

N. Sent. Cont.

N. 60140/2010 R.G.

SENT. N° 6569/12  
REP. N° 5364/12

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 281 *sexies* c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED],

rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] in forza di procura a margine del ricorso ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

- RICORRENTE -

CONTRO

[REDACTED],

rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] in forza di procura in calce alla memoria di costituzione ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

[REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: nullità del contratto di locazione e azione di ripetizione di indebito

## FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso regolarmente notificato Mario Fiocca esponeva:

- che, in qualità di conduttore, aveva stipulato in data 20 luglio 2005 con il locatore [REDACTED] un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Milano, Via [REDACTED], piano rialzato, a fronte di un corrispettivo annuo pari ad Euro [REDACTED] da pagarsi in dodici rate anticipate di Euro [REDACTED] ciascuna (per reperire il contratto, vedi il doc. n. 1 del fascicolo di parte ricorrente);
- che, in pari data, le medesime parti contraenti avevano stipulato un secondo accordo contrattuale, avente ad oggetto la locazione della medesima unità immobiliare, in cui era stato pattuito un canone annuo di locazione di maggiore importo pari ad Euro [REDACTED] da corrispondersi in dodici rate anticipate di Euro [REDACTED] ciascuna (vedi il doc. n. 2 del fascicolo di parte attrice): a tale ultimo accordo che, contrariamente al primo, non era stato registrato, le parti avevano dato concreta esecuzione atteso che egli aveva versato alla parte locatrice la maggior misura di canone di Euro [REDACTED] al mese nello stesso pattuita (vedi i docc. da n. 3a a n. 7b del fascicolo di parte ricorrente);
- che nel mese di luglio del 2009 il contratto di locazione per cui è causa si era rinnovato tacitamente per un ulteriore quadriennio di durata negoziale;
- che, con missiva datata 22 settembre 2009, aveva provveduto a comunicare al locatore [REDACTED] regolare disdetta del contratto (vedi doc. n. 8 del fascicolo di parte ricorrente);
- che, in data 19 marzo 2010, aveva provveduto a liberare l'immobile locato (vedi doc. n. 9 del fascicolo di parte ricorrente) riconsegnando le chiavi al locatore [REDACTED] e lasciando l'appartamento in buone condizioni,

4  
2

- come da perizia prodotta agli atti (vedi il doc. 10 del fascicolo di parte ricorrente);
- che, contestualmente al rilascio del bene locato, aveva richiesto al locatore [REDACTED] la restituzione dell'importo di Euro [REDACTED] versato all'atto della stipula dei suddetti contratti di locazione a titolo di deposito cauzionale (vedi doc. 11 del fascicolo di parte ricorrente);
  - che tale richiesta era stata riscontrata dal locatore [REDACTED] con una comunicazione a mezzo raccomandata A.R. del 22 marzo 2010, anticipata via e-mail ad un indirizzo di posta elettronica errato, nella quale il locatore aveva comunicato che sarebbe rientrato in possesso dell'immobile e che ogni danno eventualmente riscontrato nello stesso avrebbe dato luogo ad azione di risarcimento (vedi doc. n. 12 del fascicolo di parte ricorrente);
  - che il locatore non aveva provveduto né a compiere un sopralluogo congiunto per la verifica dello stato dei luoghi dell'unità immobiliare condotta in locazione, né a restituire il deposito cauzionale di Euro [REDACTED] nonostante formale richiesta;
  - che, stante la nullità della scrittura privata che aveva previsto una misura maggiore di canone di locazione dovuto per violazione dell'art. 13 della legge n. 431 del 1998 e dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004, la misura del canone che egli avrebbe dovuto corrispondere per tutta la durata del contratto era da individuare nel minore importo indicato nella scrittura privata registrata pari ad Euro [REDACTED] al mese;
  - Che, di conseguenza, avendo provveduto a corrispondere il canone di locazione al locatore [REDACTED] nel maggiore importo di Euro [REDACTED] sulla base di una pattuizione radicalmente nulla, si era determinato un indebito oggettivo di Euro [REDACTED] a titolo di somme versate in eccedenza rispetto a quelle pattuite nel contratto regolarmente registrato di cui chiedeva il rimborso, come da prospetto prodotto agli atti di causa (vedi doc. 13 del fascicolo di parte ricorrente).

