



CAMMINO DIRITTO

Rivista di informazione giuridica



LOCAZIONE IMMOBILIARE E SPESE DI MANUTENZIONE.

Il Tribunale di Ivrea, con una sentenza dell' 11 maggio 2016, in linea con i criteri legali di ripartizione delle spese di manutenzione, ha confermato che, al termine del contratto di locazione, sono a carico del conduttore le spese dovute per piccole riparazioni.

Valeria Lucia (redattore Rosa Mugavero)
CIVILE - RESPONSABILITÀ CIVILE
Articolo divulgativo - ISSN 2421-7123

Publicato, Lunedì 8 Agosto 2016

Il Tribunale di Ivrea, la sentenza n. 378 dell'11 maggio 2016, ha confermato che, al termine del contratto di locazione, l'inquilino è tenuto a pagare tutti i danni, a lui addebitabili, provocati all'immobile.

Per comprendere il senso della pronuncia, è imprescindibile un seppur breve riepilogo in merito alla regolazione delle spese di manutenzione dell'immobile oggetto di un contratto di locazione.

Al momento della consegna, l'immobile si presume in buono stato manutentivo. Tale circostanza è ancor più evidente dall'esame del contratto di locazione, con cui le entrambe le parti sottoscrivono, ad esempio, clausole come quella di seguito individuata, per cui

“Il conduttore dichiara di aver esaminato l'immobile locato con tutto l'arredo e il mobilio ivi presente e di averlo trovato idoneo all'uso a cui è destinato ed in perfetto stato manutentivo, pertanto si obbliga sin da ora a riconsegnarlo, alla scadenza del contratto, nello stesso stato in cui si trova al momento della sottoscrizione del presente contratto, fatto salvo il deterioramento dell'immobile e delle sue componenti dovuto al normale uso.”

Durante il contratto di locazione, le spese di manutenzione dell'immobile sono così ripartite:

- interventi di **piccola manutenzione**, cosiddetta ordinaria, sono a carico dell'inquilino, fatti salvi i deterioramenti dovuti al normale uso;
- interventi di **manutenzione straordinaria**, come possono essere quelli relativi alla struttura del fabbricato, spettano al locatore, salvo diverso accordo tra le parti in sede di sottoscrizione del contratto, con cui decidono di comune accordo di porre a carico del conduttore anche le spese di manutenzione straordinaria.

Per garantire entrambe le parti, possono essere previste clausole contrattuali con cui

“Le parti di comune accordo convengono che le eventuali spese relative agli interventi di riparazione straordinaria e per l’adeguamento degli impianti, compresi quelli di cui all’art. 23 della Legge n. 392 del 1978, che dovessero venire eseguiti sull’immobile locato o sulle parti comuni del fabbricato in cui insiste, rimarranno in ogni caso a carico del locatore e, per esse, il conduttore non dovrà corrispondere alcun aumento e/o integrazione del canone mensile pattuito. Diversamente, sono a carico del conduttore tutte le riparazioni di piccola manutenzione, come da art. 1609 c.c. e, qualora dovesse violare il predetto obbligo, il locatore è sin da ora autorizzato ad addebitare sul canone del mese successivo, previa esibizione dei corrispondenti documenti giustificativi, l’importo corrispondente alle riparazioni rese necessarie .”

Al termine del contratto di locazione, infine, l’inquilino è tenuto, anche in ragione della ripartizione degli obblighi appena evidenziati, a riconsegnare l’immobile nelle stesse condizioni in cui si trovava al momento della consegna, fatti salvi i danni da normale deterioramento. Nella prassi, il termine del contratto di locazione coincide con due attività fondamentali, ovvero: la riconsegna delle chiavi da parte dell’inquilino e un esame dello stato dell’immobile e delle cose presenti in esso, proprio per verificarne le effettive condizioni.

In tale ultima fase del rapporto tra locatore e inquilino, è buona norma redigere **un verbale avente ad oggetto le suddette operazioni di riconsegna e verifica**, spettando all’inquilino, come confermato dalla pronuncia in esame, il risarcimento di tutti i danni provocati all’immobile e agli ulteriori beni individuati con il contratto di locazione, salvo che siano dovuti al normale uso o a fatti a lui non ascrivibili.

Il combinato disposto degli artt. 1588 e 1218 c.c., pertanto, ha previsto una presunzione di colpa a carico dell’inquilino, per cui risponderà dei danni alla cosa locata ogni volta che non avrà modo di fornire una prova liberatoria ai sensi degli artt. 1590 e 1218 c.c.

Nel caso in esame, il Tribunale di Ivrea, sulla scorta delle norme e dei principi illustrati, ha rigettato la domanda del locatore di rimborso delle spese per l’acquisto di un forno, rilevando che la spesa non era documentata e l’acquisto, in ogni caso, non era riconducibile all’immobile locato. Per contro, ha riconosciuto i danni prodotti all’immobile e individuati **nella rottura della serratura del portoncino d’ingresso**,

della **maniglia della portafinestra** e della **fune riavvolgibile**, escludendo che tali tipologie di danno possano essere ricondotte al normale deterioramento della cosa. Da ultimo, a titolo esemplificativo, rientrano nel concetto di "normale deterioramento della cosa" i danni riscontrati alle piastrelle.