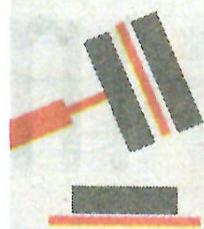


22/12/19



**SENTENZA.** Si tratta di manutenzione ordinaria

**Locazione di un immobile,**

## le spese per la tinteggiatura spettano al proprietario

«In tema di locazioni a uso abitativo, la clausola che obbliga il conduttore a eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978 (patti contrari alla legge), perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore, attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore». Lo ha affermato la terza sezione civile della Cassazione con la sentenza 29329 del 13/11/2019 con cui ha accolto il ricorso.

### La vicenda

Il proprietario di un immobile ha adito il Tribunale per ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione e la condanna dei conduttori al pagamento delle spese condominiali, dei canoni di locazione insoluti, delle spese di registrazione del contratto e di tinteggiatura dell'appartamento. I convenuti, costituitisi in giudizio, hanno eccepito il regolare recesso dal contratto di locazione stante la presenza di problemi di umidità e di macchie di muffa nell'appartamento. Il Tribunale ha respinto la domanda ritenendo legittimo il recesso effettuato dai conduttori. La Corte d'appello, in parziale riforma della pronun-

cia di primo grado, ha dichiarato risolto il contratto e condannato i convenuti al pagamento di alcune spese. I conduttori hanno adito la Cassazione. Anche l'attore ha proposto ricorso incidentale. Quest'ultimo, in particolare, ha lamentato l'erronea valutazione dei giudici laddove non avevano riconosciuto il pagamento delle spese per la tinteggiatura.

### La decisione

La Suprema Corte ha accolto il ricorso principale. Per quanto concerne la doglianza dell'attore, invece, la Cassazione giunge alla medesima conclusione della Corte d'appello pur con un ragionamento differente. Mentre, infatti, i giudici del merito avevano affermato che era escluso che i conduttori fossero tenuti a ritinteggiare l'appartamento dal momento che le condizioni dell'immobile non erano dovute all'utilizzazione del medesimo ma ad inconvenienti strutturali avulsi dalle obbligazioni contrattuali che imponevano di ritinteggiare l'immobile a prescindere dalle cause di restituzione, gli ermellini ritengono che, nel caso di specie, suddetta spesa rientrasse in quelle di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c. sul mantenimento della cosa in buono stato locativo), a prescindere da quanto contrattualmente stabilito dalle parti.

**Antonino Menne**

Avvocato, Studio legale Menne, Milano  
RIPRODUZIONE RISERVATA