4

Il ricorrente [REDACTED] a sostegno della domanda di ripetizione dell'indebito ha rilevato – facendo leva sul disposto di cui all'art. 13 della Legge 431/1998 - la nullità della scrittura privata di locazione non registrata alla quale le parti avevano dato concreta esecuzione in punto determinazione dell'ammontare del canone di locazione dovuto: l'art. 13 predetto sancisce la nullità di ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato e riconosce al conduttore il potere di proporre l'azione di nullità del contratto *in parte qua* nonché l'azione di ripetizione delle somme versate in eccedenza rispetto a quelle pattuite nel contratto regolarmente registrato entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile oggetto della locazione.

La difesa di parte ricorrente ha poi evidenziato che la nullità dei patti in deroga al contratto di locazione regolarmente registrato deriverebbe altresì dall'art. 1, comma 346, della Legge Finanziaria del 2005 ai sensi del quale sono nulli i contratti di locazione ove non registrati sulla base del criterio della prevalenza dell'interesse del fisco sulla volontà delle parti.

Sulla base delle suddette argomentazioni, il ricorrente [REDACTED] ha quindi chiesto la condanna del locatore [REDACTED] alla restituzione della differenza tra quanto versato a titolo di canone di locazione in adempimento alla scrittura privata di locazione non registrato e quanto pattuito nel contratto di locazione registrato, individuando tale importo nella complessiva somma di Euro [REDACTED] (vedi doc. 13 del fascicolo di parte ricorrente).

Il ricorrente [REDACTED] ha, poi, richiesto la condanna del convenuto locatore [REDACTED] alla restituzione della somma di Euro [REDACTED] versatagli a titolo di deposito cauzionale, in quanto l'asserita necessità di porre in essere dei lavori di ripristino – peraltro mai quantificati né qualificati specificatamente - in ragione dei quali il locatore aveva trattenuto la predetta somma (vedi doc. 15 del fascicolo di parte ricorrente) era stata smentita dalla perizia asseverata prodotta agli atti dalla

<

4

quale risultava certificato l'ottimo stato dell'appartamento al momento del rilascio dello stesso (vedi doc. 10 del fascicolo di parte ricorrente).

Si è costituito in giudizio il locatore [REDACTED] chiedendo il rigetto di tutte le domande del ricorrente e formulando due domande riconvenzionali.

Quanto alle doglianze di parte ricorrente relative alla nullità del contratto di locazione intercorso tra le parti e non registrato, la difesa di parte convenuta ha evidenziato che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, l'invocato art. 13 della L. 431/1998 non si riferirebbe alle ipotesi di simulazione relativa del contratto di locazione rispetto alla misura del corrispettivo quanto piuttosto alla pattuizione nel corso dello svolgimento del rapporto di locazione di un canone più elevato rispetto a quello risultante dal contratto originario: in altri termini, la sanzione della nullità con conseguente ripetizione delle somme versate in eccedenza rispetto a quelle pattuite nel contratto registrato si applicherebbe solo ai patti modificativi successivi a quest'ultimo con esclusione degli accordi stipulati contestualmente al contratto registrato (vedi Cass. Civ., sez. III, 3 aprile 2009, n. 8148).

Il convenuto ha poi rilevato che l'accoglimento della domanda di ripetizione delle somme versate dal conduttore legittimerebbe un inammissibile arricchimento senza causa del conduttore in danno del locatore, dando luogo ad una disparità di trattamento tra le parti contrattuali: tale arricchimento consisterebbe nel fatto che il ricorrente [REDACTED] avrebbe goduto di un immobile a fronte della corresponsione di un canone inferiore rispetto a quello da lui stesso individuato al momento della sottoscrizione degli accordi contrattuali; su tale ultimo punto il convenuto ha richiamato la pronuncia della Suprema Corte n. 4849/1991 nella parte in cui ha evidenziato che la prestazione del locatore, a differenza di quella del conduttore, è materialmente irripetibile.

La difesa di parte convenuta ha inoltre eccepito l'incostituzionalità dell'art. 1, comma 346, della Legge Finanziaria del 2005, in quanto l'assoggettamento alla sanzione di

nullità - in caso di mancata registrazione - solo di alcune fattispecie contrattuali (ossia i contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento di unità immobiliari ovvero di loro porzioni) e non di tutte quelle per le quali è vigente l'obbligo di registrazione si pone in contrasto con gli artt. 3 e 41 della Costituzione.

