

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Milano, XII Sezione Civile in persona del Giudice Monocratico Dott. [REDACTED]
[REDACTED] ex art. 429 C.P.C.

Ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] domiciliata in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

RICORRENTE

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] elettivamente
domiciliata in via [REDACTED], preso il difensore

RESITENTE

CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da note di trattazione scritta.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO

██████████ con ricorso ex art. 447 c.p.c. conveniva in giudizio la società ██████████ alla quale aveva locato ad uso diverso abitativo l'immobile di sua proprietà sito a ██████████ Via ██████████ in forza di contratto stipulato in data 10 ottobre 2017 per la durata di anni sei più sei, ed allegava, ai fini che qui rilevano:

- che l'immobile era stato consegnato alla parte conduttrice ██████████ in buono stato di manutenzione ed esente da difetti, come si dava atto all'art. 8 dello stesso contratto di locazione (cfr. doc. 1);
- che in pendenza della prima scadenza del contratto di locazione le parti decidevano di risolvere consensualmente il contratto di locazione;
- che in data 28 giugno 2019 ██████████. procedeva alla riconsegna dell'immobile reimmettendo nel possesso del medesimo ██████████
- che l'immobile veniva rilasciato con una serie di danni che, seppur non condivisi dalla parte conduttrice, venivano specificamente indicati in un verbale sottoscritto dal legale rappresentante della ██████████ ██████████ ivi presenti (cfr. doc. 3);
- di essersi rivolta ad aziende specializzate per la quantificazione dei danni, consistenti nella rimessa in pristino stato delle parti danneggiate dalla parte conduttrice;
- che tali opere, che consistevano, in particolare, nella fornitura e posa di due nuovi pannelli di rivestimento in sostituzione di quelli danneggiati nonché nella rimessa in pristino stato dell'intero impianto elettrico dell'immobile, venivano quantificate nella somma complessiva di € 14.275,00;

e chiedeva la condanna di ██████████ al pagamento in proprio favore della somma complessiva di € 14.275,00 oltre IVA, a titolo di risarcimento danni.

La conduttrice ██████████ si costituiva in giudizio contestando di avere cagionato danni all'immobile locato ed allegando:

- che non era stato prodotto alcun verbale di consegna, all'atto della iniziale presa di possesso dell'immobile da parte di ██████████ e che dunque non risultava *"lo stato dell'immobile precedentemente all'ingresso di ██████████"*
- che l'intera impiantistica elettrica, che era stata asportata al momento del rilascio della porzione di immobile locato, era stata interamente acquistata dalla stessa ██████████ ai fini dello svolgimento della propria attività;
- che il materiale esecutore delle opere di smontaggio dell'impianto elettrico era il ██████████ che chiedeva di chiamare in causa per essere manlevata nella denegata e non creduta ipotesi nella quale venisse accolta la domanda della ricorrente.

All'udienza del 15 dicembre 2020 il Tribunale non autorizzava la chiamata in causa del terzo, ammetteva la prova per testi richiesta da parte ricorrente e rigettava - per i motivi già espressi nell'ordinanza resa all'esito dell'udienza - quella dedotta dalla difesa della resistente, la quale dimostrava di riteneva erroneamente applicabile il rito ordinario e non il rito del lavoro (*"con riserva di meglio articolare i capitoli e di indicare i testimoni, nonché eventuali ulteriori mezzi di prova, nei termini ex art. 183 VI comma c.p.c."*).

Svoltasi l'istruttoria orale all'udienza del 25 febbraio 2021, la causa veniva decisa in data odierna ai sensi dell'art. 83 co. 7 lett. h) D.L. n. 18/2020 a seguito del deposito di note scritte, nelle quali le parti espressamente dichiaravano di rinunciare alla lettura del dispositivo e della sentenza nelle forme orali di cui all'art.429 c.p.c.

La domanda proposta da [REDACTED] avverso la società [REDACTED] deve trovare accoglimento.

