



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Salerno, 1^a Sezione Civile, nella persona della Dott.ssa
Valentina Ferrara, in funzione di giudice di appello, ha pronunciato la
seguinte

SENTENZA

nella causa iscritta al N.R.G.762/2013, avente ad oggetto: appello

TRA

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████ ██████████ ed
elettivamente domiciliati in Salerno, presso lo studio del proprio difensore alla
via ██████████

APPELLANTE

E

██████████ srl, in persona dell'amministratore p.t, rappresentata e difesa dall'
avv.to ██████████

APPELLATA

CONCLUSIONI DELLE PARTI

Come da note di trattazione scritta depositate all'udienza del 2-3-2022

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato il 28.1.2013 veniva impugnata la
sentenza n. 3489/2012, resa dal Giudice di Pace di Salerno, depositata in data
31.8.2012 al fine di sentir condannare la società ██████████ srl al risarcimento dei
danni provocati all'appartamento di proprietà dell'odierno appellante. A
fondamento dell'atto di appello deduceva una errata valutazione delle
risultanze processuali, della ctu , dei fatti per cui è causa e per l'effetto
chiedeva, previa sospensione dell'esecutività della sentenza "in accoglimento del
proposto appello, di accogliere l'originaria domanda e, per l'effetto, condannare ██████████
srl al risarcimento dei danni subiti dall'appellante in occasione della locazione come
quantificati in CTU per il danno al pavimento e in quella maggiore o minore che sarà

Firmato Da: FERRARA VALENTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serie#: 18491753b474f04e
Firmato Da: PASSANNANTI MARISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serie#: 5435011e3350b66d1bd4f554c3fa84a



ritenuta di giustizia oltre al danno agli infissi e a quello causato dalla mancata tempestiva e rituale consegna delle chiavi da quantificarsi secondo equità, in ogni caso e comunque nell'ambito della competenza per valore del Giudice adito e con espressa rinuncia all'esubero. Il tutto con rivalutazione del danno secondo i dati ISTAT ed interessi legali sulla somma rivalutata dalla domanda al soddisfo".

La società ██████ srl si costituiva in giudizio mediante deposito della comparsa di costituzione e risposta chiedendo il rigetto della domanda.

Instaurato il contraddittorio, acquisito il fascicolo di primo grado, all'udienza del 2-3-2022 il Giudice riservava la causa in decisione.

L'appello proposto è fondato e pertanto può trovare accoglimento.

Il presente giudizio ha ad oggetto appello avverso sentenza emessa dal GDP in materia di danni all'immobile di proprietà dell'appellante e concesso in locazione alla società ██████ Srl, danni riscontrati al termine del rapporto locativo. Il Giudice di primo grado ha ritenuto, sulla base della documentazione depositata e dell'istruttoria svolta, la domanda non provata.

Risulta acquisito il fascicolo di primo grado.

L'appello proposto è fondato e pertanto merita accoglimento.

Ebbene, come noto, ai sensi dell'art. 1590, comma primo, cod. civ., il conduttore deve restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, "salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto". La norma esprime, dunque, una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene (in conformità del contratto) oppure alla vetustà (art. 1609, comma primo, cod. civ.), possibilità che rientra nella liceità giuridica del godimento della cosa e che dunque il locatore è tenuto a sopportare in quanto derivante dall'utilizzo conforme al contratto.

Pertanto, in linea di principio, il locatore può legittimamente pretendere di essere risarcito per le condizioni dell'immobile che eccedano il normale degrado del medesimo siccome conseguenti al suo ordinario uso (cfr., in tal senso, Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 6387 del 15/03/2018; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 13222 del 31/05/2010; Cass. Sez. 3, Sentenza n. 23721 del 16/09/2008; Cass. 1° luglio 1998, n. 6417; Cass. 1° settembre 1997, n. 8312, etc.).



Inoltre, come noto, qualora, in violazione dell'art. 1590 c. c., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto -da parte di terzi- richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (cfr. per tutte Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 6596 del 07/03/2019).

Individuati allora i canoni valutativi di riferimento, va indi rilevato che nel caso in esame da una attenta analisi della documentazione depositata e dal tenore degli atti di causa emerge che parte attrice odierna appellante ha dedotto dei danni facendo riferimento esclusivamente alle mattonelle senza menzione alcuna, come invece avviene nell'atto di appello, agli infissi; con riguardo alla mancata consegna di una copia delle chiavi di casa trattasi di circostanza solo genericamente dedotta.

Ebbene, a parere di questo giudicante, poiché l'affittuario si era obbligato (cfr. art. 1372 c.c.) a riconsegnare i locali in questione nel medesimo stato in cui li aveva ricevuti (art. 7 del contratto), ivi non può che ritenersi che l'affittuario abbia violato la suddetta obbligazione e che di conseguenza debba rispondere dei danni patiti dal locatore (e cfr. Cass, 26780/13, secondo cui, in tema di locazione, al fine di individuare quale sia il contenuto dell'obbligazione del conduttore di riconsegnare la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e del dovere di diligenza che deve osservare nell'uso del bene locato, ha valore probatorio preminente la descrizione dell'immobile locato effettuata dalle parti nel contratto, in uno a Cass. 15361/16, secondo cui, in mancanza di una puntuale descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo; presunzione che può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa; peraltro nella specie le medesime parti, all'atto della sottoscrizione del contratto, davano atto del buono stato di manutenzione: cfr. art. 7 citato).



