

MANTENIMENTO DELLA COSA IN BUONO STATO LOCATIVO

Con riguardo alle riparazioni dell'immobile locato, ai contratti di locazione in corso alla data di entrata in vigore della L. n. 392 del 1978 continua ad applicarsi, fino alla definitiva cessazione del regime vincolistico, la relativa disciplina, prevista dall'art. 41 della L. n. 253 del 1950, per cui il locatore non è tenuto ad eseguire le riparazioni di cui agli artt. 1575, 1576 e 1577 c.c., essendo concessa al conduttore soltanto la facoltà di provvedere direttamente a tali riparazioni, previa autorizzazione del pretore, dopo che il locatore, interpellato con lettera raccomandata, abbia risposto, espressamente o tacitamente, in senso negativo, e salvo il diritto del medesimo conduttore di rivalersi, mediante trattenuta sui canoni, delle spese anticipate a tale fine.

* *Cass. civ., sez. III, 12 giugno 1987, n. 5154.*

In materia di locazione di immobili urbani, l'obbligo assunto convenzionalmente dal conduttore di provvedere alla straordinaria manutenzione dell'immobile locato, comporta anche l'esecuzione delle opere dirette ad eliminare vizi di costruzione soltanto nel caso in cui esse siano necessarie per mantenere la res locata in stato di servire all'uso convenuto.

* *Cass. civ., sez. III, 8 marzo 1988, n. 2350.*

La pattuizione che, in deroga alla disciplina dettata dall'art. 1576 c.c., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria, comporta che il conduttore medesimo sia tenuto a compiere tutte le opere necessarie a mantenere la cosa in buono stato locativo ed a restituirla nell'originario stato di consistenza e conservazione, con l'ulteriore conseguenza del trasferimento a suo carico dei deterioramenti risultanti dall'uso della cosa in conformità del contratto.

* *Cass. civ., sez. III, 15 dicembre 1987, n. 9280.*

La permanenza nell'immobile locato dopo la scadenza, quando deriva dall'applicazione di provvedimenti legislativi di sospensione degli sfratti non si può qualificare come occupazione abusiva. Ne segue, pertanto, che proposta dall'ex conduttore domanda di risarcimento dei danni a causa dell'allagamento dell'alloggio (provocato da infiltrazioni d'acqua ascrivibili a una terrazza sovrastante, nella disponibilità esclusiva del locatore), deve essere cassata la sentenza del giudice di merito che respinga una tale domanda sul rilievo che l'attore occupava abusivamente l'immobile.

* *Cass. civ., sez. III, 3 maggio 2000, n. 5522, Morena ed altra c. Nani Mocenico ed altra, in Arch. loc. e cond. 2001, n. 1.*

Anche se il contratto di locazione comporta il trasferimento al conduttore dell'uso e del godimento del bene, tale detenzione non fa venir meno i poteri di controllo, ingerenza e, in genere, di custodia spettanti al proprietario-locatore, il quale conserva un effettivo potere sull'immobile locato, ancorché in un ambito diverso da quello in cui si esplica il potere di custodia del conduttore, con conseguente obbligo di vigilanza sullo stato di conservazione delle strutture edilizie e sull'efficienza degli impianti, onde impedire che i terzi subiscano nocumento. Tale obbligo importa che in ipotesi di danno riportato da terzi per la sua violazione, la responsabilità del locatore può concorrere con quella del conduttore in relazione ai rispettivi poteri e facoltà di controllo, senza alcuna presunzione a carico dell'uno o dell'altro.

* *Cass. civ., sez. III, 18 maggio 1984, n. 3063.*

Fra le norme vincolistiche che continuano ad applicarsi ai giudizi in corso al momento dell'entrata in vigore della L. 27 luglio 1978, n. 392 (cosiddetta dell'«equo canone»), va ricompreso l'art. 41 della L. 23 maggio 1950, n. 253, in forza del quale – nei rapporti di locazione di immobili soggetti a vincolo legale – è sospesa l'applicazione delle norme del codice civile relative alle obbligazioni del locatore in tema di manutenzione e riparazione della cosa locata, senza che rilevi – al fine di escludere una siffatta applicabilità – la circostanza che il conduttore abbia agito invocando la disciplina di cui agli artt. 1575, 1576 e 1577 c.c., applicandosi la normativa vincolistica anche in presenza di una disciplina generale e contro la volontà delle parti, in considerazione della sua natura eccezionale ed imperativa.

* *Cass. civ., sez. III, 1 settembre 1982, n. 4775.*

La norma dettata dagli artt. 1576, comma primo, e 1609 cod. civ., secondo la quale le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite nel corso del rapporto, dal conduttore a sue spese, non comporta che il conduttore sia tenuto, al momento del rilascio, ad eliminare a sue spese le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per l'uso fattone durante la durata del contratto in conformità di

questo e con l'impiego di una media diligenza, giacché il deterioramento derivato da tale uso si pone come limite all'obbligo del conduttore di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stato in cui l'aveva ricevuta.

* *Cass. civ., sez. III, 8 febbraio 1990, n. 880, Faraone c. Russo.*

L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., riguarda gli inconvenienti eliminabili nell'ambito delle opere di manutenzione, e, pertanto, non può essere invocato per rimuovere guasti o deterioramenti rilevanti (nella specie, invasione d'umidità per effetto di trasudo delle pareti), rispetto ai quali la tutela del locatario resta affidata alle disposizioni dettate dagli artt. 1578 e 1581 c.c. per i vizi della cosa locata.

