

N. R.G. 14657/2021



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino

Ottava Sezione Civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 14657/2021

tra

██████████ e ██████████

RICORRENTI

e

██████████ e ██████████

CONVENUTI

Oggi **17 aprile 2023** innanzi al dott.ssa Simonetta Rossi, sono comparsi:

- per ██████████ e per ██████████ l'avv. ██████████
██████████ assistiti dall'avv. ██████████

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. ██████████ precisa le conclusioni come all'udienza del 10.10.2023.

L'avv. ██████████ precisa le conclusioni come da memoria di costituzione dando atto che è stata formalizzata una offerta reale con assegno bancario che ha avuto buon fine di € 1.040,34.

L'avv. ██████████ dà atto che la controparte ha versato € 1040,34 in data 22.11.2021, pagamento rilevante per quanto riguarda la statuizione in punto spese in quanto successivo alla notificazione dell'atto introduttivo e alla mediazione svolta previamente all'instaurazione della causa.

Parte ricorrente ribadisce che al momento del rilascio l'immobile presentava danni derivanti da cattiva manutenzione dei conduttori. Osserva che nel verbale di consegna delle chiavi non vi sono riferimenti allo stato dell'immobile e che la Cassazione ha statuito che la mera restituzione delle chiavi non comporta rinuncia alle indennità di cui agli articoli 1589 e 1590 c.c.

Ritiene che i documenti e le prove orali (testimonianze ██████████ e ██████████ abbiano fornito prova dei danni unitamente alla documentazione versta in atti, danni eccedenti il normale degrado connesso all'uso dell'immobile.

Contesta i miglioramenti all'immobile. Ai sensi dell'art. 1592 c.c. rileva in primo luogo che manca una quantificazione dei miglioramenti ma a fortiori osserva che non vi è alcun consenso alla realizzazione di tali opere da parte dei conduttori, non essendo rilevante la semplice tolleranza.



Con riguardo all'art. 1592 secondo comma c.c. osserva che i miglioramenti devono essere tali da potare un aumento di valore all'immobile che ne accresca il godimento e il rendimento. Nel caso di specie gli asseriti miglioramenti senza consenso dei locatori non hanno apportato nessun miglioramento rilevante ai sensi dell'art. 1592 c.c. tanto è che tali interventi sono stati sostanzialmente eliminati una volta terminata la locazione.

Chiede accogliersi le conclusioni come perequiate.

L'avv. [REDACTED] quanto all'offerta reale è stata verbalizzata alla prima udienza come soluzione transattiva tenuto conto anche delle migliorie che erano state quantomeno tollerate- ma ancor più richieste - e come da doc. 8 dei conduttori (richiesta di completamento dell'opera).

Essendo l'importo stata accettata come acconto si ritiene che tale condotta sui manifesti come non conciliativo e dunque chiede che venga considerata ai fini delle spese.

Osserva che nessun teste ha provato il logorio alle scale, ai servizi generici e l'asserita mancanza di pulizia del bene o stato di degrado del giardino

Ritiene che non vi sia dunque evidenza dei danni non essendo stati provati dall'attore.

Con riguardo alla restituzione chiavi inteso come atto neutro da controparte ritiene che invece che sia certificazione dell'assenza di vizi anche alla luce della tardiva ed anomala contestazione solo a novembre.

Ritiene che la proposta transattiva avrebbe potuto definire il giudizio e che le domande di controparte non sono provate.

Conclude come da memoria difensiva.

In punto quantificazione delle migliorie, rileva che i testimoni hanno provato l'esecuzione delle opere e che vi sono documenti che comprovano l'acquisto dei materiali e si rimette alla valutazione del tribunale tenuto conto che una Ctu sarebbe gravosa.

L'avv. [REDACTED] in merito alla discrasia temporale tra il momento della riconsegna delle chiavi e le contestazioni, ma osserva che la stessa è dovuta alla pandemia e alle restrizioni che ne sono conseguite.

Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza

Il Giudice

dott.ssa Simonetta Rossi

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.





REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO

Ottava Sezione Civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Simonetta Rossi ha pronunciato ex art. 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **14657/2021** promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████)
██████████ con il patrocinio dell'avv. ██████████

RICORRENTI

contro

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████ (C.F. ██████████)
con il patrocinio dell'avv. ██████████

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Per ██████████

“Voglia il Tribunale adito, accertare e dichiarare l’inadempimento dei signori ██████████ e ██████████ ai sensi degli artt. 1588 e 1590 c.c. e, per l’effetto, condannarli al rimborso di € 7.790,97 o della veriore somma, anche superiore, accertanda in corso di causa, in favore dei ricorrenti. Con vittoria di spese, oneri fiscali come per legge e rimborso forfetario nella misura del 15%”.

Per ██████████

“Voglia l’Ill.mo Tribunale adito, respinta ogni contraria eccezione, deduzione e conclusione, così provvedere

1. Nel merito, accertare e dichiarare la congruità dell’offerta reale *banco iudicis* formulata dalle parti resistenti in ordine all’estinzione del residuo credito vantato dai locatori - € 1.040,34 - per spese di falegnameria concordate e consumi di acqua, per l’effetto accertare e dichiarare l’insussistenza di ogni ulteriore credito vantato dai ricorrenti in ordine alla domanda proposta per responsabilità risarcitoria dei conduttori per negligente conservazione della res locata. Conseguenzialmente respingere l’avversaria domanda risarcitoria per insussistenza del fatto costitutivo ovvero l’asserito inadempimento dei conduttori nonché per infondatezza dell’azione e della domanda anche per il mancato assolvimento del relativo onere probatorio circa le cause e la determinazione quantitativa del danno;



2. Sempre nel merito, in via subordinata, senza nulla riconoscere in ordine ai deterioramenti allegati dai ricorrenti, per la denegata ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito dovesse ritenere fondate talune voci di danno invocate dai locatori, si insta per la compensazione impropria di tali voci di danno fino alla concorrenza del valore dei miglioramenti apportati dai conduttori ex articolo 1592, 2° comma, c.c. così come determinati in corso di causa;
Condannare le parti ricorrenti alla rifusione delle spese di lite ex articolo 91, 1° comma, c.p.c. oltre rimborso forfettario CPA ed IVA con distrazione degli onorari e delle spese in favore dell'esponente difensore che ne ha fatto anticipo ai sensi e per gli effetti dell'articolo 93 c.p.c.”

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. [redacted] in qualità di locatori dell'immobile sito in Cambiano (TO), Via [redacted] n. [redacted] hanno chiesto al Tribunale di condannare [redacted] quali ex conduttori dell'immobile, alla corresponsione di € 7.790,97 ai sensi dell'art. 1590 c.c. per i danni arrecati all'alloggio nel corso della locazione.

[redacted] (i) hanno offerto *banco iudicis*, senza nulla riconoscere ed a meri fini transattivi la corresponsione della somma di € 1.040,34, (ii) hanno chiesto in via principale il rigetto delle domande proposte e (iii) in via subordinata hanno proposto eccezione di compensazione impropria ex articolo 1592, 2° comma, c.c. fino alla concorrenza del valore dei miglioramenti apportati alla *res locata*.

All'udienza di comparizione delle parti, la somma di € 1.040,34 è stata accettata a titolo di acconto e il tentativo di conciliazione ha dato esito negativo.

Assunte le prove orali la causa è giunta a discussione all'udienza odierna sulle conclusioni come in epigrafe trascritte.

