

Tribunale | Torino | Sezione 8 | Civile | Sentenza | 22 ottobre 2021 | n. 4527

GIURISPRUDENZA

Data udienza 8 ottobre 2021

Integrale

Locazione - Obbligo del conduttore - Costituzione in mora - Detenzione del bene - Locatore - Restituzione al locatore - Costituzione in mora

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

IL TRIBUNALE DI TORINO

SEZIONE OTTAVA CIVILE

in composizione monocratica, in persona del giudice dr. Andrea De Magistris, ha reso la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 25264/2019

avente ad oggetto: inadempimento contratto locazione

promossa da

(...) S.r.l., (P.I. (...)), in persona del legale rappresentante pro tempore rappresentato e difeso dall'Avv. St.Fi., domiciliata in Torino corso (...) presso il difensore.

PARTE RICORRENTE

Contro

(...) S.r.l. (C. F. e P. I. (...)), in persona del legale rappresentante rappresentata e difesa dall'avv. Fa.Da., elettivamente domiciliati in Torino corso (...) presso il difensore.

PARTE CONVENUTA

RAGIONI IN FATTO E IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 13.1.2019, la società (...) SRL, proprietaria dell'intero complesso immobiliare sito in M. via (...), adiva il tribunale al fine di vedere condannata la società (...) SRL, che aveva condotto in locazione due unità immobiliari site al piano 4 e 5 del predetto stabile, al pagamento di una somma a titolo canoni arretrati, oneri accessori e clausola penale.

A tal fine esponeva che tra le parti era stato concluso un primo contratto di locazione non abitativa in data 1/5/2012 della durata di nove anni avente ad oggetto il solo piano quarto dello stabile di Moncalieri via (...) n. 28; che con contratto in data 1/2/2015 aveva concesso in locazione alla convenuta una ulteriore unità immobiliare sita al piano quinto del medesimo stabile; entrambi i contratti erano stati risolti e superati da quello avente decorrenza 1/1/2018 con il quale (...) srl aveva locato alla (...) srl entrambe le unità immobiliari ad un canone annuo di Euro 55.000 oltre IVA da versarsi in rate trimestrali anticipate di Euro 13.750, oltre ad acconto spese per Euro 2000, salvo conguaglio; che il contratto si era risolto per recesso anticipato della convenuta, esercitato in data 20.4.2018 ai sensi dell'art. 2 del contratto, con rilascio effettivo degli immobili in data 15.2.2019; che al momento del rilascio non erano state corrisposte dalla conduttrice le somme dovute a titolo di canoni e spese arretrate portate dalle fatture: n. 11 del 12/04/17 (doc. n. 8) per Euro 2.754,02 - n. 22 del 05/05/18 (doc. n. 9) per Euro 4.391,29 - n. 34 dell'11/07/18 (doc. n. 10), per Euro 19.215,00 (IVA inclusa), insoluta per Euro 2.440,00 - n. 45 del 09/10/18 (doc. n. 11), per Euro 19.215,00 (IVA inclusa), insoluta per Euro 2.440,00; che al momento del rilascio la

ricorrente aveva richiesto il pagamento delle ulteriori somme portate dalla fattura pro forma n. 1/19 (doc. n. 12) per Euro 13.616,11 (IVA inclusa), avente ad oggetto il saldo spese accessorie per l'esercizio 2018, al netto degli importi già fatturati e dalla fattura pro forma n. 2/19 (doc. n. 13) per Euro 11.301,13 (IVA inclusa), avente ad oggetto il corrispettivo per l'occupazione dei locali dal 01/01 al 15/02/19, comprensivo di oneri accessori; in sede di mediazione aveva domandato la corresponsione dell'ulteriore somma di Euro 15600 a titolo di penale prevista dall'art. 1 del contratto. Dopo aver argomentato in fatto e in diritto chiedeva la condanna della convenuta al pagamento della somma complessiva di Euro 52.542,55.