Il convenuto [REDACTED] ha poi eccepito l'inadempimento del conduttore [REDACTED] alla obbligazione di corresponsione dei canoni di locazione e delle spese a far data dal mese di agosto 2009 sino al mese di marzo 2010 e, conseguentemente, ha chiesto la condanna del ricorrente conduttore al pagamento del dovuto a titolo di canoni e spese scaduti quantificato in Euro [REDACTED] se si considera l'ammontare del canone effettivamente concordato tra le parti di causa con la scrittura privata non registrata (Euro [REDACTED] x 8 mensilità) od, in via subordinata, al pagamento di Euro [REDACTED] se si tiene conto dell'ammontare del canone pattuito tra le parti di causa nel contratto di locazione registrato (Euro [REDACTED] x 8 mensilità).

Quanto infine alla domanda di condanna alla restituzione del deposito cauzionale spiegata da parte ricorrente, il convenuto [REDACTED] ha rilevato che l'immobile oggetto di locazione era stato riconsegnato dal conduttore - peraltro a seguito di spedizione delle chiavi a mezzo posta - con alcune rilevanti modifiche (quali la trasformazione del bagno di servizio in una lavanderia, la posa di un pavimento in legno tipo parquet incollato a quello originario in pregiato cotto d'epoca che aveva implicato un rialzamento del livello del pavimento con conseguente posa di nuovi zoccolini battiscopa e taglio del lato inferiore di tutte le porte) delle quali si è dato atto anche nella relazione tecnica prodotta agli atti dal ricorrente stesso (vedi il doc. n. 10 del fascicolo di parte ricorrente) e che hanno alterato pesantemente lo stato dei luoghi: a detta di parte convenuta il ricorrente [REDACTED] avrebbe dovuto provvedere a proprie spese al ripristino della situazione *quo ante* ai sensi dell'art. 1590 del codice civile e del combinato disposto degli artt. 10 e 23 del contratto di locazione.

Parte convenuta, quindi, ha chiesto in via riconvenzionale la condanna del ricorrente **[redacted]** al pagamento delle spese di rimessione in pristino, quantificate in Euro **[redacted]** iva inclusa, somma quest'ultima dalla quale deve detrarsi la somma di Euro **[redacted]** versata dal conduttore a titolo di deposito cauzionale, per un totale complessivo di Euro **[redacted]**.

Con memoria di replica depositata il 4 luglio 2011 il ricorrente **[redacted]** ha contestato quanto sostenuto dal convenuto **[redacted]**, precisando, in particolare, che la pronuncia della Suprema Corte 3 aprile 2009, n. 8148 citata dalla difesa di parte convenuta fosse da ritenersi superata in quanto vertente su un contratto di locazione stipulato in data antecedente all'entrata in vigore della Legge Finanziaria del 2005 e, quindi, in un quadro normativo in cui, contrariamente a quello attuale, non era prevista alcuna norma che sancisse la nullità di un contratto di locazione non registrato, ed evidenziando che l'art. 13 della legge 431/1998 rappresentava una specifica deroga alla generale disciplina della simulazione contrattuale tale da caducare l'efficacia di pattuizioni dissimulanti parte del canone di locazione afini fiscali altrimenti valide ex art. 1418 del codice civile.

Quanto alla richiesta di parte convenuta di rimessione degli atti alla Corte Costituzionale per l'asserita questione di illegittimità costituzionale dell'art. 1, comma 346, della Legge Finanziaria 2005 per contrasto con gli artt. 3 e 41 della Costituzione, la difesa di parte ricorrente ha rilevato che tali censure erano state già respinte con le ordinanze della Corte Costituzionale del 19.11.2008 n. 389 e 1 aprile 2009 n. 110 che ne avevano salvato il rigoroso contenuto.

Sulla richiesta di restituzione del deposito cauzionale il ricorrente, oltre a ribadire quanto già dedotto nell'atto introduttivo del giudizio, ha precisato che tutti i lavori effettuati dal conduttore erano stati espressamente autorizzati dal locatore (vedi docc. 16 e 17 del fascicolo di parte ricorrente) e che, quanto alla richiesta avente ad oggetto il rimborso del costo di sostituzione delle serrature, essa era da disattendere atteso

5

che, contrariamente a quanto sostenuto dalla difesa di parte convenuta, erano state riconsegnate alla proprietà tutte le chiavi dell'immobile e non parte di esse.

