

N. 77449/05 R.G.

SENT. N° 14614/09

REP. N° 11905/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED] con l'Avv. Marco Trespidi che lo rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano via Podgora 11 presso lo studio del difensore;

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED]
[REDACTED], con l'Avv. Gino Pandolfi che lo rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano Galleria Buenos Aires 16 presso lo studio del difensore;

- RESISTENTE -

Il procuratore del ricorrente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub A);
il procuratore del resistente chiede e conclude:
vedi foglio che segue sub B);

G

1

A

c.p.c., accolga le seguenti

conclusioni

Voglia l'Ill.mo Giudice adito, *contrariis rejectis* ed emesse tutte le opportune pronunce, condanne e declaratorie:

- in principalità: condannare il Sig. [REDACTED] al risarcimento, ex art. 1591, cod. civ., dei danni tutti, patiti dal ricorrente a seguito ed in dipendenza del mancato rilascio nel termine previsto dal contratto di locazione per l'appartamento di proprietà del secondo, sin d'ora quantificati nella misura di Euro 6.997,21, o nella maggior o minore somma accertata in corso di causa o ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali dalla data di messa in mora (7-9-2005) al saldo; il tutto, per le ragioni di cui meglio al punto I) della narrativa;

- sempre in principalità: condannare il Sig. [REDACTED] al risarcimento, ex art. 1590, cod. civ., dei danni tutti, patiti dal ricorrente a seguito ed in dipendenza della necessità di remissione in pristino dell'immobile di cui è causa, sin d'ora quantificati nella misura di Euro 6.710,00, o nella maggior o minore somma accertata in corso di causa o ritenuta di giustizia, oltre agli interessi legali dalla data di messa in mora (7-9-2005) al saldo; il tutto, per le ragioni di cui meglio al punto II) della narrativa;

- in ogni caso: con rifusione delle spese, competenze ed onorari di lite;

- in via istruttoria: ammettersi prova per interrogatorio formale e per testi sui seguenti capitoli di prova:

1) "Vero che nel corso del mese di aprile 2005, il Sig. [REDACTED] prendeva contatti con l'Avv. Marco Trespidi dichiarando di voler procedere alla

am
fas
roc
ter
ces
zi
rio
la
M:

en
ell
iar
ils
in
er
ne

,
et
ss
et
in
è
v

o
a

:
:

9

restituzione dell'immobile di [redacted].

2) "Vero che informato il Sig. [redacted] dall'Avv. Marco Trespidi, della necessità eseguire un preventivo sopralluogo dei locali di [redacted] ai fini del rilascio, il primo si rifiutava di dar corso all'incombente, procedendo, in data 26-4-2005, ad una riconsegna delle chiavi di accesso del medesimo alloggio a mezzo corriere espresso, come da documento che viene rammostrato al teste, doc. n. 8".

3) "Vero che il giorno 27-4-2005, il Sig. [redacted] accompagnato dell'Arch. [redacted], dava corso ad un primo accesso ai locali di [redacted].

4) "Vero che in occasione dell'accesso di cui al capitolo di prova n. 3, venivano eseguiti i rilievi fotografici che vengono rammostrati al teste (doc.ti n. 9 e 10)". Si formula, sin d'ora, istanza ex art. 253, c.p.c., affinché il testimone precisi quali rilievi fotografici ritraggono i muri interni dell'unità immobiliare, quali raffigurano invece il ballatoio prospiciente l'unità immobiliare medesima.

5) "Vero che, il suddetto appartamento, all'atto della riconsegna presentava i *murales* raffigurati nei rilievi fotografici che vengono rammostrati al teste, doc.ti n. 9 e 10, e che i medesimi risultavano realizzati con vernice a smalto come da campioni che vengono parimenti rammostrati al teste, doc. n. 18".

6) "Vero che, successivamente alla suddetta riconsegna, l'impresa [redacted] [redacted], dietro incarico del Sig. [redacted] provvedeva alla "... integrale rimozione della suddetta vernice a smalto e relativo intonaco e successivo rifacimento dello stesso con rasatura e tinteggiatura finale delle pareti... ", nonché nel "rifacimento dell'intonaco delle pareti

verniciate a smalto del ballatoio di ingresso e successiva tinteggiatura dell'appartamento... ", come da documentazione che viene rammostrata al teste, doc.ti n. 11 e 12". Si formula, sin d'ora, istanza ex art. 253, c.p.c., affinché il testimone precisi in quale data ebbero inizio le suddette opere, quale la loro durata.

