

SENT. N° 14665/09
REP. N° 11973/09

REPUBBLICA ITALIANA

* * *

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Ordinario di Milano - Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nella causa r.g.n. 33613/08 promossa da:

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Tribulato ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Solferino n. 32, attrice

Contro

[REDACTED] di [REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv. Luca Bridi ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, via Puccini n. 1, convenuta

Sulle conclusioni delle parti, come da atti introduttivi

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

La signora [redacted] proprietaria di un appartamento in [redacted] piano terzo, concesso in locazione ad uso foresteria a [redacted]

ha agito in giudizio chiedendo la condanna del predetto [redacted] al risarcimento dei danni arrecati agli arredi ed all'immobile, che ha quantificato nella somma di euro 5.528,04.

Il convenuto, nel costituirsi in giudizio, ha eccepito, in via preliminare, la nullità del ricorso, e nel merito, l'infondatezza della domanda, chiedendone il rigetto, con vittoria delle spese del giudizio.

Omessa ogni istruttoria orale, all'udienza del 4.12.09, all'esito della discussione orale, il giudice ha deciso la causa a norma del combinato disposto degli artt. 429 e 281 sexies c.p.c., dando lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

A - E' infondata l'eccezione preliminare di nullità del ricorso. Assume il convenuto che le conclusioni non sono consequenziali con l'esposizione dei fatti e degli elementi di diritto a sostegno della domanda, contenendo la richiesta di " accertare il credito della ricorrente ", laddove la pretesa dell'attrice è quella di " accertamento della responsabilità in capo al resistente " (cfr p. 4 della memoria difensiva).

Appare evidente che la richiesta di accertamento di un credito da inadempimento contrattuale (" accertato e dichiarato che l'attrice è creditrice nei confronti del convenuto..."), prodromica alla successiva domanda di condanna al pagamento, presuppone necessariamente, dal punto di vista della coerenza logica della decisione, l'accertamento della responsabilità del resistente, senza che vi sia necessità che ciò formi oggetto di autonoma domanda.

com

B- Passando all'esame del merito si osserva quanto segue.

L'attrice ha prodotto fatture attestanti i seguenti esborsi:

spese per la sostituzione serratura (fattura n. 130/06 di

spese per opere idrauliche, sistemazione anta doccia, rubinetteria (fattura n. 320/06 e fattura 225/07 emesse da

spese per la riparazione di mobili (fattura n. 5

spese per opere di tinteggiatura e verniciatura (fattura n. 3/08 di

Ha chiesto i danni in misura corrispondente alle spese sostenute. La locazione aveva ad oggetto un appartamento ammobiliato " tutto completo di mobili, arredamenti e suppellettili " (cfr art. 1 del contratto).

L'appartamento, locato ad uso foresteria con decorrenza dal 14.10.03 - 13.10.05, è stato riconsegnato alla locatrice il 19 luglio 2006.

A norma dell'art. 1590 secondo comma c.c. si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa locata in buono stato di manutenzione; l'art., 6 del contratto di locazione prevedeva espressamente che conduttore "dichiara di avere ispezionato i locali, i beni e le varie suppellettili e di averne constatato le perfette condizioni ".

Il convenuto non ha in alcun modo contestato le cattive condizioni dell'immobile o degli arredi all'inizio del rapporto.

Il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata "nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta ", fatto salvo " deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto " (art. 1590 c.c.). Il conduttore ha assunto espressamente l'impegno " ad utilizzare i beni ricevuti con ogni cura e diligenza e a riconsegnarli al termine della locazione nelle stesse condizioni attuali, salvo il normale deperimento d'uso "(art. 6 del contratto di locazione).

serratura della porta di ingresso il 3 luglio 2006, entrando in possesso dell'immobile locato, sedici giorni prima della consegna delle chiavi. Sostiene la locatrice, nella note difensive autorizzate, che la sostituzione della serratura pochi giorni prima della riconsegna delle chiavi è dovuta al fatto che sarebbe stato perpetrato un furto nell'appartamento, con danneggiamento della serratura della porta di ingresso, essendo all'epoca l'appartamento occupato dalla signora [REDACTED], unitamente a compagno [REDACTED] alla quale il convenuto avrebbe consegnato le chiavi all'insaputa della locatrice.

Risulta provato documentalmente che la serratura della porta di ingresso dell'appartamento è stata sostituita prima della consegna delle chiavi da parte del conduttore (cfr doc. 4 di parte attrice). Allo stesso tempo, nel verbale di consegna delle chiavi, il conduttore non ha sollevato alcuna eccezione relativamente ad una presa di possesso dell'immobile locato in data anteriore a quella della consegna delle chiavi (cfr doc. 2 di parte attrice).

