

GIURISPRUDENZA

Data udienza 23 giugno 2022

Integrale

**Locazioni uso abitativo - Restituzione immobile - Danni - Eccedenza normale uso -
Risarcimento - Obbligo conduttore**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI PADOVA

SECONDA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale di Padova, in persona del Giudice dott. Alberto Stocco ha pronunciato ex art. 429
comma 1 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. R.G 5633/2021 promossa da:

(...) (C.F. (...))

con il patrocinio dell'avv. PE.GU.

RICORRENTE

contro

(...) (C.F. (...))

(...) (C.F. (...))

RESISTENTI CONTUMACI

Letti gli atti di causa;

osserva

(...) ha agito in giudizio nei confronti di (...) e di (...) allegando:

- di avere concesso in locazione a (...) e a (...) l'immobile di sua proprietà sito in P., Via A. n.15,
interno 16, con contratto di locazione ad uso abitativo del 22.03.2018 (registrato telematicamente il
16.04.2018 presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio territoriale di Padova 1, acquisito con protocollo

(...) e codice identificativo del contratto (...));

- che a partire dal mese di ottobre 2019 i conduttori si erano resi inadempienti all'obbligo di pagamento dei canoni e delle spese condominiali, costringendo il locatore ad agire in giudizio per ottenere la convalida dello sfratto per morosità e l'emissione a loro carico di decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo per il credito sino ad allora maturato (procedimento R.G. n.1813/2020 avanti al Tribunale di Padova);

- che nel corso del predetto procedimento il locatore aveva appreso che le controparti, a sua insaputa, avevano immesso nel godimento dell'appartamento un terzo estraneo, (...) (fratello della resistente (...));

- che con ordinanza emessa in data 20.10.2020 il Tribunale di Padova aveva convalidato lo sfratto per morosità, fissando la data del 20.11.2020 per l'esecuzione del rilascio dell'immobile a sensi dell'art.56 L. n. 392 del 1978; contestualmente il Giudice aveva emesso decreto ingiuntivo n.2696/2020 per i canoni scaduti e a scadere sino al rilascio;

- che in data 08.02.2021 il locatore era rientrato nel possesso dell'immobile, riconsegnatogli da (...);

- che, una volta entrato nell'immobile, il locatore aveva riscontrato una serie di danni che avevano reso necessari alcuni interventi di ripristino;

- che i conduttori non avevano pagato le spese condominiali maturate successivamente al 31.03.2019 (dunque non oggetto del D.I. n.2696/2020);

- che il contratto di locazione prevedeva una penale per l'occupazione sine titolo dell'immobile, del seguente tenore: "Nel caso in cui il presente contratto cessi, per qualsiasi causa e il Conduttore non liberi l'immobile, sarà tenuto a corrispondere al Locatore la somma di Euro100,00 al giorno a titolo di penale e di occupazione sine titolo".

Il ricorrente ha quindi chiesto la condanna dei convenuti al pagamento dell'importo complessivo di Euro 17.602,22, a titolo di risarcimento dei danni cagionati all'immobile, di spese condominiali non corrisposte e di penale per occupazione sine titolo dell'immobile.

Pur ritualmente evocati in giudizio, i convenuti non si sono costituiti e sono stati dichiarati contumaci.

La causa è stata istruita mediante assunzione di prova per testi ed è quindi passata in decisione.

Le domande proposte dal ricorrente vanno accolte nei termini che seguono.

I seguenti fatti possono ritenersi provati in via documentale: la stipulazione, in data 22.03.2018, del contratto di locazione abitativa relativo all'immobile sito in P., Via A. n.15, interno 16 tra (...) e i conduttori (...) e (...); la risoluzione di tale contratto per inadempimento dei conduttori, dichiarata con ordinanza di convalida di sfratto per morosità emessa in data 20.10.2020 dal Tribunale di Padova all'esito del procedimento R.G. n.1813/2020; la fissazione della data del rilascio per il 20.11.2020, disposta nella predetta ordinanza.

Il ricorrente ha allegato di essere rientrato nella disponibilità dell'immobile soltanto in data 08.02.2021, allorquando l'appartamento gli è stato consegnato da (...), fratello della conduttrice (...).

La circostanza trova conferma nella testimonianza resa da (...) - agente immobiliare incaricato dal (...) di visionare l'immobile per determinarne il prezzo di vendita - il quale, alla udienza del 15.2.2022, ha reso la seguente dichiarazione: "abbiamo fatto due sopralluoghi con il sig. B.; la prima volta non siamo riusciti ad entrare perché c'era una persona che non conoscevamo e che non ci ha fatti entrare; ci ha detto che avrebbe liberato l'immobile entro qualche giorno; siamo allora tornati dopo qualche giorno, io il (...) e il sig. (...) che avrebbe fatto la stima dell'immobile; questa seconda volta l'immobile era libero e siamo potuti entrare", precisando che tali fatti erano avvenuti nel "mese di febbraio del 2021".

Il ricorrente ha altresì allegato che l'immobile riconsegnato presentava numerosi danni ai sanitari, alle finestre e portefinestre, ai controsoffitti in cartongesso, ai muri, ai pensili della cucina e agli interruttori, ed ha allegato documentazione fotografica a riprova di quanto affermato.

L'esistenza dei danni, così come della corrispondenza delle fotografie prodotte dal ricorrente allo stato di fatto nel quale si presentava l'immobile al momento della riconsegna, è stata confermata dai testimoni sentiti alla udienza del 15.2.2022.

In particolare, l'agente immobiliare (...) ha affermato che al momento della riconsegna "l'appartamento era in condizioni indecenti; hanno fatto più viaggi per pulirlo e portare le cose in discarica; c'erano sacchetti, scarpe vecchie, indumenti sporchi", che "i serramenti delle finestre erano rotti, così come le serrature delle porte", "parte degli interruttori erano rotti e staccati; anche i sanitari erano visibilmente usurati, con crepe e ruggine", "vi erano macchie sul soffitto, con muffa, i muri erano sporchi, con alcune scritte o strisci".

Nel corso della medesima udienza il teste (...), che assieme al (...) e al (...) si era recato nell'immobile per determinarne i costi di ristrutturazione, ha affermato quanto segue: "quando siamo entrati ci siamo accorti che l'appartamento era sporchissimo e l'aria era irrespirabile; per terra era tutto sporco e i muri erano in condizioni pessime, sporchi", "anche il bagno era in condizioni pessime; i sanitari erano crepati; c'erano perdite che hanno comportato l'intera sostituzione di sanitari, rubinetterie, sifoni; e anche il radiatore era arrugginito e necessitava di sostituzione", "il portoncino di ingresso era semidistrutto, il legno dei serramenti "si apriva"; lo stesso per i serramenti delle finestre", "anche la cucina era in pessimo stato; i muri erano molto sporchi e portavano i segni dell'uso dell'appartamento", "anche l'impianto elettrico era in condizioni pessime; c'erano i fili che uscivano e le prese erano bruciate; mancavano alcuni interruttori".

L'esistenza dei danni allegati dal ricorrente può dunque ritenersi provata sulla base delle dichiarazioni rese dai testi, della cui attendibilità non vi è motivo di dubitare, anche in considerazione della precisione e concordanza delle rispettive deposizioni.

In ordine alla riconducibilità di tali danni ai conduttori va osservato che, secondo l'orientamento della giurisprudenza di legittimità, "Il conduttore, ai sensi degli artt. 1588 e 1590 cod. civ., al termine della locazione ed all'atto della riconsegna dell'immobile, ha l'onere di dare piena prova

liberatoria della non imputabilità nei suoi confronti di ogni singolo danno riscontrato al bene locato, che deve presumersi in buono stato all'inizio del rapporto, esclusi solo i danni da normale deterioramento o consumo in rapporto all'uso dedotto in contratto" (cfr. Cass. civ. 2619/2014).

Nel caso di specie, dunque, grava sui conduttori l'onere di provare la non imputabilità dei danni alla condotta tenuta nel corso della locazione, considerato che l'immobile deve presumersi consegnato in buono stato (come stabilito dall'art. 1590, comma 2, c.c., applicabile a tutti i tipi di locazione, come da Cass. civ. 14305/2005), circostanza che trova peraltro conferma nell'assenza di contestazioni dei conduttori in ordine alla presenza di vizi e difetti dell'immobile anche nell'ambito del procedimento per convalida di sfratto R.G. n.1813/2020, nel quale la conduttrice (...) è comparsa chiedendo un termine per sanare la morosità, senza lamentare alcunché in ordine alle condizioni dell'immobile.

Gli odierni convenuti, tuttavia, non hanno fornito alcuna prova in ordine alla non imputabilità dei danni, non essendosi costituiti in giudizio; nè hanno dimostrato che tali danni sono riconducibili al deterioramento conseguente all'uso dell'immobile in conformità al contratto, circostanza peraltro da escludersi in considerazione della natura stessa dei danni accertati.

I convenuti vanno, quindi, ritenuti responsabili dei danni riscontrati dal ricorrente all'atto della riconsegna dell'immobile e vanno condannati a risarcire tali danni.

Quanto all'ammontare del danno patrimoniale patito, va osservato che il ricorrente ha allegato di avere provveduto a ripristinare i danni ed ha prodotto i preventivi emessi dalle imprese incaricate del ripristino e le prove dei pagamenti effettuati in favore di tali imprese a seguito dell'esecuzione delle opere.

In particolare, il ricorrente ha prodotto: preventivo di (...) del 10.02.2021, fattura n.(...) e relativa contabile pagamento del 16.06.2021 relativi alla sostituzione dei sanitari; offerta n.057/21 del 15.02.2021 di (...), fattura n. (...) e contabile di pagamento del 20.04.2021 relativa alla sostituzione degli infissi di finestre e porte finestre esterne; preventivo di (...) del 19.02.2021, fattura n.(...) e contabile pagamento del 26.02.2021, fattura n.(...) e contabile pagamento del 16.03.2021 relative alla tinteggiatura delle pareti e alla verniciatura del portoncino di ingresso; preventivo del 19.02.2021 di (...), fattura n.(...) e relativa contabile pagamento del 9.03.2021 relativi alla riparazione delle prese dell'impianto elettrico.

Le spese di ripristino sostenute dal ricorrente ammontano a complessivi Euro 7.794,00.

Tale importo, tuttavia, non può essere riconosciuto integralmente al ricorrente, tenuto conto del principio per cui "Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti" (cfr. Cass. civ. 23721/2008).

Atteso che in mancanza di allegazioni contrarie da parte del ricorrente deve presumersi che l'immobile fosse già stato utilizzato in precedenza dal proprietario e che per tale motivo al momento della consegna ai conduttori lo stesso, pur in buono stato locativo, non si trovasse nel medesimo stato nel quale notoriamente si presenta un immobile di nuova costruzione, deve ritenersi che le opere di ripristino poste in essere dal B., oltre a porre rimedio ai danni arrecati dai conduttori, abbiano comportato un miglioramento dello stato dell'immobile rispetto a quando lo stesso venne consegnato agli odierni convenuti, essendosi risolte nella completa "messa a nuovo" di sanitari, radiatori dei bagni, infissi di finestre e porte finestre, intonaci delle pareti.

Le spese relative a tale "miglioramenti" non possono essere poste a carico degli odierni convenuti, che vanno condannati a risarcire il danno entro i limiti delle spese strettamente necessarie al ripristino dell'immobile, onde evitare l'arricchimento ingiustificato del ricorrente.

In mancanza di specifici elementi dai quali desumere con certezza a quanto ammontino le spese strettamente necessarie al ripristino dell'immobile, può operarsi una decurtazione dell'importo corrisposto dal (...) alle varie imprese incaricate determinata in via equitativa nella misura del 20%, e così riconoscere al ricorrente l'importo complessivo di Euro 6.235,00.

Sull'importo così liquidato spettano altresì gli interessi al tasso legale dalla data della pronuncia della sentenza al saldo.

Non può invece riconoscersi al ricorrente alcun importo a titolo di risarcimento del danno in ragione della impossibilità di utilizzare l'immobile per il tempo necessario al ripristino dello stesso, atteso che non vi è alcuna prova, nemmeno presuntiva, della durata delle opere di ripristino (né il ricorrente ha articolato prove orali sul punto).

I convenuti vanno invece condannati al pagamento, in favore del ricorrente, degli oneri accessori (spese condominiali) maturati successivamente al 31.03.2019 (dunque non oggetto del decreto ingiuntivo n. 2696/2020 emesso nell'ambito del procedimento R.G. n.1813/2020) e sino alla data del rilascio dell'immobile, oneri che il contratto di locazione poneva espressamente a carico dei conduttori all'art. 5.

Tali oneri ammontano a Euro 1.508,22 come risulta dai documenti depositati dal ricorrente (cfr. docc. 12 e 13).

Infine, il ricorrente ha chiesto la condanna dei convenuti al pagamento della penale per occupazione sine titolo dell'immobile prevista dall'art. 11 del contratto, ai sensi del quale "Nel caso in cui il presente contratto cessi, per qualsiasi causa e il Conduttore non liberi l'immobile, sarà tenuto a corrispondere al Locatore la somma di Euro 100,00 al giorno a titolo di penale e di occupazione sine titolo".

La penale può essere riconosciuta per il periodo intercorrente dal 20.11.2020 - data fissata per il rilascio nell'ordinanza di convalida di sfratto emessa nel procedimento R.G. n.1813/2020 - al 08.02.2021 - data di rilascio dell'immobile - (come confermato dal teste (...)).

L'importo della penale appare tuttavia eccessivo, in quanto sensibilmente superiore al canone mensile pattuito in contratto (euro 300,00), parametro utilizzato dall'art. 1591 c.c. per determinare la misura dell'indennità di occupazione sine titolo.

La penale va quindi ridotta equitativamente, riconoscendo al locatore un importo superiore a quello che avrebbe tratto dall'esatto adempimento nel pagamento del canone di locazione - sì da rispettare la volontà delle parti, espressa nell'art. 11 del contratto - ma inferiore a quello, manifestamente eccessivo, indicato in contratto.

Si ritiene quindi equo riconoscere al locatore un importo pari a Euro 25,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio dell'immobile (80 giorni), e così l'importo complessivo di Euro 2.000,00.

Su tale importo spettano gli interessi al tasso legale dalla data della domanda giudiziale al saldo (Cass. civ. 12188/2017).

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate in dispositivo secondo i parametri medi del D.M. n. 55 del 2014 per le fasi di studio, introduttiva e istruttoria e secondo i parametri minimi per la fase decisionale, attesa l'assenza di scritti conclusivi.

P.Q.M.

Il Giudice, ogni diversa domanda ed eccezione reiette ed ogni ulteriore deduzione disattesa, definitivamente pronunciando,

1) CONDANNA (...) e (...), in solido fra loro, al pagamento in favore di (...) di Euro 6.235,00, oltre agli interessi al tasso legale dalla pronuncia della sentenza al saldo, a titolo di risarcimento del danno.

2) CONDANNA (...) e (...), in solido fra loro, al pagamento in favore di (...) di Euro 1.508,22, oltre agli interessi al tasso legale dalla domanda giudiziale al saldo, a titolo di oneri accessori maturati e non corrisposti.

3) CONDANNA (...) e (...), in solido fra loro, al pagamento in favore di (...) di Euro 2.000,00, oltre agli interessi al tasso legale dalla domanda giudiziale al saldo, a titolo di penale per occupazione sine titolo.

4) CONDANNA (...) e (...), in solido fra loro, al rimborso in favore di (...) delle spese di lite, che si liquidano in Euro 264,00 per spese specifiche, Euro 4.000,00 per compensi, oltre a spese generali pari al 15% dei compensi liquidati, oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Padova il 23 giugno 2022.

Depositata in Cancelleria il 23 giugno 2022.

In tema di locazioni, qualora, in violazione dell'art. 1590 c.c., al momento della riconsegna, la cosa locata presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso della stessa, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni; pertanto, il locatore può addebitare al conduttore la somma necessaria al ripristino del bene nelle stesse condizioni in cui era all'inizio della locazione, dedotto il deterioramento derivante dall'uso conforme al contratto, mentre non può addebitargli le spese inerenti alle ristrutturazioni e ai miglioramenti che vadano oltre questi limiti.