7) "Vero che prima di dar corso alla rimozione di cui al capitolo di prova che precede, incaricati della [redacted] hanno provveduto a tinteggiare una porzione dell'intonaco interessato dai *murales* riscontrando che la medesima tintura non aderiva all'intonaco stesso".

8) "Vero che le opere di rifacimento, di cui sopra, comportavano un esborso per il Sig. [redacted] di complessivi Euro 6.000,00, come da documentazione che viene rammostrata al teste, doc.ti n. 11 e 12.

Si indicano come testi, anche a prova contraria in relazione ad eventuali capitoli di prova per testi di controparte ritenuti ammissibili e rilevanti:

- Arch. [redacted] con studio in [redacted]
- Geom. [redacted] presso [redacted] in [redacted]
- [redacted]
- Sig.ra [redacted] residente in [redacted]

- sempre in via istruttoria: si fa, altresì, istanza affinché l'Il.mo Giudice adito, Voglia ammettere C.T.U. tecnico-estimativa volta alla determinazione e quantificazione dei danni subiti ricorrente in dipendenza dell'esecuzione delle opere murali eseguite dal Sig. [redacted] presso l'unità immobiliare locata.

- sempre in via istruttoria: con ogni più ampia riserva di produrre ulteriori documenti e richiedere l'ammissione di ulteriori capitoli di prova per

arm
fase
occe
ere
ess
i
ion
a fi
Mar
a
nti
lli
ars
lsia
ma
re
en
I
ta
sa
ta
ar
gr
er

9

interrogatorio formale e testi a seguito delle avversarie deduzioni, si producono i seguenti documenti in copia:

contratto di locazione tra Sig.ra [redacted] e Sig. [redacted] del 21-9-1995, registrato il giorno 3-10-1995, presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Milano, al n. 042699, serie 3a;

divisione ereditaria, per atto autentificato in data 21-2-2003, n. 134/12234 di repertorio, dal Notaio Dott.ssa Nicoletta Scherillo, registrato il giorno 3-3-2003, presso l'Ufficio del Registro Atti Privati di Milano, al n. 849, serie 2V;

lettera raccomandata inviata il giorno 30-1-2003 dai Sig.ri [redacted] al Sig. [redacted] e relativo avviso di ricevimento;

atto di intimazione di sfratto e relativo provvedimento di convalida in data 12-10-2004;

atto di precetto, notificato al Sig. [redacted], in data 15/21-2-2005;

preavviso di rilascio notificato alla Sig. [redacted], in data 17/25-3-2005;

verbale di rilascio di immobile Ufficiali Giudiziari di Milano, in data 22-2005;

documento di trasporto DHL, del 26-4-2005;

rilievi fotografici stato immobile al momento del rilascio, muri e soffitto interni;

) rilievi fotografici stato immobile al momento del rilascio, ballatoio;

) fattura [redacted] n. 10, del 20-6-2005;

) fattura [redacted] n. 15, del 14-10-2005;

) ricevute di pagamento indennità occupazione periodo dal 29-9-2003 al 20-4-2005;

armi e
fase e
procedi-
erenti,
essivi,
di di
zione e
la fase
Marco
allo
enti al
lli di
arsi e
Isiasi
mare
re e
ente
ri-
ttare
sare
stan-
ura-
gra-
ven-

) il
no,

9

In via principale

(B)

1) Accertato e dichiarato che la cosa locata all'atto della consegna presentava vizi e/o difetti di manutenzione di cui la locatrice era a conoscenza e comunque denunciati dal conduttore, che l'immobile all'atto della riconsegna non presentava danni, e che comunque, le modifiche effettuate e i lavori eseguiti dal conduttore erano stati autorizzati e accettati dalla locatrice, respingere la domanda attrice in quanto infondata sia in fatto che in diritto;

2) accertato e dichiarato che nessun inadempimento è imputabile al sig. [redacted] in ordine al presunto tardivo rilascio dell'immobile, respingere la domanda attrice in quanto infondata sia in fatto che in diritto;

in via subordinata

Accertato e dichiarato che il rilascio dell'immobile è avvenuto in data 26.4.2005, che il conduttore dall'1.1.2005 ha corrisposto la maggiorazione prevista del 20%, limitare l'eventuale risarcimento del danno ex art. 1591 c.c. per il periodo 20.2.2005/26.4.2005.

Con rifusione delle spese di lite.

