

RIPARAZIONI STRAORDINARIE

La distinzione tra riparazione 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.*

Quando l'immobile locato fa parte di un condominio l'aumento di canone applicabile ai sensi dell'art. 23 della L. n. 392/78 è consentito anche nel caso in cui le riparazioni straordinarie siano state eseguite su parti comuni.

* *Pret. civ. Vicenza, 2 ottobre 1984, n. 414, Quadri c. Ferrari, in Arch. loc. e cond. 1984, 657.*

Le riparazioni straordinarie eseguite sull'immobile locato in tanto rilevano ai fini dell'applicazione degli aumenti di canone consentiti dall'art. 23 della L. n. 392/1978 in quanto siano state eseguite in corso di contratto e solo nell'ambito e per la durata del contratto nel corso del quale sono state eseguite.

* *Pret. civ. Vicenza, 2 ottobre 1984, n. 414, Quadri c. Ferrari, in Arch. loc. e cond. 1984, 657.*

Le riparazioni straordinarie eseguite sull'immobile locato rilevano, ai fini dell'aumento di cui all'art. 23 della L. 392/1978, anche nell'ipotesi in cui i lavori in parola siano stati eseguiti dopo l'entrata in vigore della legge citata ed in contemplazione della stipula di un contratto di locazione.

* *Pret. civ. Verona, 13 marzo 1985, n. 351, Garzotti c. Airioli, in Ach. loc. e cond. 1985, 330.*

Ove nell'immobile siano stati eseguiti lavori di integrale ristrutturazione o di completo restauro (art. 20, comma II, L. 392/78), i medesimi incidono sotto il profilo della vetustà e non rilevano sotto il diverso profilo di cui all'art. 23 legge cit. (riparazioni straordinarie).

* *Pret. civ. Firenze, 4 marzo 1986, Traverso c. Caponieri, in Arch. loc. e cond., 640.*

Le riparazioni straordinarie eseguite prima dell'inizio della locazione devono essere prese in considerazione agli effetti di cui all'art. 23, L. n. 392/78 fino a quando permangono gli effetti delle riparazioni stesse.

* *Pret. civ. Firenze, 4 marzo 1986, Traverso c. Caponieri, in Arch. loc. e cond., 640.*

L'obbligo previsto dalla norma di cui all'art. 1575, n. 2, cod. civ., secondo cui il locatore deve mantenere la cosa locata in stato di servire all'uso convenuto, e che trova il suo sviluppo nel successivo art. 1576 cod. civ., presuppone che il conduttore abbia riconosciuta idonea la cosa a quell'uso al momento della consegna, e consiste nel provvedere nel corso della locazione a tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie (tranne quelle di piccola manutenzione a carico del conduttore) necessarie a mantenere l'immobile nello stato esistente all'atto di stipulazione del contratto in relazione alla destinazione desiderata. Detto obbligo non comprende le opere imposte nel corso della locazione dalla natura dell'attività del conduttore, le quali, modificando l'originario stato di fatto, non rientrano nel concetto di manutenzione. (Fattispecie in cui un locale era stato locato ad uso autorimessa - senza peraltro che il locatore ne garantisse in contratto tale uso durante la locazione - e che era, all'inizio della locazione, fornito di certificato prevenzione incendi mentre i Vigili del fuoco avevano poi imposto nuove opere in base a sopravvenute disposizioni di legge).

* *Corte app. civ. Roma, sez. IV, 15 gennaio 1987, n. 111, Ronchi c. Cassa Nazionale di previdenza e assistenza dei geometri, in Arch. loc. e cond. 1988, 418.*

Le controversie considerate dall'art. 23 della L. 27 luglio 1978, n. 392, da decidersi col procedimento di cui agli artt. 43 e segg. della stessa legge, sono quelle relative all'aumento del canone di locazione preteso dal locatore a seguito di riparazioni straordinarie eseguite nell'immobile locato, per cui deve escludersi, nel relativo giudizio, l'ammissibilità di una domanda riconvenzionale spiegata dal conduttore per ottenere l'esecuzione di riparazioni.

