



La bufala dell'inquilino che non deve tinteggiare le pareti di casa

L'obbligo che vieta di addossare sul conduttore le spese per il pittore è frutto di una svista: la norma è stata in realtà cancellata.

Si è diffusa in questi giorni la notizia secondo cui il **padrone di casa non potrebbe mai imporre all'inquilino**, alla riconsegna dell'immobile in affitto, le **spese di tinteggiatura dei locali**. Sarebbe quindi nulla la clausola contenuta nel contratto di locazione che impone all'inquilino di provvedere a rimettere a nuovo le pareti alla riconsegna dell'appartamento.

A dirlo sarebbe stata una recente sentenza della Cassazione pubblicata lo scorso 13 novembre **[1]**. In buona sostanza, secondo questa interpretazione, anche se nel contratto di locazione è previsto l'obbligo, per l'affittuario, di farsi carico delle spese del pittore per imbiancare le pareti, tale previsione dovrebbe considerarsi come non apposta. Il conduttore sarebbe dunque libero da qualsiasi obbligo di tale genere anche se ha firmato il contratto.

In realtà, la notizia è frutto di una cattiva lettura della sentenza che non tiene

conto delle norme che si sono succedute dopo i fatti decisi dalla Suprema Corte.

Cosa dice la Cassazione

La costante giurisprudenza della Cassazione è nel senso di ritenere che la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dall'appartamento per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la **spesa per la tinteggiatura delle pareti**) deve considerarsi nulla ai sensi dell'articolo 79 della legge numero 392 del 1978. Essa infatti addossa sul conduttore una spesa di **ordinaria manutenzione** che l'articolo 1576 del Codice civile pone invece di regola carico del locatore.

In tal modo scaricare sull'inquilino l'obbligo di ripitturare le pareti finisce per attribuire al padrone di casa un vantaggio illegittimo perché ulteriore rispetto al canone.

Ne consegue - si legge nella sentenza in commento - che la spesa per la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo ci si lasci impronte sulle pareti.

La questione del resto era già stata trattata dalla Cassazione nel 1984 numero 4357 e nel 2002 n. 11703.

Ma la norma è stata abrogata

Senonché ciò che i commentatori della sentenza hanno dimenticato di dire è che la pronuncia della Cassazione si basa una norma - il citato articolo 79 della legge sull'equo canone - che è stata **abrogata**.

La legge sull'equo canone del 1978 all'articolo 79 stabilisce che «È nulla ogni pattuizione diretta a limitare la durata legale del contratto o ad attribuire al locatore un canone maggiore rispetto a quello previsto dagli articoli precedenti ovvero ad attribuirgli altro vantaggio in contrasto con le disposizioni della presente legge».

In particolare la legge del 9 dicembre 1998, n. 431 ha disposto la cancellazione del presente articolo "limitatamente alle **locazioni abitative**".

Questo significa che, ad oggi, ben è possibile che il locatore imponga all'inquilino di ritinteggiare i muri alla scadenza del contratto.