Inoltre il ricorrente ha contestato la somma *ex adverso* richiesta a titolo di costo di ripristino rilevando che il convenuto [REDACTED] aveva prodotto agli atti di causa un mero preventivo di voci di costo (vedi il doc. n. 7 del fascicolo di parte resistente) e che, pertanto, non risultava dimostrato alcun esborso per l'esecuzione degli asseriti lavori di ripristino.

Quanto infine alla domanda riconvenzionale di condanna spiegata dal locatore al pagamento dei canoni di locazione ed alle spese per il periodo agosto 2009-marzo 2010, parte ricorrente ha contestato l'ammontare dell'importo richiesto in quanto calcolato sulla base delle pattuizioni di un contratto nullo; ha comunque chiesto, in via subordinata, la compensazione della minor somma dovuta a titolo di canoni - da calcolarsi sulla base dell'importo previsto nel contratto registrato - con il maggior credito dovutogli.

All'udienza del 14 luglio 2011 il Giudice, dopo aver tentato la conciliazione tra le parti, ha rinviato all'udienza del 18 ottobre 2011; successivamente, il Giudice con ordinanza del 28 ottobre del 2011 non ha ammesso i capitoli di prova dedotti dalle parti, rinviando per discussione all'udienza del 31 maggio 2012, all'esito della quale, dopo ampia discussione con le parti, ha pronunciato sentenza, dando lettura del dispositivo e della motivazione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

Ritiene il Tribunale che le domande spiegate dal ricorrente [REDACTED] siano da accogliere nei limiti e per i motivi che di seguito si passa ad evidenziare.

X Occorre preliminarmente rilevare che l'art. 13 della L. 431/1998, invocato dalla difesa di parte ricorrente a sostegno della tesi della nullità della scrittura privata non registrata, non possa trovare applicazione nel caso di coeva stipulazione di due

5  
8

contratti di locazione di cui uno assoggettato a registrazione e prevedente un certo ammontare di canone di locazione dovuto e l'altro, al contrario non registrato, prevedente una misura superiore di canone pattuita come realmente dovuta tra le parti di causa. ~~X~~ infatti, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, tale norma - che sanziona con la nullità *"ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato"* e che riconosce il diritto del conduttore ad esercitare, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, l'azione di ripetizione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato - lungi dall'essere riferibile all'ipotesi di simulazione relativa del contratto di locazione con riguardo alla misura del corrispettivo, è da riferirsi unicamente alle pattuizioni intervenute in deroga al contratto regolarmente registrato durante lo svolgimento del rapporto di locazione e, quindi, in un momento successivo alla stipula del contratto registrato.

L'orientamento giurisprudenziale a sostegno di tale tesi (si vedano, per tutte, le sentenze della Corte di Cassazione n. 16089 del 27.10.2003 e n. 8148 del 3.4.2009) ed al quale questo Giudice aderisce, si basa sull'assunto per il quale la norma in esame *"non possa sanzionare con la nullità l'incontro delle volontà sul canone reale"*, incontro di volontà che si perfeziona - come nel caso di specie - in tutte le ipotesi di contestualità delle sottoscrizioni di accordi contrattuali: la norma è infatti riferibile esclusivamente ai patti aggiunti successivi al contratto registrato contenenti pattuizioni relative ad un canone più elevato ma non a scritture private sottoscritte contestualmente.

~~X~~ Questo Giudice ritiene che al caso di specie sia invece pienamente applicabile, come evidenziato da parte ricorrente ~~██████████~~, il disposto dell'art. 1, comma 346, della Legge 311/2004 (cosiddetta Legge Finanziaria del 2005) ai sensi del quale *"I contratti di locazione, o che comunque costituiscono diritti relativi di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"*: l'applicabilità di tale norma alla

4

fattispecie per cui è causa si può ravvisare dal contenuto della già citata sentenza della Corte di Cassazione n. 8148/2009 nella parte in cui la Suprema Corte ha negato la sanzione della nullità dei patti in deroga al contratto registrato sotto il profilo dell'ammontare del canone dovuto esclusivamente con riguardo ai contratti di locazione di immobili ad uso abitativo stipulati anteriormente all'entrata in vigore dell'art. 1 della Legge Finanziaria del 2005, nulla avendo detto con riguardo ai contratti stipulati successivamente all'entrata in vigore della predetta legge n. 311 del 2004.

