

Muffa in casa in affitto: cause, responsabilità e cosa fare

Muffa in casa in affitto, chi paga? Responsabilità tra inquilino e proprietario, cause, rimedi e quando si ha diritto alla riduzione del canone.



di **Marco Copeta** — Founder di Homeflow

Indice

1. Perché si forma la muffa in casa?
2. Quando la muffa è responsabilità del proprietario?
3. Quando la muffa è responsabilità dell'inquilino?
4. Cosa fare quando si scopre la muffa?
5. Si ha diritto a una riduzione dell'affitto per la muffa?

La **muffa in casa** si forma quando umidità, superfici fredde e scarsa ventilazione si combinano. La responsabilità dipende dalla causa: strutturale (paga il proprietario) o da cattivo uso (paga l'inquilino).

Perché si forma la muffa in casa?

La muffa si forma quando l'umidità incontra superfici fredde e scarsa ventilazione. Le cause più frequenti sono tre: infiltrazioni da pareti o tetto (responsabilità del proprietario), condensa da scarso ricambio d'aria (spesso legata all'uso dell'inquilino), e ponti termici dovuti a infissi vetusti o isolamento

insufficiente (responsabilità del proprietario se strutturale). Distinguere la causa è il primo passo per capire chi deve intervenire.

Il problema della muffa è in aumento per due ragioni: da un lato gli edifici più isolati trattengono più umidità interna, dall'altro molti inquilini non aerano abbastanza gli ambienti per paura di disperdere calore. La combinazione di scarso ricambio d'aria e produzione di vapore (docce, cottura, asciugatura dei panni in casa) crea le condizioni ideali per la muffa da condensa.

Questo articolo ha scopo informativo e non costituisce consulenza legale, fiscale o contrattuale. Per casi specifici, rivolgeti a un professionista.

Quando la muffa è responsabilità del proprietario?

Il proprietario è responsabile quando la muffa deriva da difetti strutturali dell'immobile. Rientrano in questa categoria:

- infiltrazioni dal tetto, dalle pareti esterne o dal terrazzo soprastante
- risalita di umidità dal terreno (assente o insufficiente isolamento orizzontale)
- infissi vetusti che non chiudono ermeticamente e creano ponti termici
- assenza di isolamento termico a pareti e solai
- problemi di ventilazione forzata in bagni ciechi

In questi casi, la normativa prevede in genere che il proprietario debba eseguire i lavori necessari per eliminare la causa della muffa.

Quando la muffa è responsabilità del proprietario



Infiltrazioni

Dal tetto, dalle pareti esterne o dal terrazzo soprastante



Risalita di umidità dal terreno

Isolamento orizzontale assente o insufficiente



Infissi vetusti

Non chiudono ermeticamente e creano ponti termici



Isolamento termico assente

A pareti e solai



Ventilazione forzata insufficiente

Nei bagni ciechi

Se non lo fa, l'inquilino può richiedere l'intervento in forma scritta (raccomandata o PEC) e, in caso di inerzia, valutare con un legale la possibilità di rivolgersi al giudice per l'adempimento o per la riduzione del canone.

La giurisprudenza tende a distinguere tra vizi strutturali permanenti e difetti manutentivi eliminabili, riconoscendo la riduzione del canone nei casi più gravi e duraturi. Nel caso della muffa da infissi vetusti e scarso isolamento, si tratta spesso di un difetto manutentivo eliminabile: il proprietario è in genere tenuto a eseguire i lavori (sostituzione infissi, cappotto termico), ma non necessariamente a ridurre il canone, perché il danno al godimento dell'immobile potrebbe non essere considerato irreversibile. Per una valutazione del caso specifico è opportuno rivolgersi a un legale.

Quando la muffa è responsabilità dell'inquilino?

L'inquilino è responsabile quando la muffa è causata dal proprio comportamento. I casi più comuni sono:

- scarsa aerazione degli ambienti (non aprire le finestre dopo la doccia o la cottura)
- asciugatura dei panni all'interno senza ricambio d'aria
- mobili addossati alle pareti esterne che impediscono la circolazione dell'aria

- riscaldamento insufficiente che mantiene le pareti troppo fredde
- assenza di manutenzione ordinaria delle prese d'aria

In questi casi, il proprietario può richiedere all'inquilino di modificare le abitudini e, se la muffa persiste e provoca danni, può chiedere il risarcimento per il deterioramento dell'immobile.