* *Cass. civ., sez. III, 24 febbraio 1987, n. 1924, Flammini c. Paolini, in Arch. loc. e cond. 1987, 283.*

Con riguardo alle riparazioni dell'immobile locato, rientra nella previsione dell'art. 23, L. n. 392/78 ("riparazioni straordinarie") anche l'ipotesi in cui si eseguano nell'immobile opere che - pur non potendosi considerare necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione - siano comunque opere di manutenzione non ordinaria, quali la sostituzione o la riparazione di impianti in seguito ad un normale processo di deterioramento nel tempo, e siano tali comunque da comportare un importante impegno economico. (Nella specie il locatore aveva provveduto a sostituire la caldaia dell'impianto autonomo di

riscaldamento dell'immobile, dopo ripetuti tentativi di ripararla sostenendo una spesa pari ad un semestre di fitto).

* *Trib. civ. Udine, 12 marzo 1988, n. 242, Tuti c. Buzzulini, in Arch. loc. e cond. 1988, 426.*

Con riguardo alle locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, la pattuizione che, in deroga a quanto disposto dagli artt. 1576 e 1609 c.c., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria relativa agli impianti ed alle attrezzature particolari (nella specie si trattava di locale ad uso autorimessa ed officina), restando a carico del locatore soltanto le riparazioni delle strutture murarie, non incorre nella sanzione di nullità stabilita dall'art. 79, primo comma, della l. n. 392 del 1978, atteso che la disciplina delle suddette locazioni non contempla anche l'art. 23 di tale legge in tema di riparazioni straordinarie, né la predeterminazione legale di limiti massimi del canone, suscettibili di superamento in caso di attribuzione convenzionale dell'onere economico delle spese di manutenzione.

* *Cass. civ., sez. III, 15 marzo 1989, 1303, Srl Samegep c. Inpdai, in Arch. loc. e cond. 1989, 250.*

L'aumento del canone per riparazioni straordinarie - a differenza dell'aggiornamento - non può ritenersi compreso nel canone per il fatto che quest'ultimo sia maggiore di quello legale, dato che ne costituisce una integrazione aggiuntiva e presuppone la specifica richiesta al conduttore.

* *Pret. civ. Bologna, 20 agosto 1990, Sticchi c. Galli, in Arch. loc. e cond. 1990, 777.*

Ai fini della richiesta di integrazione del canone nel caso di riparazioni straordinarie, le opere prese in considerazione ex art. 23 L. n. 392/1978 sono esclusivamente quelle eseguite all'interno del periodo di locazione e che consistano non necessariamente in riparazioni straordinarie, ma anche in opere che, pur non potendosi considerare necessarie per conservare all'immobile la sua destinazione, siano tuttavia capaci di ovviare al normale processo di deterioramento degli impianti e presentino un notevole impegno economico.

* *Pret. civ. Pordenone, 8 giugno 1991, n. 237, Benedetto c. Riccardi, in Arch. loc. e cond. 1992, 165.*

Con riguardo alle locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitazione non trova applicazione la normativa dell'art. 23, L. n. 392/1978, specificamente dettata per le locazioni abitative, e quindi non rientra nella competenza per materia del pretore, ex art. 45, terzo comma della stessa legge, la controversia relativa al rimborso delle spese sostenute dal conduttore per riparazioni straordinarie.

* *Trib. civ. Milano, sez. X, 20 febbraio 1992, n. 2181, Società Prodigy Italiana c. Società Northon 16, in Arch. loc. e cond. 1993, 332.*

L'art. 1584 c.c., a norma del quale nel caso di riparazioni che comportino limitazione del godimento della cosa locata, il conduttore ha diritto ad una riduzione del canone in proporzione alla durata delle riparazioni ed all'entità del mancato godimento, è applicabile solo per le riparazioni poste dalla legge a carico del locatore, mentre per quelle che, per accordo negoziale, debbono essere eseguite dal conduttore, senza essere prevista alcuna deroga alla disciplina della citata norma, la conseguente riduzione del canone va limitata solo al periodo di tempo necessario per i lavori di riparazione, che il conduttore, per il dovere di correttezza e buona fede nella esecuzione dei contratti, è tenuto ad eseguire nel più breve tempo possibile. (Nella specie, trattavasi di riparazioni straordinarie poste dal contratto di locazione a carico del conduttore).