In via istruttoria

Si chiede di essere ammessi a prova contraria sulle circostanze dedotte dal ricorrente, nonché a prova diretta per interpello e per testi sui seguenti capitoli:

1) Vero che il sig. [redacted] ha svolto le trattative contrattuali con il sig. [redacted] che nell'anno 1995 amministrava e gestiva il patrimonio della mamma sig.ra [redacted] della quale aveva la rappresentanza;

2) Vero che il sig. [redacted] nell'anno 1995 ebbe modo di visitare l'immobile e, pur trovandolo di suo gradimento e adatto alle sue esigenze, contestò al sig. [redacted] la scadente condizione manutentiva in cui versava l'alloggio, ma che non venne effettuato nessun verbale circa le condizioni di manutenzione dell'appartamento;

3) Vero che all'atto della visita dell'alloggio di [redacted] nell'anno 1995, il sig. [redacted] faceva rilevare al sig. [redacted] e alla locatrice che: l'appartamento non era

imbiancato e presentava parecchi problemi alle pareti (ad es. bucate e scrostate); gli ambienti ove erano installati cucina, stufa e scaldabagno avevano scarsa aerazione e non a norma di legge;

4) Vero che gli interventi di ripristino delle pareti, tinteggiatura dei locali e verniciatura degli infissi, furono realizzati a totale carico del conduttore, e che le opere vennero espressamente autorizzati dal sig. [REDACTED]

5) Vero che la realizzazione di dipinti e "murali" alle pareti interne e esterne vennero espressamente autorizzate dal sig. [REDACTED], il quale dopo averle visionate alla conclusione le approvò specificamente in quanto avevano reso gli ambienti di aspetto molto gradevole;

6) Vero che il conduttore, spinto dalla necessità di entrare in possesso dell'immobile senza ritardi, accettava, di accollarsi i lavori di ripristino e manutenzione necessari per rendere l'abitazione utilizzabile;

7) Vero che nel corso degli anni gli unici interventi di manutenzione tesi a rendere in qualche modo fruibile l'immobile venivano effettuati dal conduttore;

8) Vero che il locatore sig. [REDACTED] ha richiesto ed ottenuto dal sig. [REDACTED] la somma di € 300,00 trimestrale, a far tempo del mese di febbraio 2003, in denaro contante oltre a quella prevista in contratto senza il rilascio di ricevuta;

9) Vero che all'epoca della consegna dell'immobile, nell'anno 1995, non venne effettuato nessun verbale sulle reali condizioni di manutenzione dell'appartamento;

10) vero che l'appartamento sito in [REDACTED] è stata completamente ristrutturata, mediante abbattimento di tutto l'esistente (pareti, pavimento, soffitto) ed è stato aumentato il volume dei metri quadrati con utilizzazione del sottotetto.

Testi: 1) [REDACTED]
[REDACTED]

MOTIVI DELLA DECISIONE

In merito alla domanda di risarcimento dei danni all'immobile formulata dal ricorrente si osserva che:

- l'art. 9 del contratto di locazione attesta il buono stato di manutenzione dello stesso al momento dell'ingresso del conduttore; non vi sono elementi documentali o ricavabili inequivocabilmente dalle deposizioni testimoniali che attestino una diversa condizione dell'immobile;
- è dimostrato sia documentalmente, sia testimonialmente, sia sulla base delle stesse dichiarazioni del resistente che quest'ultimo ha eseguito all'interno dell'appartamento e sul ballatoio immediatamente all'esterno dello stesso vari dipinti alle pareti;
- i dipinti erano ancora presenti al momento del rilascio dell'immobile, con conseguente inadempimento del conduttore all'obbligo di restituzione del bene nelle stesse condizioni in cui era stato locato;
- non è stata fornita la dimostrazione dell'espressa autorizzazione del locatore all'esecuzione dei dipinti, né dell'utilizzo dei particolari materiali impiegati a tale scopo;
- ne deriva la sussistenza del diritto al risarcimento dei danni in favore del locatore, che ha prodotto in proposito due fatture emesse da ██████████ in data 20.6.2005 e 14.10.2005 per un ammontare complessivo di Euro 6.000,00;
- il legale rappresentante della società, sentito all'udienza del 27.6.2007, ha tuttavia dichiarato che sono stati eseguiti nell'appartamento, su richiesta della proprietà, vari lavori ulteriori rispetto a quelli di mero ripristino delle pareti e funzionali alle esigenze personali del committente, senza essere in grado di riferire con precisione in merito alla corrispondenza degli importi indicati nelle fatture rispetto ai lavori eseguiti; la circostanza che le opere siano state di più ampia portata rispetto al mero ripristino è confermata anche dal teste ██████████ architetto che ha seguito la ristrutturazione dell'appartamento.
- la CTU esperita sul punto ha quantificato, sulla base degli elementi a disposizione nel momento in cui è stata effettuata, essendo ormai stati rimossi i dipinti, la somma necessaria al ripristino delle pareti nella misura di Euro 3.208,15 per la superficie interna ed Euro 807,11 per quella esterna;
- nessuna osservazione o contestazione in merito è stata mossa dalle parti;
- si ritiene pertanto che, alla luce dei dati sopra riportati, il costo di ripristino debba essere valutato nella misura indicata in sede di CTU;