Il conduttore ha l'obbligo di restituire la cosa locata *"nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta"* fatto salvo il *"deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto"* (art. 1590 c.c.).

A norma dell'art. 1590 secondo comma c.c. si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa locata in buono stato di manutenzione, circostanza confermata anche dalla sottoscrizione dell'art. 8 del contratto di locazione.

Deve, inoltre, tenersi conto della presunzione dettata dall'art 1590 comma 2 c.c. secondo cui, in mancanza di descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo, una presunzione che - secondo la Suprema Corte - può essere vinta solo attraverso una prova rigorosa (cfr. Cass. 26/7/2016 n. 15361; Cass. 19/9/2014 n. 19835; Cass. 7/7/2005 n. 14305. Si veda anche Trib. Massa 18/6/2015 n. 683 in Juris data, 2015 secondo cui *"in tema di locazione, il buono stato locativo e l'idoneità dell'immobile all'uso pattuito costituiscono oggetto di una presunzione legale relativa con la conseguenza che si pone a carico del conduttore l'onere di allegare in maniera specifica e di provare in maniera rigorosa che, al momento della consegna, l'immobile era in uno stato incompatibile con il buono stato locativo e che l'immobile si trovava in uno stato e presentava caratteristiche e vizi incompatibili con l'idoneità all'uso pattuito"*).

Nel corso dell'istruttoria orale i testi escussi – sulla cui attendibilità non vi è ragione di dubitare - hanno tutti confermato che l'immobile locato era stato consegnato [REDACTED] [REDACTED] *"con la presenza dell'impianto elettrico funzionante, con relativi quadri elettrici, fili elettrici, canaline discendenti sulle pareti, le luci di emergenza (con i relativi sostegni e canaline alimentazione), i fili di alimentazione discendenti dei corpi illuminanti, canaline aeree reggi/distribuisce fili, interruttori e pulsantiera dei comandi delle lampade illuminanti"* (cfr. deposizioni testi [REDACTED] sul capitolo 2) e che *"l'immobile quando è stato consegnato alla [REDACTED] aveva l'impianto elettrico funzionante, era imbiancato, era nuovo"* (cfr. deposizione teste [REDACTED]).

E', altresì, emerso che *"l'impianto elettrico era stato predisposto dalla [REDACTED] a spese del sig. [REDACTED] e che "era nuovo, era stato commissionato dalla [REDACTED] a spese [REDACTED]"* (cfr. deposizione teste [REDACTED]), tutte circostanze confermate anche dal teste [REDACTED], legale rappresentante della società [REDACTED] che così rispondeva sul capitolo 2: *"prima che entrasse la conduttrice [REDACTED] abbiamo eseguito un adeguamento di impianto con relativo progetto redatto da perito industriale [REDACTED]. Questo lavoro mi è stato commissionato dalla ditta [REDACTED] che ha pagato il progetto e l'adeguamento,*

come da fattura n. 99 del 15 dicembre 2017. Confermo il capitolo e preciso che l'adeguamento ha riguardato anche uffici e magazzino al piano primo".

La circostanza che il lavoro fosse stato commissionato dalla ricorrente [REDACTED] emerge, del resto, anche dal documento n. 3 prodotto dalla stessa parte resistente.

All'esito della prova orale la ricorrente [REDACTED] ha, dunque, dato prova di avere consegnato alla [REDACTED] l'immobile completo di impianto elettrico e che tali lavori erano stati commissionati e pagati dalla locatrice medesima.

Gli stessi testi hanno, altresì, confermato i capitoli di prova n. 4 e 5 di cui al ricorso, volti a dimostrare la sussistenza e l'ammontare dei danni presenti nell'immobile all'atto della riconsegna da parte della [REDACTED]

Il teste [REDACTED], in particolare, ha dichiarato di essere stato presente il giorno della riconsegna, così come il teste [REDACTED] che nel confermare il capitolo 4 ha aggiunto che era presente alla riconsegna e che *"l'immobile era privo di impianto elettrico"*.