DA SAPERE

Quando la muffa è responsabilità dell'inquilino



- ! Scarsa aerazione**
Non aprire le finestre dopo la doccia o la cottura
- ! Panni stesi in casa**
Asciugatura senza ricambio d'aria
- ! Mobili addossati alle pareti esterne**
Impediscono la circolazione dell'aria
- ! Riscaldamento insufficiente**
Mantiene le pareti troppo fredde
- ! Prese d'aria non mantenute**
Assenza di manutenzione ordinaria

La muffa trascurata può danneggiare intonaco, infissi e arredi in modo permanente.

Per evitare contestazioni, è utile che il proprietario fornisca all'ingresso indicazioni scritte su come aerare e riscaldare l'appartamento, specialmente in edifici con infissi a tenuta stagna. Alcuni contratti di affitto includono già queste raccomandazioni.

Muffa in casa: di chi è la responsabilità**PROPRIETARIO****INQUILINO**

Cause tipiche	Infiltrazioni, isolamento assente, infissi vetusti	Scarsa aerazione, panni stesi in casa
Chi deve intervenire	Deve eseguire i lavori strutturali	Deve modificare le abitudini quotidiane
Se ignorato	Possibile riduzione del canone	Possibile richiesta di risarcimento danni

Cosa fare quando si scopre la muffa?

Il primo passo è documentare: scatta foto della muffa con data, misura l'umidità con un igrometro (si trova a 10-15 euro), annota le condizioni meteo dei giorni precedenti. Questa documentazione serve a stabilire la causa.

Poi comunica per iscritto al proprietario la presenza di muffa. Usa la raccomandata o la PEC per avere prova della comunicazione. Spiega dove si è formata, da quanto tempo è presente e allega le foto. Chiedi al proprietario di intervenire per verificare la causa e risolvere il problema.

Se la causa è strutturale, il proprietario deve incaricare un tecnico (termotecnico o geometra) per una diagnosi. La diagnosi determinerà se serve un intervento di isolamento, la sostituzione degli infissi, o la riparazione di infiltrazioni. I tempi di intervento dipendono dalla complessità dei lavori.

Se la causa è comportamentale, il proprietario ti spiegherà quali abitudini modificare. In questo caso, la soluzione è nelle tue mani: aerare più spesso, non asciugare i panni in casa, tenere i mobili distanti dalle pareti fredde.

Si ha diritto a una riduzione dell'affitto per la muffa?

La riduzione del canone non è automatica. Per ottenerla, la muffa deve compromettere in modo significativo il godimento dell'immobile, al punto da ridurne l'abitabilità. Una macchia di muffa in bagno non giustifica una riduzione; muffa estesa su più pareti con problemi di salute associati potrebbe giustificarla.

In genere, per ottenere una riduzione del canone, può essere necessario dimostrare il nesso tra la muffa e il danno subito. Una perizia tecnica che attesti la causa strutturale e la gravità del problema è considerata un documento solido a supporto della richiesta. In assenza di perizia, la richiesta rischia di non essere accolta.

In pratica, nella maggior parte dei casi la soluzione migliore è cercare un accordo con il proprietario: lui esegue i lavori di risanamento, tu collabori con le buone pratiche per evitare che si riformi. Se il proprietario si rifiuta di intervenire nonostante la causa strutturale, puoi rivolgerti a un avvocato specializzato in locazioni.

La muffa da infiltrazioni ha dinamiche simili a quelle di un allagamento causato dal vicino: in entrambi i casi la responsabilità si determina in base all'origine del problema (struttura, condominio o uso dell'inquilino) e la documentazione fotografica è la base di qualsiasi richiesta. Anche per le infestazioni da parassiti la distinzione è la stessa: cause strutturali o condominiali a carico del proprietario, igiene dell'inquilino a suo carico.

Homeflow è in pre-lancio. Entra nella lista per accedere in anticipo.



SCRITTO DA

Marco Copeta

Founder di Homeflow

[Altri articoli di Marco](#) →