

SENT. N° 6724/06  
REP. N° 3635/06

N. Sent. Cont.

N. 55147/2004 R.G.

**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del giudice monocratico dott.  
ssa Caterina Macchi, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

**DA**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED], come da mandato in  
calce margine al ricorso, con domicilio eletto presso lo studio dei difensori

**- RICORRENTE -**

**CONTRO**

[REDACTED]  
rappresentata e difesa dagli avv. [REDACTED], come da  
delega in calce alla comparsa di costituzione, con domicilio eletto presso lo studio  
dei difensori

**- RESISTENTE -**

**OGGETTO:** locazione di immobile -restituzione di cauzione

Conclusioni delle parti:

Per la ricorrente: voglia il tribunale, respinta ogni contraria istanza, deduzione ed  
eccezione, accertare e dichiarare come la richiesta di risarcimento avanzata da  
Finima s.a.s. non attenga a danni imputabili alla società conduttrice e , per l'effetto,  
condannare la [REDACTED] di [REDACTED] alla restituzione della somma di

47

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 1 settembre 2004 e regolarmente notificato la [REDACTED] ( già [REDACTED] ) premesso: di aver stipulato in data 14/5/2001 in qualità di conduttrice un contratto di locazione con [REDACTED] avente ad oggetto un immobile ad uso ufficio sito in [REDACTED]; di aver restituito l'immobile alla locatrice in data 15 ottobre 2003 senza che la locatrice sollevasse alcuna questione sullo stato dei luoghi; di aver ricevuto alcune settimane più tardi dalla locatrice una richiesta di ristoro delle spese sostenute per il ripristino dei locali e la rimozione di oggetti, non di proprietà della esponente; di aver immediatamente contestato ogni avversaria pretesa; di aver costituito a favore del locatore al momento della stipulazione del contratto una cauzione in forma di fideiussione bancaria a prima richiesta, che [REDACTED] provvedeva da escutere per l'importo di € [REDACTED] conveniva in giudizio la predetta società locatrice al fine di far accertare l'insussistenza di danni all'immobile locato imputabili alla conduttrice, con conseguente condanna della convenuta alla restituzione dell'importo ottenuto dal garante. Costituendosi in giudizio, la resistente esponeva che l'immobile si trovava in pessimo stato di conservazione, attesa la presenza di numerosissimi buchi sulle pareti, di tracce di impianti elettrici aggiuntivi rimossi all'atto del rilascio, di ingombranti materiali inerti, tra cui pareti di cartongesso abbandonate nel locale cantina. Ribadiva pertanto il proprio buon diritto al ristoro degli esborsi sostenuti per il ripristino dei luoghi, chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Istruita la causa con prova testimoniale, alla udienza del 20 aprile 2006, esaurita la discussione orale, la causa veniva decisa con contestuale lettura del dispositivo.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Costituiscono dati pacifici in causa sia l'intervenuta stipulazione tra le parti del contratto di locazione in data 14 maggio 2001 sia l'avvenuto rilascio dell'immobile il 15 ottobre 2003. E' altrettanto pacifico che non sia stato redatto alcun verbale di consegna, né risulta in alcun modo che al momento della restituzione dei locali sia stata effettuata una verifica congiunta dello stato dei luoghi o comunque formulati verbalmente rilievi al riguardo delle condizioni dell'immobile. La ricostruzione dei fatti rilevanti per la decisione è dunque affidata alla valutazione della rappresentazione dei fatti effettuata dai testi assunti, unitamente alla considerazione dei documenti prodotti, tra i quali non vi è alcuna rappresentazione fotografica delle condizioni dell'immobile.

Gli elementi documentali dotati di rilevanza sono esclusivamente costituiti dai due distinti preventivi formulati a [REDACTED] dalla [REDACTED] in quanto contenenti l'indicazione dei lavori da realizzarsi. Il lavoro contemplato nel primo preventivo ( doc. 6 convenuta ) sono costituiti da attività di "sgombero locale cantina e seminterrato", con specifico riferimento all'asporto di residui di lastre di gesso e in ferro, elementi di arredo e cartoni; e allo "sgombero locali al primo piano", con indicazione della rimozione di tubi e cavi elettrici e strutture di sostegno, rimozione divisorio in cartongesso o legno, cartoni e cartucce di toner. Il secondo preventivo attiene alle opere di ripristino da effettuarsi nei locali del primo piano, consistenti in varie opere di preparazione del fondo e successiva verniciatura delle pareti, carteggiatura e verniciatura di serramenti, verniciatura di caloriferi.