Si costituiva in giudizio la società convenuta (...) SRL la quale contestava le pretese avversarie. In particolare, pur non negando il rilascio degli immobili al 15.2.2019, eccepiva l'assenza della formale messa in mora del debitore necessaria per richiedere il pagamento dell'indennità di occupazione sine titolo. Quanto alle spese accessorie evidenziava come la pretesa, per l'anno 2019, era eccessiva e non commisurata al periodo di occupazione. Contestava che fossero dovute le spese arretrate in quanto non giustificate e fondate su tabelle millesimali errate. Contestava l'applicazione della penale prevista dal contratto per il caso di recesso del locatore e non, invece, di recesso del conduttore disciplinato dall'art. 2 del medesimo contratto, in ogni caso ne chiedeva la riduzione ad equità ex art. 1384 c.c..

In via riconvenzionale, domandava il pagamento della somma di Euro 133.922,12 e precisamente di Euro 7.622,12 a titolo di ripetizione dell'indebito per spese pagate e non dovute, per Euro 54.860 di indennità per miglioramenti e addizioni ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c., per Euro 70240,00 a titolo di risarcimento del danno per non aver potuto usare l'immobile secondo le proprie esigenze per il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

Dopo aver svolto l'attività istruttoria richiesta, consistita nell'escussione dei testi e nella CTU la causa veniva a decisione, ex art. 429 c.p.c., sulle conclusioni che le parti rassegnavano all'udienza di discussione.

2. La domanda è fondata nei limiti di cui alla seguente motivazione.

Non sono contestate o risultano documentali le seguenti circostanze:

- 1) Esistenza tra le parti di un contratto di locazione non abitativa del 1.1.2018, che sostituisce i precedenti contratti, avente ad oggetto i due immobili siti ai piani 4 e 5 di Moncalieri via (...) n. 28, canone di locazione per Euro 55.000 da corrispondere in rate trimestrali anticipate di Euro 13750 oltre spese per Euro 2000 salvo conguaglio;
- 2) Recesso unilaterale del conduttore ex art. 2 del predetto contratto esercitato in data 20.4.2018 con rilascio effettivo al 15.2.2019;
- 3) Debenza dei canoni arretrati (3 e 4 trim 2018) e portati dalle fatture 34/18 e 45/18 (doc.ti 10 e 11);

Quanto alle pretese della parte ricorrente si osserva:

A) Corrispettivi dovuti per l'occupazione sine titolo.

Si è detto che è pacifico il rilascio degli immobili da parte del conduttore al 15.2.2019.

Eccepisce il convenuto la mancata messa in mora da parte del creditore rispetto all'indennità di occupazione commisurata al canone di locazione stabilito tra le parti del contratto.

Invece la giurisprudenza di legittimità insegna che "In materia di locazione, anche se il rapporto viene risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione al locatore ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile" (vd. Cass. n. 10926/2018).

La commisurazione dell'indennità di occupazione al canone pattuito è stabilita dall'art. 1591 c.c. che introduce una presunzione semplice del danno subito dal locatore per il ritardo nel rilascio.

Sono pertanto dovuti i canoni sino all'effettivo rilascio per Euro 6875,00 (oltre IVA per un totale di Euro 8387,50) come da fattura pro forma n. 2/19 (doc 13 ricorrente).

B) Spese accessorie arretrate.

E' stata disposta CTU per le annualità 2016, 2017 e 2018 perché la convenuta ha contestato che siano dovute le spese accessorie nella misura richiesta dal ricorrente.

Sul punto l'ausiliario del giudice ha concluso che "è in grado di affermare che la società "(...) S.r.l.", proprietaria dell'immobile sito in M. via B. B. n. 28, sia in credito nei confronti della società (...) S.r.l. della somma ... di Euro ... 17.710,56 a titolo di spese".

Tale ricostruzione del rapporto dare avere non è contestata dalla ricorrente che l'ha fatta propria, unitamente alle ulteriori conclusioni della CTU, con le note conclusive depositate in data 20.9.2021.

Contesta, invece, la convenuta le risultanze della CTU perché fondata su dati riferiti dalla ricorrente e non adeguatamente supportati da documenti giustificativi delle singole spese.

