

Tribunale di Rieti, 18/03/2025, n. 384

Svolgimento del processo â?? Motivi della decisione

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. del 25.02.2023, il ricorrente chiedeva al Tribunale adito che venisse accertato e dichiarato che la societÃ convenuta non ha adempiuto allâ??obbligo di corretta custodia dellâ??immobile concesso in locazione, nÃ© di restituzione del bene nello stesso stato in cui fu consegnato con conseguente condanna della Soc. L. SocietÃ Cooperativa Sociale al pagamento della somma complessiva di Euro 9.466,00 (di cui Euro 9.100,00 per i danni arrecati allâ??immobile e per il valore dei beni mobili asportati, ed Euro 366,00 per i costi di smaltimento dei materiali lasciati in loco), o di quella diversa somma che risulterÃ accertata nel corso del giudizio o ritenuta di Giustizia, oltre interessi al tasso legale e rivalutazione monetaria; inoltre, veniva richiesta la condanna della societÃ convenuta al rimborso delle spese sostenute per lâ??esperimento del tentativo obbligatorio di mediazione svolto presso dellâ??Organismo di Mediazione del conclusosi con esito negativo per assenza della parte invitata, nella misura di Euro 48,80 per i costi fissi di avvio versati allâ??Organismo ed Euro 529,44 per compenso professionale oltre interessi al tasso legale ex art.1284 comma 4 c.c. e vittoria delle spese e compenso professionale del giudizio.

Deduceva il ricorrente che, in data 25.09.2020, veniva emesso provvedimento di convalida dello sfratto relativa allâ??immobile di sua proprietÃ sito in (*omissis*), Via (*omissis*), piano secondo; che, il rilascio era avvenuto solo dopo numerosi solleciti in data 3.10.2022; che nellâ??occasione, veniva redatto apposito verbale al fine di verificare nel contraddittorio delle parti le reali condizioni dellâ??immobile; che risultava accertato il buono stato dellâ??immobile, salvo il normale deperimento dâ??uso, ad eccezione di: 1) nel locale cucina risultava asportata la caldaia giÃ esistente e sostituita con altra priva di libretto di impianto e di certificazione annuale di revisione, risultava inoltre sostituito lâ??impianto di scarico dei fumi; 2) nel locale cucina risultava asportato tutto il mobilio esistente e nella parete adiacente al bagno eseguiti fori sino a sfondare nella parete del bagno stesso; 3) nel bagno â??grandeâ? erano visibili i fori nella parte adiacente la cucina ed inoltre il lavandino risultava ostruito; 4) nella prima cameretta a destra (dopo lâ??ingresso) la maniglia della finestra risultava rotta, con necessitÃ di sostituzione dellâ??intera ferramenta; 5) nella seconda cameretta a destra (dopo lâ??ingresso) la maniglia della finestra risultava rotta, con necessitÃ di sostituzione dellâ??intera ferramenta; 6) nella camera matrimoniale risultava mancante, ad eccezione della sola testiera, lâ??intero letto matrimoniale; 7) nellâ??ingresso e nel corridoio le due porte esistenti risultavano mancanti e sostituite con altre di diversa materia e foggia pure queste danneggiate; 8) nel bagno â??piccoloâ? il bidet era stato rimosso e sostituito con altro non omogeneo ai restanti sanitari presenti; inoltre la lavatrice esistente era stata rimossa, cosÃ come il gruppo di scarico e installata altra lavatrice senza idonei collegamenti; 9) le chiavi della serratura del portone blindato di sicurezza non venivano restituite, con necessitÃ di sostituzione dellâ??intero blocco della serratura; che altri danni

venivano riscontrati come da relazione di stima depositata in atti; che la valutazione dei danni riportati all'immobile al netto del normale deperimento d'uso, venivano valutati nell'importo complessivo di Euro 9.100,00 oltre le eventuali spese per il trasporto a discarica delle suppellettili esistenti lasciate in loco dalla società conduttrice; che alcuni mobili di proprietà del resistente venivano abbandonati dagli operai al piano terra di fronte all'entrata dei garage con ciò comportando notevoli disagi ai condomini che dopo solleciti da parte dell'amministratore provvedeva a rimuovere il ricorrente a sue spese per Euro 366,00.

La resistente nonostante regolarmente evocata in giudizio non si costituiva e veniva dichiarata contumace.

La causa veniva istruita con il deferimento dell'interrogatorio formale alla resistente contumace, le prove testimoniali e la documentazione in atti.

La domanda è fondata e deve essere accolta.

La disciplina codicistica della locazione prevede agli artt. 1587 e 1590 c.c., quanto all'uso della cosa locata e agli obblighi nascenti dal contratto, che il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze e che il conduttore deve restituire la cosa al locatore 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. In mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione. Il conduttore non risponde del perimento o deterioramento dovuti a vetustà.

Ancora, l'art. 1575 n. 2 c.c. impone al locatore di mantenere la res locata in stato da servire all'uso convenuto e l'art. 1576 c.c. l'obbligo di eseguire le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono invece a carico del conduttore.

