



Il conduttore non ha l'obbligo di ritinteggiare le pareti alla cessazione del contratto di locazione.

Nulla la clausola che obbliga un inquilino in affitto a ritinteggiare l'immobile alla fine del contratto.

Avv.to Maurizio Tarantino - Foro di Bari 20/11/2019.

La vicenda. Il Tribunale, adito da Tizia (locatrice), aveva dichiarato la legittimità del recesso esercitato da Caia (conduttrice) dal contratto di locazione avente ad oggetto l'immobile ed aveva respinto le altre domande attoree, volte ad ottenere la risoluzione per inadempimento del contratto di locazione e la condanna della conduttrice e di Sempronio, garante delle loro obbligazioni, al pagamento delle spese condominiali, dei canoni di locazione insoluti, delle spese di registrazione del contratto e delle spese di tinteggiatura dell'appartamento.

In secondo grado, la Corte d'Appello adita da Tizia, con la sentenza impugnata, accoglieva parzialmente l'appello, dichiarava risolto il contratto e condannava gli appellati in solido al pagamento di delle somme richieste.

Avverso tale decisione, Caia e Sempronio hanno proposto ricorso in cassazione eccependo la violazione di legge relativamente alla richiesta di rimborso delle differenze Istat sui canoni di locazione.

Invece, il resistente, con ricorso incidentale, ha contestato l'omesso esame circa un fatto decisivo per il processo, oggetto di discussione tra le parti, ovvero dell'art. 4 del contratto di locazione nonché del punto 1 del verbale di consegna aventi ad oggetto e disciplinanti le spese di tinteggiatura dell'appartamento di cui si erano fatti carico i conduttori.

Il ragionamento della Cassazione. Quanto al motivo di ricorso principale, secondo i giudici di legittimità, la sentenza impugnata non era supportata da una motivazione che consentiva di intuire l'iter logico-giuridico che aveva indotto il giudice a quo a liquidare a titolo di mancato aggiornamento Istat una somma diversa da quella richiesta, né vi erano i presupposti per correggere la decisione, ricorrendo una incertezza in ordine alla somma reclamata. Di conseguenza, tale motivo è stato accolto.

Diversamente, quanto alla censura (ricorso incidentale) del locatore, la Suprema Corte ha evidenziato che **correttamente la Corte territoriale aveva escluso che i conduttori fossero tenuti a ritinteggiare l'appartamento con la motivazione** in cui *"le condizioni dell'immobile non sono dovute all'utilizzazione del medesimo ma ad inconvenienti strutturali"*, del tutto avulso dalle obbligazioni contrattuali che imponevano di ritinteggiare l'immobile a prescindere dalle cause di restituzione.

In proposito, difatti, la costante giurisprudenza della Suprema Corte è nel senso che *"la clausola che obbliga il conduttore ad 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 stessa L. n. 392 del 1978, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 c.c.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuito a carico del conduttore"* (Cass. 5/08/2002, n. 11703).

Ne consegue che **la spesa per la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti** (Cass. n. 4357/1984).

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi esposto, la Cassazione ha accolto il ricorso del conduttore limitatamente a quarto motivo; per l'effetto, al pronuncia è stata cassata con rinvio.

Fonte: <https://www.condominioweb.com/ritinteggiare-casa-contratto-di-locazione.16426>

GECOSEI di Giuseppina Napolitano

Giuseppina Napolitano