Occorre infatti chiarire come tali sentenze della Cassazione si siano pronunciate su casi in cui i contratti di locazione erano stati stipulati prima della entrata in vigore della legge n. 311 del 2004 e non in ipotesi di contratti di locazione stipulati in data successiva al primo gennaio 2005 – data di entrata in vigore della predetta legge – come è avvenuto nel caso al vaglio del presente giudizio.

Ad ogni buon conto, anche a prescindere da quanto sostenuto dalla suprema Corte con le sentenze sopra citate, il contratto di locazione al vaglio del presente giudizio è stato stipulato in data successiva all'entrata in vigore della legge n. 311 del 2004 (ossia in data 20 luglio 2005) e, pertanto, risulta pienamente assoggettato a tale ultima normativa: conseguentemente, sia pure rilevata l'inapplicabilità dell'articolo 13 della Legge 431/98 alle sottoscrizioni coeve, la previsione di un canone maggiore tramite una scrittura privata non registrata è da ritenersi nulla e il canone dovuto è da ricondurre alla minor somma di Euro 1.220,00 in virtù di quanto disposto dall'articolo 1, comma 346, della Legge 311/2004.

In accoglimento della domanda di parte ricorrente ~~\_\_\_\_\_~~, devesi dichiarare la nullità della pattuizione contenuta nella scrittura privata di locazione non registrata intercorsa tra le odierne parti processuali, nella parte in cui ha previsto una misura di canone eccedente quella pattuita nel contratto registrato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 346, della Legge 311/2004. X

5

Alla luce di quanto sopra, deve essere condannato il locatore [redacted] alla ripetizione delle somme da quest'ultimo percepite a titolo di canoni di locazione in eccedenza rispetto a quelle pattuite nel contratto di locazione regolarmente registrato, quantificate dal ricorrente [redacted] per il periodo luglio 2005 – marzo 2010 nel complessivo importo di Euro [redacted] (Euro [redacted] versati dal conduttore [redacted] sulla base della scrittura privata non registrata da cui va sottratto l'importo di Euro [redacted] che il medesimo conduttore avrebbe dovuto versare sulla base delle pattuizioni del contratto di locazione registrato), oltre la corresponsione degli interessi legali con decorrenza dai singoli versamenti al saldo.

Non condivisibile appare la richiesta, spiegata dalla difesa di parte convenuta [redacted], di disporre la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale palesandosi manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 1 della L. 311/2004 per i profili che di seguito si passa a precisare.

Occorre innanzitutto osservare che la scelta di comminare la sanzione della nullità, nel caso di mancata registrazione, solo a determinate tipologie contrattuali è atto di discrezionalità del Legislatore sul quale non può spingersi il sindacato della Corte Costituzionale a meno che non si sia in presenza di evidente irragionevolezza della previsione normativa oggetto di sindacato di costituzionalità.

A tale riguardo, preme evidenziare che alla base del sistema di controllo reciproco e di equilibrio tra organi (cosiddetto sistema del *checks and balances*) vi è la necessità di creare un sistema di equilibri tra poteri in cui ogni potere limiti l'altro.

In quest'ottica, nell'ordinamento repubblicano italiano esiste una quota di discrezionalità che la Costituzione conserva al potere legislativo e che si configura come quota di discrezionalità inviolabile, sottratta al sindacato della Corte Costituzionale e che riguarda sostanzialmente ogni valutazione di tipo politico ed ogni sindacato inerente all'uso del potere discrezionale del Parlamento, fatte salve le ipotesi di manifesta irragionevolezza della norma.

5

Per ciò che qui interessa, è necessario rilevare che la norma della cui legittimità si discute risponde ad una serie di principi, quali il principio di tenuta e di controllo del bilancio pubblico, che non possono essere oggetto di sindacato costituzionale proprio perché implicano delle scelte di tipo politico.

Il diritto di esercitare l'azione di ripetizione delle somme corrisposte in eccedenza rispetto a quelle pattuite in un contratto regolarmente registrato dal conduttore sulla base di una pattuizione nulla, altro non è che un effetto indiretto conseguente alla sanzione della nullità.

Per quanto riguarda gli ulteriori profili di asserita incostituzionalità della norma in esame ed in particolare quello relativo alla presunta disparità di trattamento tra le due parti contrattuali è sufficiente in questa sede richiamare le Ordinanze della Corte Costituzionale 19 novembre 2008 n. 389 e 1 aprile 2009 n.110 che su di essi hanno già espresso un giudizio di manifesta infondatezza.