Sul punto occorre rilevare, con la ricorrente, che la convenuta aveva la possibilità, e l'onere, di contestare tempestivamente le singole voci di spesa secondo il disposto dell'art. 9 della L. n. 392 del 1978 in forza del quale "il pagamento (degli oneri) deve avvenire entro due mesi dalla richiesta. Prima di effettuare il pagamento il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizioni. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate".

All'udienza di discussione la convenuta ha rilevato la tardività dell'eccezione e quindi l'inammissibilità della stessa.

Trattandosi di mera difesa, poiché si limita a contestare il diritto della convenuta di proporre una eccezione non subisce le preclusioni processuali e le scansioni stabilite dagli artt. 414 e seg. c.p.c.

E' conseguenza necessaria di tale articolazione dei diritti e doveri del conduttore, che nascono dall'art. 9 L. n. 392 del 1978, che le contestazioni sulle spese siano puntuali e tempestive e non, invece, formulate a distanza di anni dalla richiesta formalizzata con le fatture n. 11/17 (per il saldo spese 2016) e n. 22/18 (per il saldo spese 2017). Non soccorrono a tal fine le contestazioni, sul punto, contenute nei doc.ti 20, 21 e 22 allegati alla comparsa perché sono generiche e non vi è la prova dell'invio alla ricorrente. Infatti "può affermarsi che il locatore, il quale convenga in giudizio il conduttore per il pagamento delle spese condominiali, soddisfa il proprio onere probatorio, producendo i rendiconti dell'amministratore, approvati dai condomini, mentre spetta al conduttore muovere specifiche contestazioni in ordine alle varie partite conteggiate, prendendo a tale scopo visione dei documenti giustificativi ovvero ottenendone l'esibizione a norma degli artt.210 e ss c.p.c. (Cass. 28/09/2010, n.20348; Cass. 04/06/1998, n. 5485) (vd da ultimo Cass. n. 29329/19).

In ogni caso le contestazioni della convenuta riferibili alle spese 2016 e 2017 per i danni da alluvione e alla ripartizione delle spese condominiali secondo i millesimi correttamente calcolati come da contratto sono state integralmente recepite dalla CTU.

La doglianza relativa alle spese 2018 che si appunta sulla assoluta assenza di pezze giustificative e sulla eccessività delle stesse risulta generica alla luce di quanto si è detto circa l'onere di tempestiva contestazione stabilito dall'art. 9 L. n. 392 del 1978.

Le spese 2019, fatturate nella misura di Euro 2388,22 (doc 13 ricorrente), sono state rideterminate dalla CTU in Euro 2301,25 secondo una valutazione che risulta condivisibile non potendosi, all'inizio dell'esercizio, preventivare le spese accessorie se non utilizzando un criterio che tenga conto di quelle sostenute nell'anno precedente e ripartendole in modo proporzionale alla durata dell'occupazione dell'immobile.

La somma indicata dalla CTU, in risposta al quesito che gli chiedeva di determinare il saldo dei rapporti dare avere tra le parti, deve pertanto ritenersi corretta e va indicata nella misura di Euro 17710,56.

Quanto all'eccezione riferibile alla debenza dell'IVA, riaddebitata dalla ricorrente ai propri affittuari, si deve ritenere che tale voce di spesa non sia dovuta trattandosi di una partita di giro dell'imposta indiretta da cui il proprietario non è inciso, in quanto soggetto IVA, e non deve addebitare la spesa al conduttore. Diversamente si realizzerebbe una più che doppia imposizione sull'imponibile rappresentato dalle spese per i servizi comuni.

C) Clausola penale.

La ricorrente domanda, altresì il pagamento di un importo di Euro 15600 a titolo di penale stabilita convenzionalmente all'art. 1 del contratto a mente del quale "in ogni caso di consegna ritardata rispetto alla data di scadenza o risoluzione del presente contratto sarà dovuta alla locatrice a titolo di penale, ex art. 382 c.c., un risarcimento pari ad Euro 130,00 per ogni giorno di ritardo nella consegna".

Contesta il convenuto che sia dovuta la penale pattuita per il solo caso di recesso del locatore e non invece in caso di recesso del conduttore regolato dall'art. 2.

