

Quando si lascia una casa in affitto bisogna imbiancare?

30 Marzo 2021



Obbligo di tinteggiare l'appartamento: a carico dell'inquilino o del padrone di casa?

Un nostro lettore ha abitato un appartamento per otto anni in forza di un contratto di locazione a uso abitativo. Ora, con l'imminente riconsegna delle chiavi dell'immobile, avendo notato le precarie condizioni in cui si trovano le pareti (per sporcizia, fori di chiodi, umidità, ecc.) ci chiede se, quando si lascia una casa in affitto bisogna imbiancare. Cosa prevede la legge a riguardo?

Cerchiamo di fare il punto della situazione.

Indice

- [1 Gli obblighi del conduttore alla scadenza del contratto di affitto](#)
- [2 Tinteggiatura pareti dell'appartamento: chi deve farla?](#)
- [3 Attenzione al contratto di affitto](#)

[Gli obblighi del conduttore alla scadenza del contratto di affitto](#)

Con la riconsegna delle chiavi, il conduttore deve lasciare l'appartamento nelle condizioni in cui gli è stato affidato, salva la normale usura determinata dall'uso quotidiano del bene. Se, all'inizio della locazione, non è stato redatto un verbale che descrivesse le condizioni dell'immobile, questo si presume ricevuto in buono stato; pertanto, in tali condizioni, deve essere restituito.

Questo significa che tutti i danni causati dall'incuria, dalla negligenza o dalla stessa volontà dell'affittuario ricadono su di lui; invece, quelli conseguenti al semplice utilizzo del bene conforme alla sua destinazione ricadono sul locatore.

Tanto per fare qualche esempio, è a carico del padrone di casa la sostituzione delle corde delle persiane ormai consumate per l'uso quotidiano o il rinnovo della moquette usurata per il continuo calpestio. Se si guasta lo scaldabagno o la caldaia, l'acquisto del nuovo impianto o la riparazione del vecchio è una spesa che deve sostenere sempre il

locatore, a meno che non risulti che il guasto sia stato determinato da un cattivo uso del conduttore.

Tinteggiatura pareti dell'appartamento: chi deve farla?

Al termine della locazione, è quasi sempre necessario provvedere alla tinteggiatura delle pareti. Ciò è una conseguenza del «normale uso» dell'appartamento. Difatti, quando si parla di «normale uso» si intende anche la possibilità di appendere quadri (o poster nella camera dei ragazzi). È naturale e del tutto immaginabile, infatti, che un'abitazione sia abbellita dai dipinti sulle pareti, né si può considerare tale uso come "non conforme" alla destinazione del bene o conseguenza di una condotta colpevole dell'inquilino. Anche la stuccatura dei buchi determinati dai chiodi, quindi, è una conseguenza di tale uso.

In sintesi, le spese per tinteggiatura e stuccatura delle pareti possono rientrare in quella manutenzione ordinaria che spetta compiere al locatore in quanto conseguenza del normale uso dell'immobile. Il padrone di casa non può pertanto pretendere che tale spesa ricada sull'inquilino.

Dunque, in assenza di patti contrari, quando si lascia una casa in affitto non bisogna imbiancare essendo questo un onere del proprietario dell'immobile. Il quale, conseguentemente, non potrà neanche trattenere la cauzione consegnatagli all'inizio del contratto per compensarla con tali spese.

Attenzione al contratto di affitto

Il contratto di affitto potrebbe però prevedere diversamente e stabilire, in deroga alla legge, che l'inquilino debba imbiancare le pareti al termine della locazione. Si tratta di una clausola liberamente inserita ed accettata dalle parti alla stipula del contratto, non quindi obbligatoria. Solo in presenza di una tale pattuizione sarebbe compito dell'affittuario provvedere alla tinteggiatura e stuccatura delle pareti.

La clausola in questione è stata ritenuta lecita dalla giurisprudenza solo a seguito dell'abrogazione dell'articolo 79 della legge sull'equo canone. In precedenza, infatti, tale norma stabiliva il divieto di attribuire al locatore un canone maggiore o altri vantaggi rispetto a quelli previsti dalla legge. Pertanto, veniva ritenuta nulla la previsione contrattuale volta a scaricare sull'inquilino le spese per il deterioramento subito dalla casa conseguentemente al suo normale uso (ponendo quindi a suo carico anche la spesa per la tinteggiatura delle pareti). Ci sono infatti numerosi precedenti giurisprudenziali [1] che stabiliscono la nullità di tale clausola. Ma, come detto, oggi le cose sono cambiate a seguito dell'abrogazione dell'art. 79, sicché oggi il locatore può

ben stabilire, nel contratto, in accordo con il conduttore, che sia quest'ultimo a farsi carico delle spese di tinteggiatura.

note

[1] Cassazione civile sez. III, 13/11/2019, n.29329, Trib. Pavia, sent. n. 1765/2020: «In tema di locazioni ad uso abitativo, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore, attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore».

Autore immagine: [depositphotos.com](https://www.depositphotos.com)

(da www.laleggepertutti.it)