Ritiene questo giudice che, tanto nell'ipotesi in cui la sostituzione della serratura della porta di ingresso all'appartamento sia stata dovuta ad un'iniziativa della locatrice, allo scopo di entrare prima del tempo in possesso dell'immobile, quanto nel caso in cui la sostituzione della serratura sia stata necessitata dalla forzatura della stessa a causa di furto nell'appartamento, non è dovuto dal convenuto il rimborso dell'anzidetta somma, trattandosi, anche nella prospettazione sostenuta dalla locatrice, di danno non imputabile al conduttore.

2 - Parimenti non è dovuto il rimborso delle spese sostenute per tinteggiatura dell'appartamento locato (cfr fattura n. 3 del 7.3.2008 della ditta [REDACTED]).

Infatti, come affermato dalla Corte di Cassazione con sentenza che ha dichiarato la nullità, ex art. 79 L.392/78, della clausola di un contratto di locazione ad uso abitativo che addossava al conduttore, tra l'altro, le spese di tinteggiatura(cfr Cass.

11703/02), il conduttore non è tenuto a sopportare le anzidette spese, trattandosi di attività manutentiva che deriva dal normale deterioramento della cosa locata conforme all'uso convenuto.

3 - Quanto agli arredi, nessuna prova ha offerto la locatrice che i mobili di cui alla fattura n.5 del [REDACTED] del 3.3.2008 fossero presenti nell'unità locata al momento della consegna dell'immobile al conduttore.

Oltre tutto, mentre il preventivo del 13.9.06 indica la spesa necessaria per riparare tre mobili (mobiletto curvo, tavolino fratino e porta bagno) per un ammontare complessivo di euro 800,00 (cfr preventivo sub. doc. 5), la successiva fattura del 3.3.2008 contiene l'indicazione di ulteriori spese, riferite anche alla riparazione di un divano e di una poltrona, per un ammontare complessivo, comprensivo di IVA, di euro 2.880,00 (cfr fattura sub. doc. 2 D).

La documentazione fotografica in atti mostra unicamente un mobile curvo che presenta una macchia da bruciatura ed un divano, che non evidenzia danni.

Le prove orali, che il giudice non ha ammesso per la genericità dei capitoli, non avrebbero consentito, in assenza di inventario, di perizia tecnica e di estesa ed analitica documentazione fotografica, di dimostrare che i mobili oggetto di riparazione fossero stati presenti nell'unità locata, che avessero subito danni non riferibili al normale consumo della cosa e che gli esborsi sostenuti dalla locatrice fossero riconducibili alla riparazione di tali danni e non invece a spese di restauro degli anzidetti mobili antichi.

L'evidenziata carenza probatoria non consente una valutazione neppure equitativa dei danni, mancando parametri certi cui ancorare tale stima.

4 - Va riconosciuto il solo rimborso delle somme portate dalle fatture della ditta [REDACTED] (cfr fatture n. 320/06 e 225/07).

Si tratta di interventi di piccola manutenzione su rubinetteria ed impianti idraulici di collegamento della lavatrice e della lavastoviglie nonché di sistemazione dell'anta della doccia, che

COM

all'evidenza dipendono dal mancato adempimento del conduttore agli obblighi manutentivi di cui all'art. 1609 c.c.. Vi sono, infatti, elementi presuntivi, che tengono conto del tipo di immobile, delle condizioni di perfetta manutenzione in cui è stato consegnato, della durata relativamente breve della locazione e del tipo di interventi, che consentono di escludere che si tratti di danni dipendenti da vetustà degli impianti e dal mancato adempimento degli obblighi manutentivi a carico del locatore.

Il danno complessivo è dunque pari alla somma di euro 403,04, oltre agli interessi legali con decorrenza dagli esborsi al saldo.

C - In ragione dell'esito della lite, vanno compensate per la metà del spese del giudizio ed il convenuto, in ragione della soccombenza, va condannato al pagamento della restante frazione di spese, come liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

condanna il convenuto [REDACTED] a pagare all'attrice [REDACTED] [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni, la somma di euro 403,04, oltre agli interessi dagli esborsi al saldo;

compensa per la metà le spese processuali tra le parti e condanna il convenuto a rifondere all'attrice la restante frazione di spese, che liquida in complessivi euro 750,00, di cui euro 350,00 per diritti ed euro 280,00 per onorari, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 4.12.09.

Il Giudice.

CAV

