

## GIURISPRUDENZA

Data udienza 25 febbraio 2022

Integrale

**Locazione immobiliare - Obblighi del conduttore - Restituzione della cosa locata e risarcimento del danno - Deterioramento della cosa locata cosa in conformità del contratto - Conseguenza normale dell'utilizzo del bene**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CAMPOBASSO

Il Giudice di Pace di Campobasso, dr. Luigi Amoruso, ha emesso la seguente

SENTENZA

definitivamente pronunciando nella causa iscritta al n. 930/2021 R.G.(...)C., riservata per la decisione all'udienza del 23.02.2022 e promossa con atto di citazione notificato il 21.04.2021 da:

(...) (c.f. (...)) nata a C. il (...) ed ivi residente alla via (...), elettivamente domiciliata in Campobasso alla via (...) presso lo studio dell'avv. Gi.Pi. che la rappresenta e difende in virtù di procura del 15.03.2021 allegata all'atto di citazione recante pari data

- parte attrice -

contro

(...) (c.f. (...)) nata a M. (S.) il (...), residente in Ripalimosani (CB) alla C.da (...), elettivamente domiciliata in Campobasso alla via (...) presso lo studio dell'avv. Ma.Co. che la rappresenta e difende in virtù di procura allegata alla comparsa di costituzione e risposta del 05.07.2021

- parte convenuta -

Oggetto: risarcimento danni.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La presente decisione è resa ai sensi dell'art. 132 c.p.c. come novellato dall'art. 45, 17 co. della L. n. 69 del 2009 applicabile ai giudizi pendenti in primo grado alla sua entrata in vigore mediante concisa esposizione dei fatti e dei motivi posti a fondamento della stessa. Devono, pertanto, considerarsi integralmente richiamati dalla presente pronuncia sia l'atto introduttivo e di costituzione in giudizio delle parti sia i verbali d'udienza in cui la causa è stata trattata, istruita e discussa, dalla cui lettura potrà agevolmente desumersi lo svolgimento del processo.

La domanda non può essere accolta per quanto appresso si chiarirà.

Con l'atto introduttivo del giudizio l'istante chiede la condanna della convenuta al pagamento di complessivi Euro 3.863,56 "...oltre interessi legali sino al giorno dell'effettivo soddisfo..." a titolo di risarcimento danni lamentati in conseguenza della riconsegna dell'appartamento di sua proprietà, locato all'odierna convenuta, riconsegnato in cattivo stato di manutenzione.

Si duole, in particolare, la (...) che "...per il vano bagno si rendeva necessario la rimozione ed il riposizionamento del piatto doccia, il rifacimento totale della pavimentazione e del rivestimento; l'impianto elettrico dell'intero appartamento abbisognava della sostituzione delle prese, di diversi punti luce, della sostituzione del citofono; l'intero immobile andava ritinteggiato con nuova pittura", il tutto, appunto, per un costo preventivato di Euro 3.863,56 (pagina 2 dell'atto di citazione).

Si è costituita in giudizio la convenuta contestando in fatto ed in diritto la domanda che ritiene infondata ("Nessun danno, né diretto, né indiretto, è stato mai cagionato dalla sig.ra (...), che ha restituito l'immobile affittato nel medesimo stato in cui lo ha ricevuto all'inizio del rapporto, salvo l'ordinaria usura"), deducendo, a riprova, che all'atto della restituzione dell'immobile nulla le fu contestato, denunciando la locatrice presunti danni solo due mesi dopo la formale restituzione delle chiavi "...allorquando la sig.ra (...) aveva perso la disponibilità e la detenzione dell'immobile da ormai tanto tempo" (pagina 2 della comparsa di costituzione e risposta), tutto ciò, a suo dire, nell'intento di ristrutturare l'appartamento a sue spese.

Istruita la causa con produzione documentale e l'escussione dei testi indicati dalle parti, non sollevate questioni preliminari, all'udienza del 23.02.2022 la stessa era trattenuta in decisione sulle conclusioni ivi rassegnate.

La questione posta dalle parti si incentra sulla configurabilità di un danno da inadempimento contrattuale nel caso di restituzione dell'immobile con un deterioramento (affermato) superiore a quello (normale) corrispondente all'uso tale da influenzare la decisione del locatore di procedere a lavori di ristrutturazione.