Non vi è ragione per limitare l'operatività della penale, che costituisce una ipotesi di liquidazione forfettaria del danno, alla sola ipotesi di consegna ritardata dopo il recesso del locatore perché l'inciso "in ogni caso di consegna ritardata rispetto alla data di scadenza o risoluzione" induce a ritenere un ambito di applicazione generalizzato della penale e quindi anche alle ipotesi in cui il recesso sia operato ad iniziativa del conduttore.

E' pacifica, inoltre, la possibilità di cumulo tra il risarcimento stabilito dall'art. 1591 c.c. per il danno da ritardato rilascio degli immobili pari al canone di locazione con la penale prevista disciplinata dall'art. 1382 c.c. (vd. Cass. 6015/2018 "Nelle obbligazioni di durata assistite da una clausola penale, il divieto di cumulo ex art. 1383 c.c. fra la prestazione principale e la penale concerne le sole prestazioni già maturate ed inadempite ma non anche quelle non ancora maturate, non coperte dalla penale, giacché, in caso contrario, il debitore potrebbe sottrarsi all'obbligazione attraverso il proprio inadempimento (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza impugnata che, in ipotesi di risoluzione di diritto del contratto di locazione, aveva negato il diritto del locatore a conseguire la clausola penale prevista in caso di inadempimento unitamente al risarcimento dovuto per la tardiva riconsegna dell'immobile ex art. 1591 c.c.).

Non si ritiene di ridurre la penale stabilita consensualmente dalle parti in quanto non sono allegare, alla domanda della convenuta sul punto, le ragioni in forza delle quali operare la riduzione ad equità ex art. 1384 c.c., e l'allegata eccessività per duplicazione delle voci di danno è esclusa per quanto si è detto in ordine alla possibilità di cumulo.

3. La convenuta, in via riconvenzionale, ha domandato il pagamento della somma di Euro 133.922,12 e precisamente di Euro 7.622,12 a titolo di ripetizione dell'indebito per spese pagate e non dovute, per Euro 54.860 per indennità per miglioramenti e addizioni ai sensi degli artt. 1592 e 1593 c.c., per Euro 70240,00 a titolo di risarcimento del danno per non aver potuto usare l'immobile secondo le proprie esigenze per il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento e condizionamento.

a) ripetizione indebito (addebito per 180 millesimi anziché per 150; voce telecontrol; danni da alluvione; spese ascensore);

Quanto alle somme corrisposte in eccesso, per danni alluvione, tabelle millesimali, spese ascensore e telecontrol ecc, queste sono già state, in parte, compensate dalla CTU per gli anni successivi al 2015 mentre per gli anni precedenti occorre rilevare che la richiesta di ripetizione formulata dalla convenuta per totali Euro 7622,12 è inferiore a quanto compensato nella relazione del consulente a titolo di danni alluvione e IVA.

La domanda va, pertanto, respinta.

b) miglioramenti ed addizioni (artt. 1592 e 1593 c.c.);

Parte convenuta agisce, in riconvenzionale, per ottenere il pagamento di un'indennità a titolo di miglioramenti e addizioni, come disciplinata dagli artt. 1592 e 1593 c.c., per i lavori realizzati in costanza dei precedenti contratti di locazione.

Chiede, a quel titolo, il pagamento della somma di Euro 54.860,00 in parte dovuti quali miglioramenti (rifacimento impianto elettrico, videosorveglianza, installazione gruppo UPS e lavori edili) in parte qualificati come addizioni (installazione di tende verandate e arredi).

Per la somma richiesta a titolo di miglioramenti e addizioni il regolamento contrattuale, vigente all'epoca dei lavori effettuati tra il 2012 ed il 2015 (doc.ti 3-9 convenuta), prevedeva all'art. 10 che "le parti concordano che i miglioramenti e le addizioni autorizzate resteranno a favore del locatore al termine del rapporto" e "quanto alle altre eventuali migliorie e addizioni che venissero comunque eseguite anche con tolleranza della parte locatrice, questa avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno rinunciandovi espressamente la conduttrice fin d'ora".