Il teste [REDACTED] legale rappresentante della società [REDACTED] sul capitolo 4 ha dichiarato di avere visionato l'immobile dopo la riconsegna per fare una relazione dello stato di fatto e di avere constatato *"che rimaneva solo la "carcassa" del quadro elettrico, tutto il resto (tubi, canaline etc.) era stato asportato"*. Ha poi confermato anche il capitolo 5 dichiarando: *"il preventivo sub doc. 6 è mio, ed è il costo per riadeguare l'impianto elettrico come cui al momento della consegna dell'affittuario"*.

I testi escussi hanno, dunque, tutti confermato l'esistenza dei danni provocati dalla [REDACTED] in sede di riconsegna dell'immobile alla [REDACTED] nonché la relativa quantificazione operata dalla ricorrente, mentre la resistente non ha offerto alcuna prova di segno contrario.

Al contrario, l'istruttoria orale ha smentito la tesi della resistente secondo cui *"L'intera impiantistica che è stata asportata [REDACTED] al momento del rilascio della porzione di immobile locato era stata interamente acquistata da [REDACTED] ai fini dello svolgimento della propria attività"*, non avendo la conduttrice assolto all'onere di dimostrare l'asserita realizzazione a proprie spese dell'originario impianto elettrico dell'immobile.

A ciò si aggiunga che dalla stessa dichiarazione del soggetto dal quale la [REDACTED] vorrebbe essere garantita, tale sig. [REDACTED] emerge che a seguito della rimozione dell'impianto elettrico, l'impianto generale era stato lasciato *"appositamente inagibile"*, condotta che, in ogni caso, costituisce violazione dell'art. 8 del contratto di locazione a mente nel quale il conduttore si obbliga a riconsegnare l'immobile alla scadenza del contratto nello stesso stato e secondo cui *"ogni miglioria che il conduttore dovesse apportare all'immobile andrà a vantaggio del locatore"* (cfr.doc. 4 resistente).

Alla luce dei documenti prodotti e dell'esito dell'istruttoria orale è, dunque, emerso che la [REDACTED] avesse consegnato alla [REDACTED] L'immobile completo di impianto elettrico, commissionato e pagato dalla stessa [REDACTED] e che all'atto della riconsegna dell'immobile da parte della [REDACTED] l'impianto elettrico fornito dalla locatrice fosse stato completamente asportato.

Per quanto sopra espresso, deve dunque trovare accoglimento la domanda risarcitoria proposta dalla [REDACTED] con cui si chiede la condanna della resistente al pagamento:

- di € 3.500,00 per la fornitura e posa di due nuovi pannelli delle medesime dimensioni di quelli preesistenti, come da preventivo della ditta [REDACTED] (cfr. doc. 5 ricorrente), trattandosi di danno mai specificamente contestato e dunque da ritenersi pacifico ex art. 115 c.p.c.;
- di € 10.775,00 per rimpianto elettrico dell'immobile, essendo i costi indicati nel preventivo prodotto sub doc. 6 dalla ricorrente interamente riferibili alla riparazione dei danni cagionati dalla conduttrice e del tutto congrui in relazione agli interventi descritti;

per un totale di € 14.275,00. Su tale somma non può essere aggiunta l'IVA, in assenza di fattura.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

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

1. condanna la società [REDACTED] al pagamento a favore di [REDACTED] della somma di € 14.275,00 a titolo di risarcimento danni;
2. condanna la società [REDACTED] alla rifusione delle spese di lite a favore di [REDACTED] che si liquidano in € 283,50 per spese ed € 4.835,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura in udienza ed allegazione al verbale, per l'immediato deposito in cancelleria.

Milano, li 20/07/2021

Il Giudice

Dott. [REDACTED]