il pagamento dei canoni e delle utenze arretrati, nonché un risarcimento per i danni che, a suo dire, presentava l'abitazione. Affermava inoltre che erano scomparsi diversi mobili, elettrodomestici e suppellettili.

L'inquilina sosteneva, al contrario, che l'immobile fosse già deteriorato all'inizio della locazione e che avesse dovuto effettuare diverse riparazioni per renderlo abitabile.

L'Audiencia Provincial ha sostanzialmente confermato la sentenza di primo grado e ha esaminato quali danni e circostanze fossero stati effettivamente provati da ciascuna delle parti.

La decisione mette in evidenza una questione essenziale: nelle controversie relative ai danni, l'esito del procedimento dipende in larga misura dalle prove disponibili.

L'INQUILINO DEVE RESTITUIRE L'ABITAZIONE NELLE STESSE CONDIZIONI?

Come regola generale, il conduttore deve restituire l'abitazione nello stato in cui l'ha ricevuta, salvo i deterioramenti derivanti dal trascorrere del tempo e dal normale utilizzo dell'immobile.

L'articolo 1561 del Codice Civile stabilisce l'obbligo del conduttore di restituire l'immobile, al termine della locazione, nelle stesse condizioni in cui l'ha ricevuto, fatta eccezione per ciò che sia andato perduto o si sia deteriorato per effetto del tempo o per una causa inevitabile.

Inoltre, l'articolo 1562 dispone che, in assenza di una descrizione dello stato dell'abitazione al momento della consegna, si presume che il conduttore l'abbia ricevuta in buone condizioni, salvo prova contraria.

Da parte sua, l'articolo 1563 stabilisce che il conduttore risponde del deterioramento o della perdita verificatisi durante la locazione, salvo che provi che si siano verificati senza sua colpa. Il Codice Civile si applica in via suppletiva alle locazioni abitative, conformemente all'articolo 4 della Legge sulle Locazioni Urbane.

Rambla de Catalunya 123, At. 1
Tel. +34 93 238 89 10 – Fax +34 93 238 01 56
info@maluquerabogados.com
08008 Barcelona
www.maluquerabogados.com

Ciò non significa che l'inquilino debba farsi carico di qualsiasi riparazione. Il proprietario non può esigere da lui il risarcimento dei danni derivanti dall'uso ordinario, dalla vetustà degli elementi o da difetti già esistenti prima della firma del contratto.

IL PROPRIETARIO DEVE DIMOSTRARE I DANNI PER I QUALI CHIEDE IL RISARCIMENTO

Quando un proprietario chiede un risarcimento per danni, deve dimostrare sia l'esistenza dei danni sia il loro legame con la condotta del conduttore.
A tal fine, è particolarmente importante dimostrare:

- Lo stato dell'abitazione all'inizio del contratto.
- Lo stato dell'immobile al momento del recupero del possesso.
- La differenza tra i due momenti.
- Il costo della riparazione o della sostituzione degli elementi danneggiati.

Non è sufficiente presentare fotografie scattate soltanto al termine della locazione. Senza immagini precedenti, può risultare difficile determinare se i danni fossero già presenti, se siano dovuti alla normale usura o se siano stati causati durante la vigenza del contratto.

Sarà inoltre necessario giustificare economicamente la richiesta mediante fatture, preventivi, relazioni tecniche o altri documenti che consentano di determinare il costo effettivo delle riparazioni.

QUAL È L'IMPORTANZA DELL'INVENTARIO?

L'inventario è particolarmente rilevante quando l'abitazione viene affittata arredata. Non basta indicare genericamente nel contratto che l'immobile contiene mobili o elettrodomestici. È consigliabile identificare i beni presenti in ogni stanza e descriverne lo stato di conservazione.

Nel caso analizzato, la mancanza di un'identificazione sufficientemente dettagliata ha reso più difficile la richiesta relativa a determinati mobili e suppellettili di cui il proprietario denunciava la scomparsa. L'Audiencia Provincial ha ritenuto che non fosse stato adeguatamente dimostrato che alcuni di quei beni si trovassero nell'abitazione all'inizio della locazione.

Per questo motivo, l'inventario dovrebbe includere, ogniqualvolta sia possibile:

- I mobili presenti in ogni stanza.
- Gli elettrodomestici, con l'indicazione della marca o del modello.
- Il loro stato di conservazione e funzionamento.
- I difetti o i danni già presenti.
- Le relative fotografie.

L'inventario deve essere allegato al contratto e firmato da entrambe le parti.