Con riferimento allo stato dei locali al primo piano destinati ad uso ufficio, si osserva quanto segue. Ricordato preliminarmente che il conduttore è tenuto a riconsegnare i locali nello stato in cui li ha ricevuti ma non risponde del degrado o del consumo della cosa derivante dal normale uso che ne abbia fatto, deve in primo

WT

luogo osservarsi che nessun elemento di prova conferma l'esistenza di danni che interessassero termosifoni e serramenti. Dalla lettura del preventivo, con ogni evidenza, non è possibile desumere nemmeno a titolo indiziario se le voci concernenti le opere da realizzare su tali elementi fossero finalizzati a rimediare ad uno stato di degrado eccedente la normale usura. La circostanza non è oggetto di capitolazione di prova testimoniale; in ogni caso dall'escussione dei testi nessun elemento confermativo può trarsi al riguardo, avendo al contrario trovato riscontro l'opposta prospettazione. Se infatti il legale rappresentante della [REDACTED] autore dei preventivi a seguito di sopralluogo diretto, non ha riferito alcun dato in proposito, la teste [REDACTED] (all'epoca dei fatti dipendente della [REDACTED] e a conoscenza diretta dei fatti di causa) ha espressamente affermato che "*strutture ovvero porte, finestre etc. erano in buono stato*". Non sussiste dunque alcuna prova della riconducibilità della necessità di realizzazione dei predetti lavori a fatti ascrivibili alla società conduttrice. La medesima conclusione deve esser affermata con riferimento alle condizioni in cui, al momento del rilascio, si trovavano le pareti dell'immobile locato. Il nodo controverso ruota attorno alla sussistenza di un rilevantissimo numero di fori da tassello, che avrebbero imposto lavori di ripristino del fondo prima di poter operare la riverniciatura, nonché all'esistenza di integrazioni dell'impianto elettrico da rimuovere, con ripristino dei muri danneggiati. Le testimonianze assunte non hanno confermato tali circostanze. Emerge in primo luogo dalla deposizione della teste [REDACTED] (la quale ha partecipato personalmente alle operazioni di trasloco della società avvenute appena prima della riconsegna dei locali a [REDACTED]) che "*i muri erano in buono stato e ricordo che non c'erano buchi o danneggiamenti; mi sembra di ricordare che fossero dipinti in bianco; alle parti non erano neppure stati appesi quadri o altro, se non nella sala riunioni*". Elementi convergenti con tale ricostruzione si traggono dalla deposizione

207

del teste [redacted] il quale ha dichiarato che " *la nostra attrezzatura consiste in scrivanie, librerie e computers. Non si tratta di cose che si attaccano ai muri e si trattava di arredi a rotelle: anche le librerie erano a rotelle. Nella mia stanza ci saranno stati quattro tasselli, non di più. Nelle altre stanze le pareti non avevano alcun buco perché non sono mai stati utilizzati tasselli. Aggiungo che i cablaggi erano appesi al soffitto, non c'erano canaline che passavano a muro. Quindi non sono stati praticati fori nei muri; questi fasci di cavi erano stati trasformati in un motivo di arredo. Questi fasci erano agganciati al soffitto in quattro punti nella stanza grande ed in una nelle stanze piccole.* " Con riferimento a tale deposizione deve rilevarsi che non sussistono elementi per dubitare della attendibilità del teste. Premesso che egli, amministratore della società conduttrice all'epoca dei fatti, non riveste più alcun ruolo nella predetta società sin dal febbraio 2005, non vi è ragione alcuna di ritenere - come prospettato dalla odierna resistente - che la deposizione possa essere condizionata dal rischio di essere convenuto in responsabilità per aver ommesso di richiedere all'atto della riconsegna dei locali la redazione di un verbale in contraddittorio, condotta nella quale non si ravvisano i connotati della *mala gestio*. La descrizione dei luoghi che emerge dalla deposizione del teste [redacted] è diversa da quella appena richiamata, atteso che egli ha dichiarato di ricordare "*molti fori lasciati da tasselli sulle pareti divisorie. (...) Oltre le normali prese elettriche interne c'erano delle prese esterne applicate ai muri. Saranno state tre o quattro.*". Il carattere più dettagliato delle deposizioni [redacted] e [redacted] e il loro contenuto convergente conduce a ritenere che la ricostruzione più attendibile sia quella resa da questi ultimi. Non può dunque considerarsi comprovato che le pareti fossero deteriorate oltre il normale uso: non ha trovato conferma la presenza di un numero esorbitante di fori, dovendosi sottolineare che la presenza di alcuni buchi da tassello è del tutto compatibile con il concetto di normale deterioramento, e che