* *Cass. civ., sez. III, 2 novembre 1992, n. 11856, Spa Bastogi c. Ruffini.*

Le riparazioni straordinarie eseguite sull'immobile locato rilevano, ai fini dell'aumento di cui all'art. 23 della L. n. 392/78, a prescindere dall'epoca della loro esecuzione. La L. n. 392/78 ha inteso prevedere un canone oggettivo e la finalità dell'art. 23 è quella di incoraggiare le opere di manutenzione straordinaria. Deve comunque trattarsi di lavori di rilevante entità, tali cioè da non incidere semplicemente su altri coefficienti ma da determinare uno scatto di categoria qualitativa.

* *Pret. civ. Ferrara, 2 maggio 1996, n. 185, Bolzati c. Iacp di Ferrara, in Arch. loc. e cond. 1996, 686.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'integrazione del canone prevista dall'art. 23 della legge n. 392 del 1978 opera non solo per le riparazioni straordinarie realizzate nel corso del rapporto ma anche per quelle eseguite durante una precedente locazione, purché non al di fuori di qualsiasi rapporto locativo, in quanto sia il dato letterale che il senso logico della disposizione nonché i criteri d'interpretazione storico-sistemica concorrono a configurare tale maggiorazione come un ulteriore elemento costitutivo del canone, che permane oltre la scadenza contrattuale ed indipendentemente dalla persona del conduttore.

* *Cass. civ., sez. un., 9 agosto 1996, n. 7329, G.B.S. Srl c. Giacomassi.*

La categoria delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 23 della L. 27 luglio 1978 n. 392 (connotate dalla loro importanza e improrogabilità per la conservazione dell'immobile alla sua destinazione e per evitare danni

che ne compromettano l'efficienza) non coincide con quella di opere di straordinaria manutenzione, rientrando in essa anche le opere di manutenzione di notevole entità, comunque dirette ad evitare il degrado edilizio e caratterizzate dalla natura particolarmente onerosa dell'intervento manutentivo.

* *Cass. civ., sez. III, 9 ottobre 1996, n. 8814, Bianchini c. Fondo pensioni personale Siae, in Arch. loc. e cond. 1997, 79.*

In tema di locazione di immobili urbani ad uso abitativo, l'obbligo di integrazione del canone, sancito, a carico del conduttore, dalla norma di cui all'art. 23 della legge 392/78, opera non solo con riferimento alle riparazioni straordinarie eseguite nel corso dell'attuale rapporto locatizio, ma anche con riguardo a quelle eseguite durante precedenti locazioni (non anche, peraltro, al di fuori di qualsivoglia rapporto locativo), in quanto il tenore lessicale della disposizione in parola (sul piano tanto letterale quanto logico), non meno che i criteri di interpretazione storico-sistematici, inducono a collocare tale maggiorazione nell'ambito degli elementi costitutivi del canone, la cui permanenza è da ritenersi legittima anche oltre la scadenza contrattuale, ed indipendentemente dalla persona fisica del conduttore.

* *Cass. civ., sez. III, 13 febbraio 1998, n. 1551, Fortini c. Madami Costanza Girolami.*

In tema di integrazione del canone di locazione di cui all'art. 23 L. 392/1978, le riparazioni straordinarie rilevano solo nel caso di interventi posti in essere nell'ambito di un rapporto locatizio, anche se precedente e con altro conduttore.

* *Pret. civ. Terni, 12 gennaio 1999, Trastulli c. Musacchi e Rossetti, in Arch. loc. e cond. 2000, 471.*

Miglioramenti e addizioni apportate dal locatore sull'immobile locato - nella specie caldaia a metano, impianto di condizionamento e porta blindata - non rientrano nell'art. 23 legge 27 luglio 1978 n. 392 a norma del quale egli, per riparazioni straordinarie, può chiedere al conduttore un'integrazione del canone.

* *Cass. civ., sez. III, 30 luglio 1999, n. 8298, Vitale c. Donato, in Arch. loc. e cond. 2000, 62.*

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](#)**.