Ad ogni buon conto, come già accennato poc'anzi, la possibilità per il conduttore di ripetere le somme versate in eccedenza è un effetto indiretto rispetto allo scopo precipuo perseguito dal Legislatore consistente nell'assoggettamento dei proventi della locazione al sistema di imposizione fiscale; scopo che non può dirsi certo irragionevole.

Strettamente connessa alla domanda di restituzione dell'indebito di parte conduttrice ricorrente appare il vaglio della domanda riconvenzionale di parte convenuta locatrice avente ad oggetto il pagamento dei canoni di locazione e spese relativi al periodo agosto 2009-marzo 2010.

Quantunque risulti pacifico tra le parti di causa il fatto che il conduttore [redacted] abbia ad un certo punto omesso di pagare i canoni di locazione a far data dal mese di agosto del 2009 sino alla cessazione del contratto in essere con il convenuto locatore [redacted] datata marzo 2010, ciononostante la domanda spiegata dal convenuto [redacted] di condanna del conduttore [redacted] al pagamento dei canoni di locazione e spese relativi

al periodo agosto 2009-marzo 2010 deve essere rigettata in quanto il conduttore **[redacted]**, corrispondendo al locatore **[redacted]** un canone di locazione superiore a quello pattuito nel contratto registrato, ha versato a quest'ultimo una complessiva somma eccedente quella effettivamente dovuta, complessiva somma che ha coperto in tal modo anche l'ulteriore importo relativo ai canoni di locazione e spese per il periodo agosto 2009-marzo 2010.

Infatti occorre considerare che tale credito quantificato dal locatore **[redacted]** nella somma di Euro **[redacted]** oltre interessi legali, è già stato di fatto estinto dal conduttore **[redacted]** in quanto l'importo di Euro **[redacted]** versato dal conduttore in adempimento alla scrittura privata di locazione non registrata già ricomprendeva e addirittura superava di gran lunga l'importo di Euro **[redacted]** che il conduttore **[redacted]** avrebbe dovuto versare a titolo di canoni di locazione e spese per tutto il periodo di godimento del bene luglio 2005 - marzo 2010 ivi compreso il periodo del cui inadempimento ha accennato il locatore.

Venendo all'altra domanda di parte ricorrente conduttrice avente ad oggetto la restituzione del deposito cauzionale per complessivi Euro **[redacted]**, essa deve essere vagliata unitamente alla speculare domanda riconvenzionale spiegata dal convenuto **[redacted]** nei confronti del conduttore **[redacted]** avente ad oggetto il pagamento delle spese di ripristino dell'immobile a seguito di interventi effettuati dalla parte conduttrice odierna ricorrente al momento della consegna della cosa locata.

Devesi preliminarmente evidenziare che il conduttore **[redacted]** si è reso inadempiente alla propria obbligazione di riconsegna dell'immobile nello stato in cui lo aveva ricevuto, come prescritto dall'art. 1590 del codice civile.

Dagli atti di causa, dai documenti prodotti e per stessa ammissione del ricorrente **[redacted]** è infatti emerso che quest'ultimo aveva effettuato importanti modifiche nell'immobile per cui è causa sia pur debitamente autorizzate dalla proprietà (vedi il doc. n. 16 del fascicolo di parte ricorrente), modifiche consistite

5  
6

tra l'altro nella trasformazione del bagno in locale lavanderia ed eliminazione dei sanitari, nella posa del parquet in legno nei locali soggiorno e corridoio, e nella posa dello zoccolino in legno in tutte le stanze dell'appartamento (vedi il doc. n. 17 del fascicolo di parte ricorrente).

Il fatto che tali modifiche fossero state autorizzate dal locatore [REDACTED] non esime il conduttore [REDACTED] dall'adempimento della obbligazione restitutoria di cui all'art. 1590 c.c. sopra evidenziata e consistente nel ripristino dell'immobile locato al momento della riconsegna nello *status quo ante*, ossia nello stato in cui lo ha trovato al momento in cui lo ha condotto in locazione: tale obbligazione del conduttore era stata oltretutto espressamente pattuita dalle parti nell'accordo contrattuale agli articoli 10 e 23 del testo negoziale.