solo un numero esorbitante di fori verosimilmente non lo sarebbe; né appare esulare dal medesimo alveo di ordinarietà la collocazione di tre o quattro prese esterne e il passaggio a vista - senza tracce a muro - di fasci di cavi elettrici. Va infine rilevato che per espressa disposizione contrattuale ( art. 9 ultima parte ) la conduttrice aveva facoltà di modificare le pareti in cartongesso presenti all'inizio della locazione, con espressa esclusione di obbligo di ripristino: le spese di rimozione di parete divisoria sostenute dalla locatrice non possono pertanto in alcun modo ricollegarsi ad un inadempimento della conduttrice ed evidentemente devono ricondursi ad autonome scelte di utilizzo dello spazio da parte [redacted]

Il secondo tema in discussione tra le parti concerne lo stato del locale cantina. Al riguardo, è necessario in primo luogo focalizzare l'attenzione sul fatto che dalla deposizione del teste [redacted] è emerso che le operazioni di sgombero effettuate su incarico di [redacted] hanno riguardato, al piano seminterrato, non solo un locale cantina ma anche un locale attiguo più grande nel quale erano collocate strutture di cartongesso e di controsoffitto; mentre nel locale cantina erano presenti scatoloni pieni di carta nonché alcuni sanitari. Tale affermazione, del resto in linea con il contenuto del preventivo in cui si menziona lo sgombero del "locale cantina e seminterrato", è congruente con quanto emerge dalle deposizioni degli altri testi [redacted] e [redacted] i quali hanno descritto la cantina come occupata da arredi e materiali vari in condizioni di abbandono, ma non da pareti in cartongesso ovvero pezzi di controsoffittatura. Alla luce del fatto che tali ultimi materiali non si trovavano nei locali oggetto del contratto e che non vi è prova specifica che si trattasse di entità abbandonate nel seminterrato da parte di [redacted] deve escludersi che i costi per lo sgombero di tali oggetti possano essere addebitati alla convenuta. Ma a conclusioni consimili si deve pervenire anche con riferimento ai beni che effettivamente occupavano la cantina e che la [redacted] ha

47

provveduto a smaltire; ha trovato sufficiente conferma nelle deposizioni già richiamate di [redacted] e [redacted] - dovendosi constatare che al riguardo la convenuta non ha introdotto specifici elementi probatori di segno opposto - che il locale era inutilizzabile da parte di [redacted] in quanto ingombrato da beni ivi abbandonati sin da prima dell'inizio del rapporto contrattuale inter partes.

Per tali ragioni, l'avvenuto incameramento della cauzione da parte della locatrice non appare sorretto da giustificazione, non sussistendo prova di un inadempimento della conduttrice all'obbligo sancito dall'art. 1590 I comma c.c.. Il diritto alla restituzione della cauzione, attesa l'avvenuto scioglimento del contratto, risulta dunque confermato.

In accoglimento della domanda proposta dalla ricorrente il Tribunale condanna [redacted] alla restituzione a [redacted] dell'importo di € [redacted], oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo. Non può essere accolta la domanda relativa alla rivalutazione monetaria, non sussistendo prova di un danno eccedente la misura del saggio legale di interesse.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

La sentenza è esecutiva *ex lege*.

**P. Q. M.**

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) condanna [redacted] alla restituzione a [redacted] dell'importo di € [redacted] oltre interessi legali dalla data della domanda giudiziale al saldo;

ur

2) condanna la convenuta alla rifusione delle spese di lite sostenute dalla ricorrente, liquidate in € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, € [redacted] per onorari; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge;

3) sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, il 20 aprile 2006.

Il Giudice