Ciò posto, occorre a questo punto altresì richiamare il noto principio generale a tenore del quale, in tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto (ed il relativo termine di scadenza), limitandosi alla mera allegazione della circostanza dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo della altrui pretesa, costituito dall'avvenuto esatto adempimento (v. Cass. Civ., Sez. Unite, n. 7996 del 06/04/2006, nonché Cass. Civ. Sez. Unite, n. 13533 del 30/10/2001; Cass. 13674 del 13/06/2006; Cass. 3373 del 12/02/2010; Cass. 826 del 20/01/2015; Cass. 25584 del 12/10/2018; Cass. 22777 del 25/09/2018; Cass. 98 del 04/01/2019; Cass.13685 del 21/05/2019).

Nella specie, indi, sulla base di tale principio, spettava all'odierno appellato dimostrare che lo stato dei luoghi al momento della riconsegna fosse diverso da quello raffigurato; in ogni caso laddove l'esistenza dei danni alle mattonelle fosse stato già esistente alla data di stipula del contratto di locazione oggetto di domanda – come dedotto dalla ██████████ - tale circostanza doveva essere specificata in sede di regolamento contrattuale. In assenza di specifica precisazione in merito si deve presumere che l'immobile sia stato consegnato in buono stato manutentivo.

In primo grado è stata espletata ctu che ha rilevato l'esistenza di *“alcune scheggiature in uno o più punti delle piastrelle sulla quasi totale superficie di calpestio, con alterazione estetica della pavimentazione”* e ha quantificato in euro 3.040,89 i danni subiti ovvero il costo necessario per il ripristino.

Orbene alcun dubbio può sussistere in ordine alla piena valenza probatoria della CTU poiché, come ripetutamente chiarito dalla Suprema Corte, la consulenza tecnica di ufficio può costituire fonte oggettiva di prova tutte le volte che opera come strumento di accertamento di situazioni di fatto rilevabili esclusivamente attraverso il ricorso a determinate cognizioni tecniche (cfr., ex multis, Cass. Civ., 08.01.04, n. 88; Cass. Civ., 21.07.03, n. 11332; Cass. Civ. 10.03.00, n. 2802). Oltre a ciò in virtù del principio del libero convincimento, il giudice del merito ha facoltà di apprezzare in piena autonomia tutti gli elementi presi in esame dal consulente tecnico e le considerazioni da lui espresse che ritenga utili ai fini della decisione.

Firmato Da: FERRARA VALENTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 18491753b174104e
Firmato Da: PASSANANTI MARISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5435011e3350b66d1bd4f564c8fca84a



Ebbene, dalla relazione espletata nel giudizio di primo grado come detto si ricava inequivocabilmente che il costo complessivo per la completa eliminazione dei danni all'interno del locale di parte attrice è di € 3.040,89 come da computo metrico allegato (necessari per il ripristino e la sistemazione dello status quo ante). Le esposte conclusioni, peraltro non specificamente contestate in termini tecnici, possono ritenersi, ad avviso di questo Tribunale, pienamente condivisibili in quanto basate su un compiuto esame della documentazione prodotta, dell'ispezione ed accertamento dello stato dei luoghi, e su uno studio ed una valutazione adeguati e coerenti degli elementi desunti da tale analisi e dalla documentazione prodotta in atti e valutata dalle controparti una volta instauratosi il contraddittorio in giudizio (alla perizia di parte può poi riconoscersi -v. Cass. Civ., Sez. 3, Sent. nr. 9551 del 22.04.09- ulteriore valore indiziario).

In definitiva l'appello deve essere accolto e in riforma della sentenza di primo grado [REDACTED] Srl deve essere condannata al risarcimento dei danni quantificati in euro 3.040,89 per il ripristino dei danni relativi alle piastrelle, oltre interessi e rivalutazione monetaria (da calcolarsi secondo gli indici ISTAT) a decorrere dal deposito della CTU sino al saldo, stante la (provata) sussistenza del dedotto danno.

In ordine alle spese processuali, stante l'esito dell'appello, le stesse seguono il generale criterio della soccombenza e sono liquidate ai sensi del DM 55/2014 come modificato dal DM 37/2018 secondo i parametri minimi dello scaglione di riferimento per entrambi i gradi di giudizio. Le spese della ctu devono essere poste in via definitiva a carico della parte appellata.

PQM

Il Tribunale di Salerno, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta con atto di citazione regolarmente notificato, così provvede:

- 1) accoglie l'appello proposto e per l'effetto in riforma della sentenza n. 3489/12 pubblicata in data 31.8.2012 dal Giudice di Pace di Salerno, condanna [REDACTED] SRL al risarcimento del danno subito da [REDACTED] e quantificato in euro 3.040,89 oltre interessi e rivalutazione monetaria nei termini indicati in parte motiva.

Firmato Da: FERRARA VALENTINA Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 18491753b7404e
Firmato Da: PASSANANTI MARISA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 5435011e3350b66d1bd4f564c8fca84a



- 2) Condanna [REDACTED] SRL al pagamento delle spese processuali del presente grado liquidate in euro 811 per compensi (di cui euro 203.00 per la fase di studio, euro 203.00 euro per la fase introduttiva, euro 405.00 per la fase decisionale) oltre euro 135.00 a titolo di contributo unificato e spese, oltre IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell 'Avv. [REDACTED]
- 3) Condanna [REDACTED] SRL al pagamento delle spese processuali del giudizio di primo grado liquidate in euro 1200 per compensi e spese oltre IVA e CPA come per legge, con distrazione in favore dell 'Avv. [REDACTED]
- 4) Pone definitivamente a carico della [REDACTED] SRL le spese della ctu Salerno, 24.8.2022

Il Giudice

Dott.ssa Valentina Ferrara

