
Lugano, 31 ottobre 2022

N° 1727: MIGLIORIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO (intervento del locatore)

Il proprietario è tenuto ad intervenire affinché vi possa essere un minore consumo energetico, per esempio nell'ambito delle isolazioni o del sistema di riscaldamento? La risposta è: di regola no, salvo che una legge o il contratto di locazione non gli impongano un simile impegno.

Infatti, senza specifico impegno e senza base legale, il proprietario è unicamente tenuto a mettere a disposizione degli spazi locativi secondo quanto stabilito nel contratto. L'obsolescenza dello stabile era già antecedente, per cui sintanto che l'ente locato possa essere utilizzato a norma non vi è alcun obbligo.

Attenzione però: a dipendenza del contratto sottoscritto, un intervento potrebbe anche non essere gratuito e comportare qualche disagio. Occorre dunque chiarire modalità e costi con il proprietario.

Giusta l'articolo 260 CO "Il locatore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa soltanto se possono essere ragionevolmente imposte al conduttore. (...) Nell'esecuzione dei lavori, il locatore deve aver riguardo per gli interessi del conduttore" (si precisa poi che rimangono riservati danni o la richiesta di una riduzione della pigione per il periodo in cui vi sono stati i lavori).

Un intervento di miglioria di efficienza energetica potrebbe, in ragione dell'investimento, comportare in determinati casi (evincibili di regola dal contratto di locazione o pattuibili) ad un adeguamento (cioè un aumento) della pigione.

N° 1728: MIGLIORIE PER IL RISPARMIO ENERGETICO (da parte dell'inquilino)

L'inquilino può spontaneamente prevedere degli interventi volti a ridurre il consumo energetico, e quindi le spese? Occorre distinguere tra i piccoli interventi (per esempio il cambiamento del distributore di acqua delle docce) da quelli più importanti, legati allo stabile (es. isolare le finestre). La risposta ce la fornisce l'articolo 260a CO.

Troviamo il principio al capoverso 1: "Il conduttore può procedere a migliorie o modificazioni della cosa soltanto con il consenso scritto del locatore."

Le condizioni del consenso fanno poi dipendere che cosa succede al termine della locazione.

Proprio per questa ragione il capoverso 3 precisa: "Se, al termine della locazione, la cosa presenta un aumento di valore rilevante, risultante dalla miglioria o dalla modificazione consentita dal locatore, il conduttore può pretendere un'indennità per tale aumento di valore; sono salve le stipulazioni scritte prevedenti indennità più elevate".

Se non mette in pericolo nulla o non crea un danno allo stabile, l'inquilino potrebbe dunque agire direttamente anche senza il consenso del locatore, ma rischia – se non ha il consenso, IL QUALE DEVE ESSERE SCRITTO – di non potere chiedere un risarcimento per la miglioria effettuata o, in casi rari ma possibili, dovere ripristinare la situazione iniziale al termine della locazione.

Pertanto, se si volessero effettuare interventi allo stabile, si suggerirebbe di:

- (1) Chiedere il consenso scritto al proprietario dell'intervento
- (2) Mettere preferibilmente già in chiaro cosa succede al termine della locazione.