FOTOGRAFIE ALL'INIZIO E AL TERMINE DELLA LOCAZIONE

La documentazione fotografica consente di completare l'inventario e di attestare visivamente lo stato dell'immobile. Le fotografie dovrebbero mostrare le diverse stanze, le pareti, i pavimenti, le finestre, i sanitari, i mobili e gli elettrodomestici. È opportuno conservare i file originali e che le parti riconoscano che le immagini rispecchiano lo stato dell'abitazione al momento della consegna.

La stessa procedura dovrebbe essere ripetuta al termine del contratto, preferibilmente prima o durante la consegna delle chiavi.

In questo modo, qualora sorga una controversia, sarà possibile confrontare lo stato iniziale e finale dell'abitazione.

I GUASTI DEVONO ESSERE COMUNICATI PER ISCRITTO

La sentenza ricorda inoltre l'importanza di comunicare i guasti o i danni fin dal momento in cui vengono rilevati.

Nel caso analizzato, l'inquilina affermava che determinati elettrodomestici e impianti fossero già guasti all'inizio della locazione. Tuttavia, l'assenza di comunicazioni chiare al proprietario ha reso difficile dimostrare questa versione dei fatti.

L'articolo 21 della Legge sulle Locazioni Urbane obbliga il conduttore a comunicare al locatore, nel più breve tempo possibile, la necessità di effettuare riparazioni per mantenere l'abitazione in condizioni di abitabilità. Stabilisce inoltre che le piccole riparazioni rese necessarie dall'usura derivante dall'uso ordinario sono a carico del conduttore.

Pertanto, qualsiasi guasto dovrebbe essere segnalato per iscritto, indicando quando è stato rilevato e allegando fotografie o video quando possibile.

L'INQUILINO PUÒ EFFETTUARE RIPARAZIONI O MIGLIORIE?

L'inquilino non dovrebbe eseguire lavori o modifiche importanti senza la preventiva autorizzazione scritta del proprietario. L'articolo 23 della Legge sulle Locazioni Urbane vieta al conduttore di effettuare, senza il consenso scritto del locatore, lavori che modifichino la configurazione dell'abitazione o dei suoi accessori.

Se l'inquilino si fa carico del costo di una riparazione, è inoltre opportuno documentare se il proprietario abbia autorizzato l'intervento e chi debba sostenere in definitiva la spesa.

Le conversazioni verbali sono difficili da dimostrare. Per questo motivo, qualsiasi accordo relativo a lavori, riparazioni, sostituzione di elettrodomestici o rimozione di mobili dovrebbe essere formalizzato per iscritto.

ANCHE LA CONSEGNA DELLE CHIAVI DEVE ESSERE DOCUMENTATA

La restituzione delle chiavi non dovrebbe limitarsi alla riconsegna dell'immobile e alla firma di una ricevuta.
È consigliabile effettuare un'ispezione congiunta e predisporre un documento che riporti:

- La data di riconsegna dell'abitazione.
- Il numero di chiavi restituite.
- Lo stato generale dell'immobile.
- I danni riscontrati.
- Le letture dei contatori.
- I canoni o le utenze ancora da pagare.
- Le fotografie scattate in quel momento.

Questo documento non impedisce di richiedere successivamente il risarcimento di un danno occulto o il pagamento di una fattura in sospeso, ma consente di documentare lo stato apparente dell'abitazione al termine del contratto.

È POSSIBILE DETRARRE IL COSTO DEI DANNI DAL DEPOSITO CAUZIONALE?

Il proprietario può utilizzare il deposito cauzionale per il pagamento di canoni, utenze o danni imputabili all'inquilino, purché siano debitamente comprovati. Il deposito cauzionale non può essere trattenuto per semplici segni di usura né sulla base di una valutazione generica. Le detrazioni devono essere giustificate mediante fotografie, fatture, preventivi o altri documenti.

L'articolo 36.4 della Legge sulle Locazioni Urbane stabilisce che il saldo del deposito cauzionale da restituire al conduttore matura gli interessi legali una volta trascorso un mese dalla consegna delle chiavi senza che sia stato restituito.

L'IMPORTANZA DI DOCUMENTARE LA LOCAZIONE FIN DAL PRIMO GIORNO

La principale conclusione della sentenza dell'Audiencia Provincial di Barcellona è che non bisogna prepararsi ad affrontare le controversie sullo stato di un'abitazione soltanto quando esiste già una richiesta di risarcimento.

Proprietario e inquilino devono conservare fin dall'inizio del contratto un inventario firmato, fotografie, comunicazioni relative ai guasti, autorizzazioni per i lavori e documenti giustificativi delle riparazioni effettuate. Una documentazione adeguata consente di prevenire controversie e, se il disaccordo arriva in tribunale, di dimostrare con maggiore chiarezza quali danni fossero presenti, quando si siano verificati e chi debba risponderne.