

**Tribunale di Monza, sez. II Civile,
sentenza 15 luglio 2020, n. 923**

Giudice Caniato

Motivi della decisione

Sulla legittimità della riconsegna dell'immobile

Dal punto di vista del conduttore, il bene è stato restituito;

Non vi è alcuna prova né invero alcuna allegazione, del fatto che il proprietario abbia chiarito al conduttore le modalità esatte di restituzione.

Nel ricorso è semplicemente indicato che il verbale di riconsegna è stato redatto "in contraddittorio tra le parti".

E' chiesta la conferma testimoniale dell'incontro presso l'immobile e della redazione di verbale di riconsegna, indicando a teste il sig.Sa. c/o Immobiliare Sa. in Agrate Brianza.

La riconsegna dell'immobile è firmata, oltre che dal sig. Ma. Pe., anche dal sig. Sa., qualificatosi, nella parte prestampata del verbale, quale "Amministratore" con riferimento alla propria agenzia immobiliare e facendo riferimento alla M.T.D quale proprietaria.

L'agenzia Sa., secondo quanto affermato dalla convenuta, è intervenuta nella stesura del contratto di locazione e nella riscossione dei canoni di locazione e l'espletamento dei connessi adempimenti fiscali. Appare quindi la buona fede dei conduttori nel riconsegnare l'immobile all'agenzia.

Anche nella prima missiva stragiudiziale (18 aprile 2018) il difensore fa riferimento a verbale di riconsegna "in contraddittorio fra le parti" ed alla riserva "espressa dalla proprietà" in merito al divano.

Corrispondendo i canoni all'agenzia, è naturale e legittimo affidamento nella sua legittimazione.

Tra l'altro, i conduttori facevano uso personale e non professionale dell'immobile quindi sono qualificabili come consumatori. Mentre la proprietaria è una società di capitali professionista nel settore e ha quindi l'onere di chiarire i dettagli della propria organizzazione.

Anche l'agenzia sua mandataria per la riscossione dei canoni è un professionista, e – nella prospettazione di parte convenuta – avrebbe avuto l'onere di avvisare circa i limiti del proprio mandato (art.1711 c.c.).

Tra l'altro il verbale di riconsegna è redatto su foglio in parte prestampato ed in parte compilato a mano ed appare legittimo esercizio di un'attività autorizzata dalla proprietà e consueta.

Sull'onere della prova dei danni all'immobile

Nel verbale di riconsegna si evidenzia un grave danno al divano, evidentemente derivante da un uso del bene non conforme al contratto che prevedeva, al punto n.11, il divieto di tenere animali che potessero causare danni al bene.

Documento 7 di parte convenuta:

Ai fini della prova si deve considerare anche il tempo trascorso dalla riconsegna del bene e la sua possibile trasformazione e danneggiamento, considerato anche il verbale di riconsegna dell'immobile all'agenzia Sa., in cui si legge, quanto alle condizioni dell'immobile alla riconsegna:

"pulizia dei locali OK

Imbiancatura OK

Impianti funzionanti OK

Altro : divano da verificare"

Parte convenuta ha prodotto fotografie del divano, di cui non è contestata la riferibilità all'arredo presente nell'immobile.

Non è inoltre contestata la allegazione secondo cui fosse nuovo al momento dell'inizio della locazione. Infine, nella fase stragiudiziale parte odierna ricorrente ha formulato una proposta conciliativa pari al 60% del valore del divano dichiaratamente da catalogo Mondo-convenienza 2014, pari ad Euro 339,00.

Nella documentazione fotografica successiva, prodotta in questo giudizio, si evidenziano graffi a due tende che appaiono nuovamente, in via presuntiva, riferibili all'animale da compagnia pacificamente tenuto dai ricorrenti.

Come noto, il proprietario anche in via extracontrattuale è tenuto alla rifusione dei danni ai beni altrui, causati dal proprio animale. Tanto più in questo caso, in cui sussiste un rapporto contrattuale che comporta, per il conduttore, un obbligo di diligente custodia del bene e che prevede un espresso divieto di tenere animali quando possano nuocere all'immobile.

È dovuto pertanto il risarcimento per queste voci.

Una liquidazione equitativa deve tenere conto del fatto che i conduttori hanno abitato l'immobile dal 1 luglio 2014 al 16 dicembre 2017.

La liquidazione del danno deve tenere conto dell'ammortamento dei mobili in quasi quattro anni di locazione, per cui non appare non lontana da equità la somma già offerta in via stragiudiziale dai conduttori, pari ad Euro 339,00.

In via equitativa, si liquida l'ammontare della cauzione da restituire (comprensivo di interessi e rivalutazione) in Euro 2.500,00.

Sez. 3 - , Ordinanza n. 6387 del 15/03/2018 (Rv. 648463 - 01)

In tema di risarcimento del danno per l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligo del conduttore - previsto dall'art. 1590 c.c. - 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, incombe sul locatore fornire la prova del fatto costitutivo del vantato diritto, e cioè il deterioramento intervenuto tra il momento della consegna e quello della restituzione dell'immobile, mentre sul conduttore grava l'onere di dimostrare il fatto impeditivo della sua responsabilità, e cioè che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile.

MTD ha manifestato la disponibilità ad una restituzione "parziale" della cauzione (doc. 5 ricorrenti, del 7 maggio 2018), tuttavia non è prodotta una precisa offerta e nel ricorso quantifica i danni in somma superiore al valore della cauzione, pur limitandosi a chiedere il rigetto integrale della domanda.

Si legge da documenti depositati dalla convenuta che avrebbe richiesto la somma di Euro 610,00 per danni al divano, pari al prezzo dell'acquisto in data 16 settembre 2013, come da fattura inclusiva del costo di trasporto (doc.11 parte convenuta).

Tale cifra è ripetuta nella "nota lavori da fare e sostituzione completa parti danneggiate" prodotta sempre dalla convenuta, che si riproduce: dalla lettura di questo documento, si evince che la cauzione è stata ritenuta praticamente da compensarsi con i danni.

Gli arredi, dalle foto e fatture prodotte, sono di modesto valore, appare quindi eccessivo, ad esempio, il costo non documentato indicato per le tende.

Circa i danni al materasso, non risultano evidenti dalle fotografie, né è dato comprendere se si tratti di copri-materasso.

Nella documentazione fotografica prodotta dalla proprietà si evidenziano i residui danni di cui all'elenco riprodotto.

Molti danni sono rimasti senza una prova della loro entità: ad esempio, è visibile una macchia al

rivestimento di una delle sedie, ma non è chiarito se sia possibile un rimedio altro che la sostituzione di tutte e quattro le sedie quale sostituzione di una sola o del solo suo rivestimento.

Parte convenuta non ha dato prova alcuna di avere eseguito i lavori sopra elencati – quali fra i più onerosi, sistemazione del parquet essendo prodotto solamente un preventivo e di non avere semplicemente dato in affitto i locali nello stato in cui si trovavano.

Per un altro esempio, l'imbiancatura non appare, dalle foto prodotte, gravemente viziata, nulla se non dettagli che potrebbero sistemarsi facilmente e che è da escludersi diminuisca il valore locatizio dell'immobile. L'odierna ricorrente ha affermato, in fase stragiudiziale, che l'imbiancatura è stata effettuata da un professionista il quale ha usato i prodotti "sikkens" previsti dal contratto e non vi è prova che tale affermazione non sia vera.

Perché di questo si parla: essendo pacifico che l'utilità che trae MDM dall'immobile è quella di concederlo in locazione quindi la riscossione dei canoni, la prova del danno – che non può essere "in re ipsa" deve consistere nella prova della necessità di sostituire il bene ovvero della necessità di una riduzione del canone o di una perdita di mensilità di canoni per una maggiore difficoltà di trovare soggetti interessati, dovuta proprio alle condizioni dell'immobile.

E' principio giurisprudenziale consolidato quello secondo cui l'inadempimento o l'inesatto adempimento dell'obbligazione contrattuale, pur costituendo di per sé un illecito, non obbliga, però, l'inadempiente al risarcimento, se in concreto non ne è derivato un danno. Detto principio si applica anche alla fattispecie disciplinata dall'art. 1590 cod. civ., 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, non è derivato, per particolari circostanze, un danno patrimoniale al locatore (Cass.20.10.2006 n. 22529; Cass. 16.11.2005 n. 23086, Sez. 3, Cass.n. 5328 del 2007, n.17964/2014).

L'onere di provare il danno patrimoniale subito è a carico del locatore.

La prova può anche venire data per presunzioni – quali nella fattispecie che ci occupa, la presunzione che provveda all'acquisto di un nuovo divano e di nuove tende.

La proprietà non ha invece fornito alcuna prova del fatto che i residui danni, come raffigurati nella documentazione fotografica prodotta, le abbiano cagionato un danno economico.

Quanto sopra conduce a ritenere la proposizione del presente giudizio necessitata dalle richieste esorbitanti o comunque non provate in giudizio da parte della proprietà che, pur ritenendosi danneggiata, non ha proposto alcun giudizio.

Le spese legali seguono pertanto la soccombenza e si liquidano come in dispositivo, in assenza di fase istruttoria.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

1. Condanna M T D s.r.l. in liquidazione al pagamento, in favore dei signori Ma. Pe. e Ge. Ca., della somma di Euro 2.500,00;
2. Condanna altresì la parte M T D s.r.l. a rimborsare ai ricorrenti le spese di lite, che si liquidano in Euro 98,00 per spese ed Euro 1.600,00 per compensi, oltre al 15% per spese generali ed oltre ad i.v.a. e c.p.a. se dovute come per legge.