* *Cass. civ., sez. III, 10 agosto 1991, n. 8729, Faggiani c. Sugaroni.*

La riparazione degli infissi esterni dell'immobile locato (nella specie, per uso abitativo) non rientra tra quelle di piccola manutenzione che l'art. 1576 c.c. pone a carico del conduttore, perché i danni riportati da questi infissi, a meno che non siano dipendenti da un uso anormale dell'immobile, debbono presumersi dovuti al caso fortuito o a vetustà e debbono essere, conseguentemente, riparati dal locatore che, a norma dell'art. 1575 c.c., ha l'obbligo di mantenere la cosa locata in stato da servire per l'uso convenuto.

* *Cass. civ., sez. III, 18 giugno 1991, n. 6896, Bucolo c. Saleo.*

Le riparazioni di piccola manutenzione, le quali, ai sensi degli artt. 1576 e 1609 c.c., sono a carico del locatario di fondo urbano, sono quelle che risultino dipendenti non da vetustà o caso fortuito, ma da deterioramento prodotto dall'utilizzazione del bene locato, alla stregua di una valutazione d'insieme della modesta entità del loro valore economico, della destinazione dell'immobile e dei corrispondenti obblighi di custodia del locatario, degli usi locali. (Nella specie, alla stregua del principio di cui sopra, la Suprema Corte ha ritenuto correttamente affermato dai giudici del merito l'obbligo dell'inquilino di provvedere ad eliminare l'eccessivo accumulo di fuliggine in una canna fumaria).

* *Cass. civ., sez. III, 6 maggio 1978, n. 2181, in Arch. civ. 1978, 1034.*

La distinzione tra riparazioni ordinarie e straordinarie, prevista relativamente ai beni immobili negli artt. 1005 e 1025 c.c. in materia di usufrutto, uso ed abitazione, nell'art. 1576 c.c. per le locazioni e nell'art. 1625 c.c. per l'affitto di cosa produttiva, riguarda la materialità delle riparazioni sotto il profilo della tecnica edilizia, e non la funzione e le finalità del negozio giuridico cui detti beni si riferiscono. (Nella specie, la Corte di cassazione ha ritenuto corretta la valutazione del giudice di merito secondo cui le riparazioni all'intonaco, l'imbiancatura delle pareti, la riverniciatura di porte e finestre sono riparazioni ordinarie incombenti al conduttore).

* *Cass. civ., sez. III, 16 luglio 1973, n. 2061.*

La facciata ed il relativo decoro architettonico di un edificio costituiscono un modo di essere dell'immobile e così un elemento del modo di godimento da parte del suo possessore; di conseguenza la modifica della facciata, comportando un'interferenza nel godimento medesimo, può integrare un'indebita turbativa suscettibile di tutela possessoria previo accertamento – ove effettuata dal conduttore dell'immobile – dei limiti della facoltà di godimento spettante a quest'ultimo quale detentore qualificato nei confronti del locatore-possessore.

* *Cass. civ., sez. II, 10 luglio 1985, n. 4109.*

L'obbligo del locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto consiste nel provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la res nelle condizioni in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione considerata. Il locatore non è però tenuto a compiere successive modificazioni e trasformazioni, non previste dal contratto, attinenti alla specifica idoneità dell'immobile all'esercizio di una determinata attività industriale o commerciale, per la quale è stato locato, anche se l'esecuzione delle opere di modificazione o trasformazione sia imposta da disposizioni di legge o dall'autorità sopravvenute alla consegna; né il locatore è tenuto a rimborsare al conduttore le spese sostenute per la realizzazione di tali opere, salva, l'operatività degli artt. 1592 e 1593 c.c. in tema di miglioramenti ed addizioni.

* *Trib. civ. Nocera Inferiore, 6 marzo 2002, n. 241, Filona c. Soc. SEA, in Arch. loc. e cond. 2002, n. 5.*

La lesione della godibilità di un immobile locato (nella specie, lamentata in termini di riduzione della prestigiosa veduta, della luminosità, del pregio e rappresentanza dello stabile tali da ingenerare un generico

stato depressivo), conseguente alla decisione del locatore di apporre – in occasione dell'esecuzione di lavori di manutenzione del fabbricato – un telo riprodotto immagini pubblicitarie, non si traduce in un pregiudizio imminente ed irreparabile alla salute del conduttore tale da giustificare il fondato ricorso alla tutela cautelare atipica di cui all'art. 700 c.p.c. Tale lesione potrà trovare – piuttosto – tutela nelle forme risarcitorie per equivalente, riconducibili all'inadempimento del locatore all'obbligazione di mantenere l'immobile in buono stato locativo o pienamente godibile e ciò sempre che risulti comprovato il difetto dei presupposti di urgenza dei lavori di ristrutturazione, attuati anche per apposizione del telone di plastica causa del lamentato mancato godimento.

* *Trib. civ. Roma, sez. fer., 28 luglio 2004, Pogson Doria Pamphilj c. Sammartano, in Arch. loc. e cond. 2007, 69.*

RASSEGNA TEMATICA DI GIURISPRUDENZA LOCATIZIA E CONDOMINIALE

Con la collaborazione della redazione dell'*Archivio delle locazioni e del condominio* e della Casa editrice **La Tribuna**.

Ulteriore giurisprudenza nonché approfondimenti vari sono consultabili nella sezione [**Banche dati CONFEDILIZIA.**](#)