

IL DIRITTO DEL LOCATORE AL RIPRISTINO DEI LOCALI

Nelle locazioni, siano esse abitative o ad uso diverso, vale il principio per il quale l'inquilino deve restituire i locali nello stesso stato in cui li ha ricevuti. In questo senso l'articolo 1590 del Codice civile. Per la disposizione da ultimo richiamata infatti il conduttore deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, come da descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto. In mancanza di descrizione si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde invece del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà (cioè al normale invecchiamento del bene). E il diritto di pretendere il ripristino dei luoghi riguarda anche l'eliminazione delle modifiche, come per esempio l'installazione di cartongessi interni, a nulla valendo l'eventuale autorizzazione del locatore. In questo senso si è espresso il Tribunale di Milano tredicesima sezione civile nella sentenza 28 febbraio 2023 numero 1653.

Il caso. Una società locatrice ha chiamato in causa il proprio inquilino dichiarando di aver riscontrato nei locali danni (di cui chiedeva il ristoro). I danni riguardavano: la mancata rimozione dei tavolati interni in cartongesso realizzati dalla conduttrice, in funzione di una lavanderia self service; la mancata tinteggiatura e abrasione delle pareti; la presenza di tasselli sulle pareti; la presenza di alcuni fili lasciati scoperti; la presenza di decorazioni su una parete ammalorata; l'assenza di alcuni listelli del parquet. La locatrice aveva inoltre puntualizzato che nel contratto era inserita una clausola con la quale il conduttore si obbligava al ripristino dello stato dell'immobile nelle condizioni in cui l'aveva ricevuto e che dunque tale clausola superava ogni ulteriore questione riguardante lo stato d'uso dell'immobile e le migliorie.

La società conduttrice eccepiva a sua volta di avere sostenuto spese autorizzate dalla proprietà per E 15.425,45 di cui chiedeva il rimborso. Tanto più che la richiesta di ripristino dei locali da parte della locatrice era avvenuta solo in sede di riconsegna dell'immobile.

La decisione. Per il Tribunale di Milano l'obbligo di conservazione del bene locato di cui agli articoli 1587 numero 1, 1588 e 1590 del Codice civile si traduce nell'imposizione in capo al conduttore del divieto di alterare anche solo temporaneamente e in modo irreversibile le caratteristiche funzionali del bene e nella conseguente necessità di restituirlo nelle condizioni in cui l'ha ricevuto. Anche la tolleranza del locatore alla realizzazione di modificazioni strutturali al bene rende solo legittimo il comportamento del conduttore (articolo 1587 numero 1 e 1588 del Codice civile), ma non può essere intesa come manifestazione dell'intenzione del locatore di non pretendere alla scadenza la rimessione in pristino. D'altra parte, al diritto del conduttore di asportare le addizioni separabili senza nocumento della cosa locata, corrisponde il diritto del locatore di pretenderne la rimozione senza che possa essergli opposto il consenso precedentemente prestato.

La questione non è di poco momento tenuto conto che il diritto del locatore può spingersi sino al punto di non accettare la riconsegna dell'immobile in condizioni non conformi e di richiedere il pagamento di un indennizzo (pari al canone) sino alla riconsegna effettiva del bene ripristinato.

Ciò premesso anche nelle locazioni ad uso diverso dall'abitativo di cui agli articoli 27 seguenti della Legge 392/1978 – sembra affermare il Tribunale di Milano (ma la tesi non è da noi condivisa) - la clausola con la quale il conduttore si obblighi a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto è nulla a norma dell'articolo 79 della Legge 392/1978, valendo ad assicurare al locatore il vantaggio di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa che è compensato in parte dal canone di locazione. La giurisprudenza ha precisato che rientrano nel normale degrado d'uso - ed è preclusa al locatore la possibilità di chiederne l'eliminazione a spese dell'inquilino – la presenza di fori dei tasselli nel rivestimento, derivanti dalla necessità di appendere i pensili e di fori per il sostegno delle tende, nonché

la presenza sulle pareti delle impronte di mobili e quadri connesse alla mancata tinteggiatura prima della riconsegna. Conseguentemente il locatore non ha diritto al risarcimento per la mancata tinteggiatura delle pareti; per la presenza dei tasselli e fori; per la presenza di fili scoperti e per la mancanza di alcuni listelli del parquet (tra l'altro fatto posare direttamente dall'inquilino), ma ha diritto al risarcimento per la mancata rimozione dei tavolati in cartongesso.

In tale contesto il Tribunale ha dunque condannato il conduttore al risarcimento dei danni per la mancata rimozione dei cartongessi divisionali.

Matteo Rezzonico