Sostiene la parte convenuta che si tratterebbe di lavori qualificabili come miglioramenti cosicché, ai sensi dell'art. 1592 c.c., necessitava il consenso scritto del locatore rappresentato dalla sottoscrizione della clausola contrattuale sopra richiamata.

La prova dell'autorizzazione da parte della (...) ad effettuare i lavori di ristrutturazione non è stata raggiunta (nessun teste ha saputo rispondere sul capo 6 di parte convenuta).

Infatti "Grava sul conduttore che chieda l'indennità ex art. 1592 c.c. per i miglioramenti apportati alla cosa locata, l'onere di provare il consenso del locatore alla loro esecuzione, trattandosi di fatto costitutivo del preteso diritto" (Cass. n. 14/2017).

Inoltre, proprio la clausola che stabilisce il diritto di ritenzione in capo al locatore, per i miglioramenti o le addizioni eseguiti nel corso della locazione, prevede contestualmente la rinuncia espressa del conduttore all'indennizzo (art. 10 del contratto di locazione 2015).

La domanda di corrispondere una indennità per i miglioramenti e le addizioni formulata dalla società conduttrice è, pertanto, infondata.

c) risarcimento per vizio parziale e strutturale (condizionatore e mancato godimento ufficio);

Infine, la società convenuta agisce, in riconvenzionale, per ottenere il risarcimento del danno derivante dall'impossibilità di utilizzo dell'immobile per il malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento e raffrescamento.

Allega, a tal fine, la circostanza che l'impianto di riscaldamento e raffrescamento in dotazione agli immobili oggetto della locazione non avevano mai funzionato con grave disagio per i dipendenti. Tale malfunzionamento, che riguardava sia i locali del 4 come quelli del 5 piano, era continuato durante tutta la locazione con particolare ripetitività nel fine settimana quando veniva spento.

Il regolamento contrattuale del 2018 riporta all'art. 9 che "la conduttrice dichiara di accettare la cosa locatale allo stato di fatto così come consegnata e di averla trovata in buono stato locativo ed adatta all'uso convenuto e così di prenderla in consegna ad ogni effetto con ritiro delle chiavi" (doc 4 ricorrente). La medesima clausola è riportata all'art. 9 del contratto concluso tra le parti nel 2015 (doc 3 ricorrente) e all'art. 9 del contratto concluso nel 2012 (doc.2 ricorrente).

La sottoscrizione della dichiarazione con la quale la conduttrice afferma che l'immobile è adatto all'uso convenuto rende infondata la domanda volta ad ottenere il risarcimento del danno per l'inutilizzabilità parziale dell'immobile stesso.

I contratti di locazione che si sono susseguiti hanno avuto efficacia sin dal mese di maggio 2012 ed il conduttore, nel 2018, in occasione della sottoscrizione dell'ultimo contratto, ha ribadito di aver preso visione dei locali e di averli trovati adatti all'uso convenuto (art. 9 del contratto di locazione).

Non sono pertanto opponibili al locatore i vizi e difetti dell'immobile locato evidenziati nella comparsa di costituzione e risposta e rappresentati dal malfunzionamento dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento poiché tale difetto era noto sin dalla consegna dell'immobile nel 2012 (la stessa convenuta afferma che erano stati lamentati sin dall'inizio del rapporto contrattuale) e comunque era già emerso al momento della sottoscrizione dei successivi contratti. Tale circostanza rende non suscettibile di risarcimento il vizio parziale come lamentato dalla convenuta poiché già conosciuto e quindi valutato al momento della conclusione dei singoli contratti di locazione (art. 1578 c.c.).

Inoltre, il conduttore ha continuato a detenere l'alloggio sino al mese di febbraio 2019, ovvero per sei anni e mezzo, con ciò disattendendo, nei fatti, quanto lamentato in atti circa la parziale inutilizzabilità dell'immobile.

Infine in merito al lamentato inadempimento del locatore per avere disattivato il riscaldamento nella giornata di sabato, lavorativa per i dipendenti di (...), si evidenzia che la prova sul punto non è stata raggiunta in quanto i testi sentiti hanno riferito, la dipendente (...), di non aver mai lavorato nel fine settimana e la dipendente (...) di aver lavorato un solo giorno.