In giurisprudenza è principio consolidato quello secondo il quale in tema di responsabilità contrattuale colui che agisce (per l'adempimento o per la risoluzione del contratto o), come nel caso di specie, per il risarcimento del danno, deve dare la prova della fonte negoziale o legale del suo diritto, limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre è al debitore convenuto che incombe di dare la prova del fatto estintivo, costituito dall'avvenuta adempimento, ovvero dal fatto impeditivo o modificativo (Cass. 13533/'01).

In materia di locazione immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c. il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, con il conseguente obbligo, per il conduttore, di risarcire il danno ove, alla scadenza della locazione, il deterioramento dell'immobile risulti superiore a quello derivante dall'uso contrattualmente previsto. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde del perimento o deterioramento dovuti a vetustà.

E' altresì previsto ex art. 1587 c.c. che "il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze". Va altresì evidenziato che la disposizione di cui all'art. 1590, 1 co. c.c. va letta unitamente agli artt. 1575 n. 2, e 1576 c.c. in materia di obbligo del locatore di mantenere la res locata in istato da servire all'uso convenuto, eseguendo le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione, e all'art.

1609 c.c. che, in materia di locazione di fondi urbani, specifica che "le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'art. 1576 c.c. devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese, sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito".

In virtù di quanto appena esposto è possibile concludere che "il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto" sono ritenuti dalla legge (art. 1590 c.c.) la conseguenza normale dell'utilizzo del bene locato (per sua natura soggetto a deterioramento per effetto dell'uso), che resta a carico del locatore in quanto giustificata dalla stessa funzione del contratto di locazione, consistente nella commutazione del diritto di godimento della res locata con il pagamento del canone locativo (Cass. n. 8819/1996: "la norma dettata dagli artt. 1576, 1 co, e 1609 c.c., secondo la quale le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite nel corso del rapporto dal conduttore a sue spese, non comporta che il conduttore sia tenuto, al momento del rilascio, ad eliminare a sue spese le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per l'uso fattone durante la durata del contratto in conformità di questo e con l'impiego di una media diligenza, giacché il deterioramento derivato da tale uso si pone come limite all'obbligo del conduttore di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stato in cui l'aveva ricevuta").

L'inadempimento o l'inesatto adempimento di tale obbligazione è di per sé un illecito, ma non obbliga l'inadempiente al risarcimento se in concreto non ne è derivato un danno al patrimonio del creditore, con la conseguenza che il conduttore non è obbligato al risarcimento se dal deterioramento della cosa locata, superiore a quello corrispondente all'uso della cosa in conformità del contratto, per particolari circostanze non ne è derivato un danno patrimoniale al locatore (Cass. Ord. 8526/2020; Cass. n. 17964/14; Cass. n. 4352/13; Cass. n. 5328/07; Cass. n. 23086/05; Cass. n. 9872/05).

Incombe, quindi, sul locatore, che pretende il risarcimento, fornire adeguata prova del fatto costitutivo del diritto vantato (Cass. n. 5328/07) ossia del "deterioramento superiore", ossia non inevitabilmente legato all'uso normale del bene - poiché il deterioramento conforme all'uso per cui l'immobile è destinato non fa sorgere alcuna pretesa al risarcimento - intervenuto tra la consegna e la restituzione dell'immobile, restando onere del conduttore dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile. Il locatario convenuto, soltanto nel caso in cui tale prova sia stata fornita, sarà chiamato alla prova contraria, fornendo prova che il deterioramento rientra nei limiti della normalità oppure che il "deterioramento superiore" è dovuto a fatti a lui non imputabili; in caso contrario, il locatore potrà addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene per riportarlo alle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, escludendo le spese inerenti ristrutturazioni e miglioramenti che vadano oltre detti limiti (Cass. n. 23721/'08). Il locatore può fornire la prova anche mediante presunzioni, prova completa sulla quale può unicamente fondarsi il convincimento del giudice (Cass. n. 13546/'05); pertanto, in presenza dell'allegazione - e provato il fatto base - il giudice, alla luce della presunzione fondata essenzialmente sulla tipicità di determinati fatti alla stregua della regola di esperienza di tipo statistico, deve ritenere provati gli effetti che da tale fatto normalmente derivano, avuto riguardo ad un'apparenza basata sul tipico decorso degli eventi.

