

## LOCAZIONI

### **La proprietaria di immobile in affitto si rifiuta di cambiare infissi. Cosa posso fare come conduttore?**

L'articolo 1572 Cc obbliga il locatore a mantenere la cosa «in istato da servire all'uso convenuto» effettuando tutte le riparazioni necessarie. Sono escluse dall'obbligo le modificazioni o trasformazioni del bene funzionali a renderlo idoneo all'attività che il conduttore si ripromette di svolgerci. L'articolo 1576 Cc onera il locatore dell'esecuzione delle riparazioni, per le quali l'articolo 1577, il conduttore è tenuto a dare avviso al locatore. Solo nel caso si tratti di riparazioni anche urgenti, il conduttore può eseguirle direttamente, salvo rim-

borso, ma purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore. Il carattere dell'urgenza esonera il conduttore dall'obbligo della preventiva autorizzazione del locatore, non risultando neppure di ostacolo l'eventuale divieto di questo. Qualora quindi il locatore sia a conoscenza della necessità di procedere a lavori di manutenzione straordinaria dell'immobile locato, la mancata esecuzione degli stessi entro un limite temporale ragionevole che deve essere valutato considerandola loro natura, entità e necessità, ne determina l'indempimento contrattuale e legittima il conduttore a provvedervi direttamente e a ottenere il rimborso del costo.

—**Luca Stendardi**