



SENT. N° 14727/09
REP. N° 12028/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. CESIRA D'ANELLA ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 85679/2005 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) rappresentato e difeso dall'avv. LUPI MASSIMO e , elettivamente domiciliato in CORSO MATTEOTTI, 8 20121 MILANO presso il difensore

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. Oronzo de Donno e elettivamente domiciliato in viale Bianca Maria n. 13 MILANO presso il difensore

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come in atti.

Motivi in fatto e in diritto

Risulta dagli atti di causa (cfr. doc. 1 fascicolo ricorrente) che con contratto in data 30.6.1995 [redacted] ha concesso in locazione ad [redacted] l'immobile, sito in [redacted] ad uso di studio medico-ambulatorio.

E' altresì pacifico tra le parti che al termine del contratto di locazione il locatore ha rifiutato di restituire al conduttore il deposito cauzionale, versato al momento della sottoscrizione del contratto, lamentando che l'immobile presentava danni eccedenti il normale degrado.

In particolare lamenta parte resistente che l'immobile era stato restituito con evidenti fori alle pareti (praticati dal conduttore per applicare i c.d. "fisher", che servivano per sorreggere alcune mensole) e non imbiancato.

Conseguentemente parte resistente ha eccepito l'integrale compensazione tra il deposito cauzionale e i costi occorrenti per le spese di stuccatura ed imbiancatura dell'appartamento, che ammontano ad euro 2.420,00, secondo il preventivo della ditta [redacted]

Ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

E' emerso pacificamente dal tenore delle deposizioni dei testi, escussi nel corso del giudizio, che al momento del rilascio l'immobile presentava alcuni fori alle pareti, lasciati dalle mensole applicate dal conduttore e poi asportate.

Risulta altresì dal tenore del contratto versato in atti che l'immobile era stato consegnato al conduttore in buono stato di manutenzione (così clausola n. 9). Nella dichiarazione sottoscritta dal conduttore in data 29.6.1995 (cfr. doc.2 fascicolo resistente) l' [redacted]

aveva riconosciuto, più precisamente, di ricevere l'appartamento "in buone condizioni, imbiancato, con impianto elettrico a norma".

Pertanto, tenuto conto dell'obbligo del conduttore, sancito dall'art. 1590 c.c., di restituire l'immobile nello stesso stato in cui lo aveva ricevuto, deve ritenersi che nel caso di specie le spese di imbiancatura debbano gravare a carico di parte conduttrice, in quanto trattasi di spese necessarie per riportare l'immobile nello stato quo ante.

Né può ritenersi che le spese di stuccatura ed imbiancatura siano conseguenza del normale degrado dell'immobile e costituiscano pertanto un'esimente di responsabilità per il conduttore.

Invero dalle fotografie prodotte da parte resistente e dalla relazione del tecnico di parte, geom. [REDACTED] è emerso che in ogni locale vi erano in più parti "buchi di tasselli alle pareti".

Pertanto, tenuto conto l'apposizione di mensole in tutti i locali ha obiettivamente danneggiato le pareti, non può ritenersi che tale evento sia conseguenza di un uso normale della cosa locata, atteso che non è in facoltà del conduttore applicare fori alle pareti per apporre mensole di sua proprietà, salvo che le parti abbiano diversamente regolamentato il contenuto del contratto,

In ogni caso occorre considerare che nel caso di specie le parti avevano espressamente pattuito al punto 9 del contratto di locazione una clausola del seguente tenore: *"Restano a carico del conduttore le riparazioni di piccola manutenzione esclusivamente e cioè quelle che risultino dipendenti da deterioramento prodotto dall'utilizzazione del bene*

locato. Non provvedendovi il conduttore vi provvederà il locatore prelevandone la spesa dal deposito cauzionale".

Pertanto ~~X~~ a prescindere dalla ricorrenza delle condizioni di cui all'art. 1590 c.c., occorre considerare che nel caso di specie le parti avevano liberamente previsto l'obbligo del conduttore di effettuare tutte le riparazioni necessarie, conseguenti a deterioramento del bene locato.

Conseguentemente, tenuto conto che le spese di stuccatura e imbiancatura (che dipendano da uso proprio o improprio del bene) sono comunque conseguenza del deterioramento del bene stesso, ne consegue l'obbligo del conduttore di provvedere alla loro esecuzione.

Né può ritenersi che tale clausola sia affetta da nullità (così come ha eccepito parte ricorrente) in quanto nel caso di specie, vertendosi in materia di locazione ad uso diverso dall'abitativo, non entra in rilievo il disposto di cui all'art. 79 legge 392/78. ~~X~~

Circa la prova del quantum debeatur, occorre considerare che il preventivo di spesa, esposto da parte resistente, ha trovato precisa conferma nella deposizione del teste ~~██████████~~ che ha redatto il preventivo prodotto quale doc. 3.

In ogni caso la circostanza che le riparazioni non siano state eseguite (circostanza peraltro smentita dalla deposizione della teste ~~██████████~~ non appare rilevante nella determinazione del quantum debeatur, posto che il danno deve essere comunque commisurato all'entità delle spese occorrenti per il ripristino.

Pertanto considerato che l'importo dovuto dal locatore ha titolo di deposito cauzionale ed interessi legali, dedotto l'ultimo canone di locazione e la tassa di risoluzione anticipata del contratto, ammonta pacificamente ad euro 2.748,61, mentre il credito di parte locatrice ammonta ad euro 2.424,00 sussistono le condizioni per dichiarare integralmente compensati i rispettivi crediti delle parti.

Per tali motivi la domanda di restituzione del deposito cauzionale, formulata da parte ricorrente, deve essere respinta.

Del pari deve essere respinta, perché non provata, la domanda subordinata di parte ricorrente.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la soccombenza.

P.Q.M.

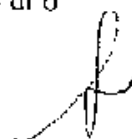
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Accerta e dichiara la compensazione tra i rispettivi crediti vantati dalle parti e per l'effetto

Respinge le domande formulate da [REDACTED];

Condanna [REDACTED] a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nel complessivo importo di euro 1.536,50 (euro 747,00 diritti, euro 777,00 onorari, euro 12,50 spese) oltre iva e cpa.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.



Milano, 1 dicembre 2009

Il Giudice

dott. CESIRA D'ANELLA



TRIBUNALE DI MILANO
PUBBLICATO OGGI
9 - DIC. 2009
IL CANCELLIERE