Dalla lettura sistematica delle disposizioni su richiamate si evince che il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto sono ritenuti dalla legge (art. 1590 c.c.) la conseguenza normale dell'utilizzo del bene locato per sua natura soggetto a deterioramento per effetto dell'uso, che resta a carico del locatore in quanto giustificata dalla stessa funzione del contratto di locazione, consistente nella commutazione del diritto di godimento della res locata con il pagamento del canone locativo (cfr. ex multis, Cass. civ., 9 ottobre 1996, n.8819: la norma dettata dagli artt. 1576 comma primo e 1609 c.c., secondo la quale le riparazioni di piccola manutenzione devono essere eseguite nel corso del rapporto dal conduttore a sue spese, non comporta che il conduttore sia tenuto, al momento del rilascio, ad eliminare a sue spese le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per l'uso fattone durante la durata del contratto in conformità di questo e con l'impiego di una media diligenza, giacché il deterioramento derivato da tale uso si pone come limite all'obbligo del

conduttore di restituire la cosa, al termine del rapporto, nello stato in cui l'aveva ricevuta).

In termini di riparto dell'onere probatorio, spetta al locatore dimostrare in giudizio che la res locata, al momento della restituzione, presenti danni eccedenti il normale degrado o consumo dovuto all'uso fattone in conformità del contratto, mentre al conduttore spetterà provare, qualora voglia liberarsi della relativa responsabilità, che il deterioramento sia avvenuto per fatto a lui non imputabile.

Infatti, per consolidato orientamento della Suprema Corte: «A norma dell'art. 1588 c.c. l'azione di danni per deterioramento della cosa locata ha natura contrattuale in quanto si fonda sul mancato adempimento, da parte del conduttore, di una delle obbligazioni principali su di esso gravanti, quella cioè, di osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto; e la responsabilità del conduttore è presunta ed è fondata sulla colpa.

Conseguentemente, il locatore deve solo fornire la prova del deterioramento dell'alloggio, mentre spetta al conduttore di provare, qualora voglia liberarsi della relativa responsabilità, che il deterioramento è avvenuto per fatto a lui non imputabile» (Cass. civ., 26 gennaio 1980, n. 647) e, ancora: «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» (Cass. civ., 16 settembre 2008, n. 23721).

Nel caso di specie, il locatore ha articolato prova testimoniale e versato in atti una relazione tecnica corredata da fotografie rappresentative dei luoghi, da cui è emerso che l'immobile, al tempo della riconsegna, presentava danneggiamenti eccedenti il normale degrado e consumo rispetto al buono stato di consegna presunto ex art. 1590, comma secondo c.c..

Tutti i testimoni escussi hanno confermato i danneggiamenti come documentati a dimostrazione della situazione di degrado oltre l'ordinario uso della res locata.

La parte resistente avrebbe dovuto costituirsi al fine di dimostrare l'assolvimento del proprio obbligo di riconsegna della cosa locata nello stesso stato in cui l'aveva ricevuta.

Gli elementi assunti, complessivamente valutati, possono essere ritenuti a riscontro della mancata risposta all'interpello secondo la regola di cui all'art. 232 c.p.c., consentendo essi di ritenere dimostrati i fatti costitutivi posti a presidio della domanda.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo sulla base dei parametri di cui al 55/14 come aggiornati dal D.M. n. 147 del 2022 con riduzione di quello per la

fase istruttoria e decisionale attesa la non complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

1. Accoglie la domanda e per l'effetto condanna la resistente L. Società Cooperativa Sociale, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore del ricorrente della somma di Euro 9.466,00 oltre interessi legali dal dovuto al soddisfo;
2. Condanna la resistente L. Società Cooperativa Sociale, in persona del legale rappresentante pro tempore, alla refusione delle spese di lite in favore del ricorrente per Euro 578,25 per la fase di attivazione della mediazione, Euro 336,14 a titolo di esborsi ed Euro 3.386,50 a titolo di compensi professionali oltre Iva e Cap come per legge e rimborso spese al 15%.

Così deciso in Rieti, il 14 marzo 2025.

Depositata in Cancelleria il 18 marzo 2025.

Campi meta

Massima : *In tema di locazione, il conduttore inadempiente all'obbligo di restituire l'immobile nello stato di consegna, salvo il normale deterioramento d'uso, Ã" condannato al risarcimento dei danni quantificati dal locatore, a fronte della contumacia del conduttore e della prova fornita dal locatore mediante relazione tecnica, fotografie e testimonianze, anche in assenza di descrizione dello stato dell'immobile al momento della consegna, presumendosi il buono stato iniziale ai sensi dell'art. 1590, comma 2, c.c.*

Supporto Alla Lettura :

Locazione

La locazione (o affitto) viene definita come quel contratto col quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile, per un determinato periodo di tempo, dietro pagamento di un corrispettivo concordato tra le parti (art. 1571 c.c.). Il contratto di locazione ad uso abitativo Ã" quel particolare tipo di locazione avente ad oggetto immobili che siano locati allo scopo di essere abitati dal conduttore o dalla sua famiglia. Trova la propria disciplina nella legge 431/1998 e, limitatamente agli articoli non abrogati, nella legge 392/1978.

La locazione di immobili ad uso abitativo puÃ² essere oggetto di varie forme contrattuali, in base alle intenzioni ed esigenze del conduttore e del locatore, sull'unitÃ abitativa. Le diverse possibilitÃ di pattuizione possono essere cosÃ¬ riassunte: locazione a canone libero (durata anni 4+4); locazione a canone concordato (durata anni 3+2); locazione per studenti universitari (durata da 6 a 36 mesi); locazione a uso transitorio (durata da 1 a 18 mesi). La normativa delle locazioni immobili ad uso commerciale Ã" prevista dall'art. 27 L. 392/1978 e prevede una durata minima di 6 anni, con rinnovo automatico di altri 6 e una durata massima di 30 anni. La durata della locazione Ã" elevata a 9 anni per gli immobili a destinazione alberghiera come pensioni, locande o alberghi.