



## **Locazione e lavori di manutenzione straordinaria**

**Autore :** Redazione

**Data:** 13/12/2017

**Alla fine di un contratto di locazione l'affittuario si era preso l'incarico di firmare il preventivo di un lavoro straordinario, eseguito dopo che lo stesso si era trasferito in un'altra abitazione e che il contratto di affitto con il sottoscritto si era concluso. La fattura del lavoro è stata recapitata a lui, in quanto firmò il preventivo. Prima della presa in carico del preventivo ci eravamo messi d'accordo verbalmente sul da farsi. Io gli avrei anticipato le tre mensilità della caparra da lui affidatami, mentre lui in cambio avrebbe preso in carico quel lavoro**



**straordinario. Pertanto, io gli avrei consegnato in fiducia la caparra mentre lui si sarebbe in seguito accollato quella spesa imprevista. Sono passati 3 anni dal fatto. Due mesi fa l'ex affittuario mi ha contattato telefonicamente e mi ha fatto capire che ha tentato di non pagare quel lavoro ed è andato tramite vie legali nei confronti di chi aveva svolto i lavori. Mi ha chiesto “telefonicamente” di accollarmi metà della spesa che avrebbe dovuto sostenere. Cosa devo fare?**

Dal quesito non emerge l'indicazione precisa di che tipo di opere siano state eseguite sull'immobile di proprietà del lettore.

In ogni caso, la legge (articoli 1576 e 1609 del codice civile) stabilisce che sono a carico del locatore tutte le **riparazioni** necessarie durante la **locazione**, salvo quelle di piccola **manutenzione** che sono a carico del conduttore.

Le sentenze che si sono occupate di questo tema hanno, però, chiarito che questa regola può essere derogata con l'accordo delle parti: cioè il **proprietario** ed il conduttore possono liberamente accordarsi per lasciare a carico del conduttore le spese relative a opere che toccherebbe invece al proprietario (cioè al locatore) sopportare (in questo senso di è espressa la Corte di cassazione con sentenza n. 6.158 del 20 giugno 1998).

Nel caso specifico, quindi, se vi era un accordo tra il lettore ed il conduttore affinché le spese per i lavori che sono stati eseguiti rimanessero a carico del conduttore, questo accordo è valido anche nel caso in cui le opere realizzate si debbano classificare come opere di manutenzione straordinaria.

Si tenga conto che le spese straordinarie (quelle cioè che, salvo diverso accordo, sono a carico del proprietario) sono quelle che non sono normalmente o prevedibilmente necessarie a causa del normale godimento dell'appartamento e che presentano un costo sproporzionato rispetto al canone di locazione; sono spese straordinarie anche quelle relative ad opere di manutenzione di notevole entità che abbiano come scopo quello di evitare il degrado del bene, cioè dell'appartamento, e che siano particolarmente onerose sotto il profilo economico (questo è il senso di ciò che stabilì la Corte di cassazione con sentenza n. 27.540 del 10 dicembre 2013).

Ebbene, anche se nel caso di specie si trattasse effettivamente di spese straordinarie, sarebbe comunque valido l'accordo intervenuto tra il lettore ed il conduttore per lasciarle a carico del conduttore stesso.



Fatta questa fondamentale premessa, nel giudizio in corso tra la ditta che ha eseguito i lavori e il suo ex affittuario, il lettore potrebbe:

- o essere chiamato in causa dall'ex affittuario (con lo scopo di ottenere dal giudice una sentenza che stabilisca che tocca al lettore, e non all'ex affittuario, pagare la ditta);
- o decidere di intervenire direttamente (il lettore, cioè, senza attendere di essere chiamato in giudizio dal suo ex affittuario, può decidere direttamente di intervenire in questa causa già in corso per far accertare dal giudice che tocca al suo affittuario pagare la ditta e non a lui e, eventualmente, anche per far verificare ed accertare eventuali difetti o vizi nei lavori eseguiti dalla ditta).

Chiaramente se il lettore dovesse direttamente intervenire nel giudizio già in corso o se lo stesso fosse chiamato nella causa già in corso dal suo ex affittuario, in entrambi i casi questi, per evitare di essere condannato al pagamento della somma dovuta per i lavori eseguiti nel suo appartamento, dovrà dimostrare l'esistenza dell'accordo con l'ex affittuario in base al quale l'ex affittuario si era accollato l'onere delle spese relative a quei lavori (infatti, come si diceva, in assenza di un accordo e se l'accordo non viene provato nel corso della causa, spetta al proprietario sopportare le spese per lavori qualificabili come straordinari).

E siccome l'accordo intervenuto con l'ex affittuario è un accordo verbale, il lettore dovrà, se del caso, dimostrarne l'esistenza con testimoni oppure ricorrendo a presunzioni gravi, precise e concordanti (ad esempio, sarebbe già un buon punto di partenza il fatto che, come lo stesso evidenziava, probabilmente il contratto con la ditta l'abbia sottoscritto direttamente l'ex affittuario).

Se, invece, il lettore non interverrà nel giudizio in corso, oppure l'ex affittuario non deciderà di chiamarlo in causa, non è escluso che l'ex affittuario possa avviare in futuro un'altra causa per chiedergli il rimborso di quanto lui avrà nel frattempo già pagato alla ditta (magari ritenendo che sarà per il lettore complicato dimostrare l'esistenza di quell'accordo verbale).

Si precisa, infine, che:

- per questo tipo di azioni (rimborso di spese eseguite in relazione ad un contratto di locazione) la prescrizione è di dieci anni e, perciò, l'ex affittuario ha ancora oggi la possibilità di agire per ottenere dal lettore il rimborso dell'importo (se lo avrà pagato);
- che, in ogni caso, se nel corso di un giudizio in cui quest'ultimo sarà intervenuto



direttamente o sarà stato chiamato, verrà dimostrata l'esistenza dell'accordo tra il lettore ed il conduttore, il primo non potrà essere ritenuto obbligato al pagamento di queste spese.

*Articolo tratto dalla consulenza resa dall'avv. **Angelo Forte***