Quindi, in parziale accoglimento della predetta domanda, il conduttore deve essere condannato al pagamento delle spese di ripristino come da preventivo prodotto agli atti dal convenuto (vedi il doc. 7 del fascicolo di parte convenuta) ed in particolare:

- Euro [REDACTED] per il ripristino del bagno: dagli atti di causa e per stessa ammissione del ricorrente, uno dei bagni presenti all'interno dell'immobile condotto in locazione è stato trasformato in locale lavanderia;
- Euro [REDACTED] per il ripristino delle pavimentazioni ed Euro [REDACTED] per il riposizionamento degli zoccolini: a prescindere dal tipo di pavimentazione che era stata autorizzata dal locatore, il conduttore si era contrattualmente impegnato (art. 23 del contratto di locazione) a ripristinare la pavimentazione originaria al momento del rilascio dell'immobile.

Non è accoglibile né la domanda di risarcimento relativa alla tinteggiatura completa, in quanto dalla documentazione prodotta risulta dimostrato che al momento della consegna dell'immobile da parte del locatore il conduttore [REDACTED] [REDACTED] aveva già dovuto provvedervi, né quella relativa alla sostituzione delle

serrature di sicurezza, in quanto nel corso del giudizio non è emersa prova della mancata restituzione di tutte le chiavi consegnate dal locatore al conduttore.

Alla luce di quanto sopra il ricorrente [REDACTED] deve essere condannato al pagamento, in favore del locatore [REDACTED], del complessivo importo di Euro [REDACTED] oltre l'iva di legge: gli importi di cui al preventivo prodotti agli atti di causa dal convenuto locatore [REDACTED] vengono da questo Giudice ritenuti congrui sia pure con liquidazione del relativo importo complessivo in moneta attuale.

Non è accoglibile la tesi spiegata da parte ricorrente [REDACTED] relativa alla mancata prova dell'esborso da parte del locatore di somme per il ripristino dei locali: la domanda riconvenzionale di parte convenuta è infatti formulata non a titolo di rimborso, bensì a titolo di risarcimento danni e, pertanto, non si rende necessaria la produzione agli atti di alcuna fattura, essendo il preventivo più che sufficiente ai fini del riconoscimento di somme a titolo di risarcimento del danno sia pure in base ad una valutazione equitativa.

Non può pertanto trovare accoglimento la domanda spiegata dal ricorrente [REDACTED] [REDACTED] avente ad oggetto la restituzione della somma di Euro [REDACTED] da questi versata al locatore [REDACTED] all'atto della stipula contrattuale a titolo di deposito cauzionale: tale somma deve detrarsi dall'importo dovuto a titolo di risarcimento danni dal conduttore [REDACTED] al locatore [REDACTED].

Quanto alle spese di lite, reputa il Tribunale che le stesse vadano compensate in ragione della complessità delle questioni trattate e della peculiarità del caso concreto, nonché alla luce della reciproca soccombenza tra le parti del giudizio.

### P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

5

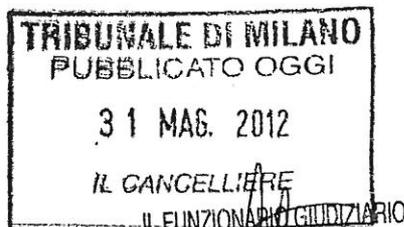
1. In accoglimento della domanda del ricorrente **[redacted]**, dichiara la nullità della pattuizione contenuta nella scrittura privata datata 20 luglio 2005 di locazione non registrata intercorsa tra le parti di causa nella parte in cui ha previsto una misura di canone eccedente quella oggetto del contratto registrato per violazione dell'art. 1, comma 346, della Legge 311/2004;
2. In accoglimento della domanda del ricorrente **[redacted]**, condanna il convenuto **[redacted]** alla restituzione a suo favore della somma di Euro **[redacted]** oltre interessi legali dalla data dei singoli versamenti al saldo;
3. In parziale accoglimento della domanda riconvenzionale spiegata dal locatore **[redacted]**, condanna il conduttore **[redacted]** al pagamento in favore del convenuto **[redacted]** di Euro **[redacted]** oltre i.v.a. a titolo di risarcimento danni liquidato in moneta attuale;
4. Compensa le spese di lite tra le parti di causa
5. Manda alla Cancelleria per la trasmissione del presente fascicolo al competente Comando della Guardia di Finanza previa estrazione di copia degli atti di causa.

Milano, 31 maggio 2012

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota

*Giacomo Rota*



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano, 31 MAG 2012

