

Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria – Cass. n. 19632/2020

Locazione - obbligazioni del locatore -Affitto d'azienda - Spese di manutenzione ordinaria e straordinaria - Distinzione - Criterio - Fondamento - Elenco delle opere di manutenzione straordinaria di cui all'art. 1005 c.c. - Adoperabilità - Ragioni.

L'affittuario dell'azienda ha l'obbligo di conservarla, in tutte le sue componenti, nello stato in cui viene affittata e, perciò, di sostenere tutte le spese necessarie a tale scopo. Ne consegue, ai fini della distinzione tra spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, che - a differenza di quanto avviene per il contratto di locazione di beni non produttivi (nel quale il conduttore non fa proprio il reddito derivante dalla cosa) - i lavori di manutenzione ordinaria vanno individuati "in negativo" e, cioè, escludendo quelle opere che sono da reputarsi straordinarie perché non finalizzate alla conservazione della originaria destinazione economica del bene e al ripristino della sua attitudine produttiva, eventualmente adoperando, in via orientativa e in assenza di un criterio discrezionale certo, l'elenco esemplificativo delle riparazioni straordinarie di cui all'art. 1005 c.c., norma applicabile anche ad istituti diversi dall'usufrutto.

Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Ordinanza n. 19632 del 18/09/2020 (Rv. 658692 - 01)

Riferimenti normativi: [Cod_Civ_art_1615](#), [Cod_Civ_art_2561](#), [Cod_Civ_art_2562](#), [Cod_Civ_art_1005](#), [Cod_Civ_art_1575](#), [Cod_Civ_art_1576](#)

CORTE

CASSAZIONE

19632

2020