Applicate le coordinate suesposte al caso di specie, indubbia la restituzione dell'immobile alla proprietaria il 16.07.2020, dopo un rapporto di locazione durato otto anni (contratto di locazione del 01.07.2012, registrato il 27.07.2012, in atti), la quale ha formalizzato le sue contestazioni solo con racc.ta a.r. del 20.09.2020 (all.6 fascicolo di parte convenuta), in difetto di testi presenti al momento del rilascio dell'immobile estranei alla cerchia familiare dell'odierna parte attrice e ritenuta ingiustificata una c.t.u. tecnica finalizzata all'accertamento della dedotta situazione di degrado che, a distanza di così tanto tempo dalla restituzione del bene si sarebbe rivelata tanto inutile quanto dispendiosa, non potendo aggiungere nulla di nuovo a

quanto già chiaramente desumibile dagli atti e dai documenti di causa, quanto emerso in fase istruttoria non conforta le asserzioni di parte attrice in quanto, incontestata la circostanza che l'appartamento fu ritinteggiato prima della restituzione (teste D.D., udienza del 15.09.2021: "...l'appartamento è stato rimbiancato. Mi sono occupato io di detti lavori di ritenteggiatura effettuando anche la verniciatura della parte bassa delle finestre e dei balconi e ho rimesso parte dei battiscopa in una camera. Ho stuccato anche alcuni fori presenti nei corridoi della abitazione causati dal passaggio della sedia a rotelle utilizzata dal fratello della convenuta") le foto allegate al fascicolo di parte attrice, ritraenti presumibilmente lo stato dei luoghi dopo la riconsegna dell'appartamento, danno atto di un ammaloramento riconducibile all'uso normale del bene (prese elettriche e citofono) e non ad un abuso da parte del conduttore, e non pare possibile, in difetto della necessaria prova, ricondurre i lavori effettuati nel vano bagno (rimozione e riposizionamento del piatto doccia, rifacimento totale della pavimentazione e del rivestimento - pagina 2, lettera d), dell'atto di citazione) ad un uso abnorme da parte del conduttore. Da qui l'accoglimento della richiesta del convenuto di restituzione della somma versata a titolo di cauzione.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate d'ufficio, come da dispositivo, alla luce dei criteri di cui al D.M. n. 55 del 2014 come aggiornati dal D.M. n. 37 del 2018, tenuto conto del valore della causa e dell'attività difensiva posta in essere.

P.Q.M.

Il Giudice di Pace di Campobasso, dr. Luigi Amoroso, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando in ordine alla causa in epigrafe, così provvede: 1) rigetta la domanda attorea; 2) condanna (...) alla restituzione in favore di (...) della cauzione pari ad Euro 350,00; 3) condanna altresì (...) al rimborso in favore di (...) delle spese e competenze di causa che liquida in complessivi Euro 720,50 (Euro 113,00 fase studio, Euro 120,00 fase introduttiva, Euro 235,00 fase istruttoria/trattazione e Euro 203,00 fase decisionale) di cui Euro 49,50 per spese, oltre I.V.A., (...) e spese gen. nella misura del 15% di detta somma imponibile, come per legge, da distrarre in favore del procuratore, dichiaratosi antistatario.

Dichiara la presente sentenza provvisoriamente esecutiva ex art. 282 c.p.c..

Così deciso in Campobasso il 25 febbraio 2022.

Depositata in Cancelleria il 28 febbraio 2022.

#### GIURISPRUDENZA

Data udienza 25 febbraio 2022

Massima redazionale

**Locazione immobiliare - Obblighi del conduttore - Restituzione della cosa locata e risarcimento del danno - Deterioramento della cosa locata cosa in conformità del contratto - Conseguenza normale dell'utilizzo del bene**

---

In materia di locazione immobiliare, ai sensi dell'art. 1590 c.c. il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto, con il conseguente obbligo, per il conduttore, di risarcire il danno ove, alla scadenza della locazione, il deterioramento dell'immobile risulti superiore a quello derivante dall'uso

contrattualmente previsto. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde del perimento o deterioramento dovuti a vetustà. Ai sensi dell'art. 1587 c.c. il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsi della cosa locata per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze. Il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto sono ritenuti dalla legge la conseguenza normale dell'utilizzo del bene locato, per sua natura soggetto a deterioramento per effetto dell'uso, che resta a carico del locatore in quanto giustificata dalla stessa funzione del contratto di locazione, consistente nella commutazione del diritto di godimento della res locata con il pagamento del canone locativo.