2. I locatori assumono che l'immobile sito in Cambiano, Via [redacted] n. [redacted] consegnato ai conduttori in ottime condizioni, al momento del rilascio presentava una numerosa serie di elementi notevolmente deteriorati o non correttamente mantenuti, sia all'interno che all'esterno dell'alloggio che rendevano necessari i seguenti interventi per complessivi € 9.005,01:

- rifacimento e completa riverniciatura del portoncino di ingresso in legno, del tutto rovinato;
- riparazione della scala interna in legno di “noce daniela”, che risultava ammaccata e priva di vernice in molti punti;
- sostituzione dei sanitari di entrambi i bagni dell'immobile, nonché rimozione di un impianto per lavanderia impropriamente ricavato nella cantina dell'alloggio;
- riparazione delle ante danneggiate da sistemi anti-intrusione;



- ripristino dei ferma-pannelli di due porte interne, rimossi e sostituiti con manufatti più ingombranti;
- sostituzione del campanello dell'ingresso;
- integrale manutenzione straordinaria del giardino, abbandonato in uno stato di totale incuria;
- pulizia straordinaria (della complessiva durata di 20 ore lavorative) di tutti gli ambienti interni ed esterni dell'alloggio.

I conduttori riconoscono solo la sussistenza dei danni al portoncino di ingresso e alle porte interne e contestano, invece, ogni ulteriore vizio.

Con riguardo ai costi di € 2.501,00 sostenuti dai ricorrenti per le opere in falegnameria, deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere avendo i conduttori rinunciato alla cauzione di € 1600,00 e corrisposto *banco iudicis* la ulteriore somma di € 901,00.

Occorre, pertanto, accertare la fondatezza delle ulteriori doglianze di parte ricorrente.

Ai sensi dell'art. 1590 c.c. il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata nel medesimo stato in cui l'aveva ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della stessa in conformità del contratto.

L'inadempimento o l'inesatto adempimento di tale obbligazione è invero 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 (v. Cass., 14/8/2014, n. 17964; Cass., 21/2/2013, n. 4352; Cass., 8/3/2007, n. 5328; Cass., 16/11/2005, n. 23086; Cass., 11/5/2005, n. 9872; Cass., 7/10/1996, n. 8751).

In tal caso, incombe al locatore, che i danni pretende, fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto (Cass., 8/3/2007, n. 5328. E già Cass., 19/7/1957, n. 3045), e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, essendo quindi 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.

La prova del fatto costitutivo della pretesa può essere dal locatore data anche per presunzioni, che costituiscono un mezzo di prova di rango non inferiore agli altri, in quanto di grado non subordinato nella gerarchia dei mezzi di prova e dunque non "più debole" della prova diretta o rappresentativa, ben potendo le presunzioni assurgere anche ad unica fonte di convincimento del giudice (v. Cass., 13/5/2011, n. 10527; Cass., Sez., Un., 11/11/2008, n.26972; Cass., Sez., Un., 24/3/2006, n. 6572, Cass., 12/6/2006, n. 13546, Cass., 6/7/2002, n. 9834), in quanto trattasi di una "prova completa", sulla quale può anche unicamente fondarsi



il convincimento del giudice (v. Cass., 12/6/2006, n. 13546. E già Cass., 22 luglio 1968, n. 2643).

Il conduttore, ai sensi degli artt. 1588 e 1590 cod. civ., ha invece 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" (Cass. Sez. 3, Sentenza n. 2619 del 05/02/2014, cfr. anche Cass., ord. 8 maggio 2012, n. 6977; Cass. 25 luglio 2008, n. 20434; Cass. 17 febbraio 1997, n. 1441).

Alla luce dei principi richiamati, occorre esaminare la fondatezza di ciascuna delle doglianze di parte ricorrente.

2.1 Dal tenore del contratto di locazione emerge che la casa al momento dell'inizio della locazione era in perfetto stato. Occorre, pertanto, verificare se al momento del rilascio le parti dell'immobile indicate da parte ricorrente si trovassero in uno stato di deterioramento esorbitante rispetto al normale uso.

Assorbente escludere la responsabilità in capo ai conduttori con riguardo ai costi della scala è l'assenza della prova che i locatori abbiano subito un pregiudizio patrimoniale.

Il teste [REDACTED] artigiano, ha infatti dichiarato di aver solo predisposto un preventivo per le opere di ripristino della scala, ma di non avere eseguito l'opera.

A fortiori la teste [REDACTED] ha dichiarato che al momento del rilascio la scala presentava un solo graffio e non si trovava nelle condizioni di cui alle fotografie prodotte dai ricorrenti (doc. 20 di parte ricorrente).

Ciò posto tale manufatto non può dirsi restituito in uno stato di deterioramento eccedente al normale uso.

2.2 Con riguardo alla sostituzione dei sanitari di entrambi i bagni dell'immobile, nonché alla rimozione di un impianto per lavanderia impropriamente ricavato nella cantina dell'alloggio, era onere di parte ricorrente provare di aver sostenuto l'asserito esborso per complessivi € 1.815,01, producendo le ricevute relative ai lavori che assume di aver fatto effettuare. Risulta, invece, prodotto esclusivamente il preventivo dei costi del materiale (doc. 8) e una dichiarazione di [REDACTED] (doc. 9 di parte ricorrente) con riguardo agli asseriti lavori eseguiti senza indicazione dei costi e senza produzione della relativa fattura. Tali circostanze consentono di affermare che i locatori non hanno assolto l'onere di provare l'esborso patrimoniale e che, dunque, non sussistono i presupposti per il risarcimento del danno.

2.3 Per quanto concerne il citofono, non può dirsi assolta la prova in capo ai locatori dell'omesso funzionamento al momento della riconsegna del bene. Sul punto a fronte della riconsegna del bene a febbraio 2020, la prova che nel settembre 2020 il citofono fosse



staccato e del tutto inutilizzabile – peraltro non ammessa – non avrebbe consentito di provare che anche sette mesi prima il citofono non funzionasse. *A fortiori*, i testi escussi [REDACTED] e [REDACTED] hanno confermato il funzionamento del citofono al momento della riconsegna.

Ciò posto nulla può essere riconosciuto a questo titolo.

2.4 Neppure provati sono l'asserita omessa manutenzione del giardino e la necessità di effettuare la pulizia. Parte locatrice non ha, infatti, documentato o allegato elementi sufficienti per far ritenere che lo stato dell'immobile al momento della riconsegna fosse tale da esorbitare il deterioramento da ricondurre alla cosiddetta normale usura.

La fattura di [REDACTED] titolare della ditta [REDACTED] (doc. 11 di parte ricorrente), d'altra parte, ha ad oggetto opere di manutenzione eseguite il 1.10.2020 e dunque a oltre sette mesi dalla consegna, opera che per il loro valore ben possono essere ricollegate ai lavori da effettuare tra la riconsegna avvenuta nel febbraio e la loro esecuzione dopo l'estate, sicché non può da essa evincersi un deterioramento del giardino conseguente ad un uso non conforme al contratto da parte dei conduttori.

Alla luce delle considerazioni svolte la domanda deve essere rigettata.

3. Il rigetto della domanda assorbe l'esame dell'eccezione di compensazione impropria proposta in via subordinata per il caso di accoglimento della domanda principale, riguardante le asserite migliorie.

4. Le spese di causa alla luce dell'accoglimento di una parte contenuta della domanda proposta dai locatori e dell'offerta *banco iudicis* effettuata sin dalla prima udienza da parte conduttrice con riguardo ai serramenti, accettata solo in acconto e non invece a titolo soddisfacente da parte ricorrente, devono essere interamente compensate tra le parti.

P.Q.M.

il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa,

DICHIARA la cessazione della materia del contendere con riguardo ai danni alle porte e agli infissi.

RIGETTA ogni altra domanda proposta da parte attrice nei confronti di parte convenuta.

DISPONE l'integrale compensazione tra le parti delle spese di lite.

Così deciso in Torino, in data 17 aprile 2023

Il Giudice
dott.ssa Simonetta Rossi