- la giurisprudenza ha inoltre ritenuto che qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori.(Cass. 1998 n. 6417);

- si deve però considerare che nel caso di specie il ricorrente ha formulato anche la domanda di risarcimento dei danni ex art. 1591 c.c. in conseguenza della ritardata restituzione dell'immobile. Si ritiene pertanto che la voce risarcitoria relativa al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori (peraltro non risultante con precisione né dalle dichiarazioni dei testi né da precisi riscontri documentali) sia assorbita dalle considerazioni che seguono in ordine al risarcimento da ritardo nella restituzione. Diversamente si verificherebbe una ingiustificata duplicazione delle voci di danno in relazione allo stesso periodo di mancata utilizzazione dell'immobile da parte del locatore.

Alla luce di quanto esposto si ritiene di quantificare il danno subito dal locatore nella misura di Euro 4.015,26, pari alla somma dei costi di ripristino della superficie interna ed esterna dell'immobile come quantificati in sede di CTU.

Il ricorrente ha inoltre chiesto la condanna al risarcimento del danno derivante dalla ritardata restituzione dell'immobile da parte del conduttore.

In proposito la giurisprudenza – alla quale si ritiene di conformarsi – ha statuito che:

- la quantificazione legale del danno, che il conduttore è tenuto comunque a corrispondere al locatore ai sensi dell'art. 1591 cod. civ., è quella determinata con la prevista maggiorazione del canone nella misura del quinto, oltre aggiornamento ed oneri accessori; detto importo è dovuto sino all'effettivo rilascio;

- sino al termine giudizialmente fissato per il rilascio, ai sensi dell'art. 56 della legge n. 392 del 1978, la corresponsione dell'ultimo canone, maggiorato degli importi di cui sopra, esime il conduttore dall'obbligo di risarcire il maggior danno, ai sensi della seconda parte dell'art. 1591 cod. civ., ove anche del suo più grave pregiudizio il locatore possa dare dimostrazione;

- per il periodo successivo sino al rilascio - fermo in ogni caso l'obbligo del conduttore di

9

corrispondere il canone maggiorato nella misura del 20% - il locatore, che ne offra la prova, può pretendere il maggior danno rispetto a quello normativamente quantificato.

In applicazione dei predetti principi, tenendo conto dei documenti depositati dal ricorrente in ordine ai pagamenti effettuati dal conduttore nel periodo successivo alla scadenza del contratto (29.9.2003) e alla fissazione del termine stabilito dal Tribunale di Milano a seguito di ordinanza di convalida della licenza per finita locazione (20.2.2005) fino all'effettivo rilascio, avvenuto il 27.4.2005, il conduttore è tenuto al versamento della residua somma di Euro 811,97 in favore del locatore. Quest'ultimo non ha infatti dimostrato, quanto al periodo dal 20.2.2005 al 27.4.2005, di avere subito un danno ulteriore, risarcibile ex art. 1591 c.c., rispetto a quello legalmente predeterminato nella misura del 20% del canone pattuito e aggiornato, in termini ad esempio di concrete proposte di un nuovo contratto di locazione o di una trattativa per la cessione dell'immobile, non andate a buon fine in dipendenza della presenza nei locali da parte del resistente. La somma dovuta è quindi limitata nella misura sopra indicata.

Le determinazioni in tema di spese processuali e di CTU tengono conto del principio della soccombenza.

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] al pagamento in favore di [redacted] della somma di Euro 811,97 a titolo di risarcimento dei danni dallo stesso subiti in dipendenza del ritardato rilascio dell'immobile in [redacted] oltre agli interessi legali dal 7.9.2005 al saldo.
- 2) Condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] della somma di Euro 4.015,26 a titolo di risarcimento dei danni relativi alla rimessione in pristino del predetto immobile, oltre gli interessi dal 7.9.2005 le singole scadenze al saldo;
- 3) Condanna [redacted] alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted] [redacted] quidate in € 215,48 per spese, € 1.508,00 per diritti, € 1.998,00 per onorari; oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.
- 4) Pone le spese di CTU definitivamente a carico di [redacted]

Così deciso in Milano, il 1.12.2009.

