

Affitto, non c'è danno se la casa viene resa senza tinteggiatura

di Vito Sola

È escluso che il proprietario-locatore possa pretendere che il conduttore, al termine del contratto di locazione, riporti l'immobile a nuovo, addossandogli spese di ordinaria manutenzione poiché si verrebbe a creare un indebito vantaggio economico in aggiunta al canone locatizio già percepito è quanto affermato dal [Tribunale di Milano nella sentenza 9637 del 19 novembre 2021](#).

Tutto parte dalla pretesa del proprietario-locatore nei confronti dei conduttori di un immobile abitativo di ottenere il risarcimento dei danni per l'inadempimento contrattuale dell'obbligazione di custodia dell'appartamento.

Secondo il locatore, infatti, i conduttori avevano lasciato l'immobile in un pessimo stato manutentivo, con danni manifesti sia al mobilio che alle parti murarie. Ma, vista anche la carenza probatoria circa lo stato dell'immobile all'atto dell'avvio della locazione, il Tribunale di Milano rigettava la sua tesi.

La giurisprudenza di legittimità, alla quale aderiscono anche le Corti di merito, ha già chiarito il principio per il quale, in relazione all'obbligo di custodia di cui all'articolo 1590 del Codice civile si fa salva la possibilità di un deterioramento "normale" della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità delle pattuizioni contrattuali) oppure alla vetustà (articolo 1609), che rientra nella liceità giuridica del godimento e che, quindi, il locatore è tenuto a sopportare.

Secondo la norma in questione, dunque, il conduttore adempie correttamente l'obbligo della riconsegna quando consegna la casa che presenta solo un deterioramento "normale", come imbrattamento delle pareti o fori sui muri per la presenza di elementi d'arredo poi legittimamente asportati (perché, ad esempio, di proprietà del conduttore).

Ma la sentenza milanese va più a fondo e fornisce un'interessante indicazione di danni considerabili quali espressione del "normale uso" del bene locato, tra questi, per esempio, le varie scalfitture e la necessità di ritinteggiatura alle porte ed alle pareti, i disassamenti delle ante dei mobili della cucina, dell'oblò della cucina e delle ante degli armadi, macchie, graffi e abrasioni sulle pareti, ammaccature.

Attenzione, però. Come ricorda la sentenza 9637, incombe sul locatore anche la prova dell'esistenza e della consistenza dei danni denunciati nonché della loro riconducibilità eziologica al cattivo uso fattone dal conduttore, e anche la prova dello stato originario dell'immobile (non basta dimostrare che sia stato ristrutturato). Sarà invece il conduttore, dal canto suo, a dover dimostrare che l'uso del bene è stato conforme al normale uso, anche in considerazione del più o meno lungo periodo di locazione.