La domanda di risarcimento del danno va, quindi, respinta.

In conclusione, in accoglimento della domanda di parte attrice, la parte convenuta va condannata al pagamento della somma complessiva di Euro 41.698,06 (IVA inclusa) di cui Euro 8387,50 a titolo di indennità, Euro 15600,00 per effetto della clausola penale ed Euro 17710,56 a titolo di rimborso spese.

Sulle somme così quantificate decorrono gli interessi legali dalla data della domanda per la clausola e penale e per i danni da occupazione.

Infatti "In tema di clausola penale, il debitore è tenuto a corrispondere, a decorrere dal momento della domanda, anche gli interessi legali sull'importo convenzionalmente pattuito fra le parti, trattandosi di somma dovuta a titolo di risarcimento del danno per inadempimento contrattuale" (vd Cass. n. 12188/2017)

Quanto alla somma dovuta per il rimborso delle spese "Il credito del condomino nei confronti degli altri per il recupero delle spese di riparazione della cosa comune da lui legittimamente anticipate ha per oggetto sin dall'origine una somma di denaro ed, essendo soggetto al regime dei crediti di valuta, non è, quindi, automaticamente rivalutabile ma può dar luogo, in caso di mora, solo ad una pretesa risarcitoria che, ai sensi dell'art. 1224 cod. civ., si esaurisce nella misura degli interessi legali sulla somma dovuta, salvo la prova del maggior danno (Cass. n. 7834/1996). Nel caso in esame la mora è rappresentata dal momento della richiesta operata con le singole fatture.

4. Le spese di lite seguono la soccombenza di parte convenuta e sono liquidate come in dispositivo secondo le tabelle del D.M. n. 55 del 2014 valori compresi tra i 52.000 e i 260.000 euro, prossimi ai minimi stante la relativa difficoltà delle questioni affrontate.

Le spese di CTU sono definitivamente poste a carico della parte convenuta soccombente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni contraria o diversa istanza e deduzione disattesa, così provvede:

1) Condanna la convenuta (...) S.r.l. a corrispondere in favore della ricorrente (...) S.r.l., la somma complessiva di Euro 41.698,06 (IVA inclusa) oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo sulla somma dovuta a titolo di indennità (Euro 8387,50) e per effetto della clausola penale (Euro 15600,00) e dalle singole fatture al saldo sulla somma dovuta a titolo di rimborso spese (Euro 17710,56);

2) Rigetta le domande riconvenzionali della convenuta (...) S.r.l.;

3) Condanna (...) S.r.l. a rifondere a (...) S.r.l., le spese di lite che liquida per l'intero in Euro 759 per esposti e in Euro 6690,00 per compensi professionali (di cui Euro 1215,00 per fase studio, Euro 775,00 per fase introduttiva, Euro 2000,00 per fase istruttoria, Euro 2200,00 per fase decisionale ed Euro 500 per la mediazione) oltre rimborso forfetario al 15%, IVA e CPA.

4) Spese di CTU definitivamente a carico di parte convenuta.

5) Indica in giorni quindici il termine per il deposito della motivazione.

Così deciso in Torino l'8 ottobre 2021.

Depositata in Cancelleria il 22 ottobre 2021.

GIURISPRUDENZA

Data udienza 8 ottobre 2021

Massima redazionale

Locazione - Obbligo del conduttore - Costituzione in mora - Detenzione del bene - Locatore - Restituzione al locatore - Costituzione in mora

In materia di locazione, anche se il rapporto viene risolto - sia contrattualmente, sia giudizialmente - l'obbligo del conduttore di corrispondere il corrispettivo convenuto, ai sensi dell'art. 1591 c.c., non richiede la sua costituzione in mora e permane per tutto il tempo in cui rimanga nella detenzione del bene, fino al momento dell'effettiva riconsegna, che può avvenire mediante formale restituzione al locatore ovvero con il rilascio dello stesso in condizioni tali da essere per quello disponibile.