



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dr. XXXXX XXXXXXX ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c. p. c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r. g. 51607/2021 promossa da:

XXXXXXXXXX XXX(P. IVA XXXXXXXXXXXX), elettivamente domiciliata in XXXXXXXXXXXX, via XXXXXXXXXXXX, con l'avv. XXXXXXXXXXXX

RICORRENTE

contro

XXXXXXXXXX (C. F. XXXXXXXXXXXX), elettivamente domiciliata in Milano, corso di XXXXXXXXXXXX n. 54, con l'avv. XXXXXXXXXXXX

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente.

Parte ricorrente: condannare XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX al risarcimento del danno riscontrato al rilascio dell'immobile concesso in locazione e quantificato in € 6.140. Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Parte resistente: rigettare ogni domanda *ex adverso* proposta. Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione regolarmente notificato alla controparte, XXXXXXXXXXXX XXX, adiva questo Tribunale allegando:

- di avere sottoscritto in data 1°/6/2014 con XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX un contratto d'affitto dell'unità immobiliare sita in Gessate (MI), via Padova n. 1, successivamente rilasciata il 15/2/2021;
- di avere riscontrato, alla riconsegna dell'immobile, i seguenti danni, accertati anche dal consulente tecnico di fiducia, Geom. XXXX XXXXXX XXXXX:
 - a. mancata rimozione di tavolati interni in cartongesso (realizzati dalla conduttrice nel 2018 in funzione di una lavanderia self - Service);
 - b. mancata tinteggiatura e abrasioni delle pareti;
 - c. presenza di tasselli sulle pareti;
 - d. presenza di alcuni fili lasciati scoperti;

- e. decorazione su una parete ammalorata;
- f. assenza di alcuni listelli del parquet;

- di avere sostenuto la spesa di € 6.140 per far riparare i superiori danni (non contestati dalla convenuta al momento della sottoscrizione del verbale di riconsegna dell'immobile) da un'impresa di fiducia e poter locare nuovamente l'immobile.

Ciò premesso, concludeva chiedendo di condannare la convenuta al risarcimento del danno quantificato in € 6.140.

Si costituiva regolarmente XXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXX eccependo:

- di avere sostenuto spese ingenti per € 15.425, 45 per opere autorizzate dalla locatrice che solo una volta rientrata in possesso dei locali ne chiedeva la rimozione.

Ciò premesso concludeva chiedendo il rigetto della domanda di risarcimento.

Con ordinanza del 2/4/2022 il giudice disponeva il mutamento del rito, considerata la natura locatizia della causa.

Esaurita l'istruzione e trattazione della controversia, le parti venivano invitate alla discussione della causa ed alla precisazione delle conclusioni ex art. 429 c. p. c.

La domanda è fondata nei limiti di seguito precisati.

L'obbligo di conservazione del bene locato, deducibile dal combinato disposto degli artt. 1587 n. 1, 1588 e 1590 c. c. si traduce nell'imposizione, in capo al conduttore, del divieto di alterare (anche solo temporaneamente ed in modo reversibile) le caratteristiche funzionali del bene e nella conseguente necessità di restituirlo nelle medesime condizioni in cui lo ha ricevuto. Anche la tolleranza del locatore, manifestata prima della scadenza della locazione, alla realizzazione di modificazioni strutturali al bene locato, rende solo legittimo il comportamento del conduttore ex artt. 1587 n. 1 e 1588 c. c., ma non può essere intesa come manifestazione dell'intenzione del locatore di non pretendere, alla scadenza, la rimessione in pristino dell'immobile.

Al diritto del conduttore - ex art. 1593 c. c. - di asportare le addizioni separabili senza nocumento della cosa locata corrisponde il diritto del locatore di pretenderne la rimozione senza che possa essergli opposto che egli ha prestato il consenso all'esecuzione delle addizioni in costanza di rapporto. Così pure è legittimo il rifiuto del locatore, ai sensi degli artt. 1176 e 1218 c. c., di accettare la restituzione della cosa locata fino a quando il locatore non l'abbia rimessa in pristino stato, rendendosi inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 1590 c. c. In conclusione: *ove la chieda il locatore, la rimozione delle addizioni deve avvenire sempre e comunque, anche se il locatore non ha anche il diritto di pretendere la restituzione del bene locato in perfetto stato.* La clausola, con la quale il conduttore si impegna a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui 1 ha ricevuto, è nulla ai sensi dell'art. 79 L. 27/7/1978, n. 392, perché tende ad assicurare al locatore il vantaggio, non consentito dalla legge, di non sopportare l'onere economico delle spese del deterioramento della cosa determinato da un uso normale della stessa, che è compensato, in parte, con il canone di locazione. La giurisprudenza ha precisato che rientrano nel normale degrado d'uso - ed è preclusa al locatore la possibilità di chiedere il risarcimento del danno - i fori dei tasselli nel rivestimento della cucina derivanti dalla necessità di appendere i pensili ed i fori per il sostegno delle tende, nonché la presenza sulle pareti delle impronte di mobili e quadri, connesse alla mancata tinteggiatura prima della consegna.

Alla luce dei superiori principi, l'attrice non ha diritto al risarcimento per la mancata tinteggiatura delle

pareti, per la presenza di tasselli (e fori) sulle pareti, per la presenza di fili scoperti e per la mancanza di alcuni listelli del parquet (trattandosi addirittura di un'addizione del conduttore), mentre ha diritto al risarcimento del danno per la mancata rimozione dei tavolati in cartongesso.

Siccome i tavolati sono già stati rimossi, non è possibile disporre una CTU in contraddittorio per determinare l'esatto ammontare del danno, che risulta dalle fotografie e va liquidato in via equitativa dal giudice ex art. 1226 c. c. e può essere stimato in € 3.000.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e delle fasi svolte (di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale), ridotte del 50 % attesa la non particolare complessità delle questioni trattate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa RG 51607/2021, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) accoglie parzialmente la domanda formulata da XXXXXXXXXXXX XXX confronti di XXXXXXXXXXXX DI XXXXXXXXXXXX e per l'effetto:
- 2) condanna XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX a corrispondere a XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX la somma di € 3.000 (euro tremila/00) a titolo di risarcimento del danno per alterazione del bene locato;
- 3) condanna XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX alla refusione in favore di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX delle spese di lite, che si liquidano in € 1.700 (euro millesettecento/00) per compensi professionali, oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 429 c. p. c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti del dispositivo e contestuale deposito telematico della motivazione con allegazione al verbale.

Milano, 28/2/2023

Il giudice

Dr. XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX