

## CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza.

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con ricorso regolarmente notificato alla controparte, VM, adiva questo Tribunale concludendo:

*Voglia il Giudice Unico del Tribunale adito, respinta ogni contraria istanza, così giudicare.*

**NEL MERITO:**

*- Accertare e conseguentemente dichiarare l'inadempimento dei conduttori in relazione alle obbligazioni dai medesimi assunte avuto riguardo al contratto per cui è causa, con particolare riguardo a quelle di custodia del bene e di sua riconsegna nelle medesime condizioni in cui versava alla data di immissione nel possesso;*

*- Per l'effetto, condannare gli avversari al risarcimento dei danni subiti dalla ricorrente, che si quantificano in complessivi € 4.889,24, ovvero la diversa somma che emergerà in corso di causa, anche sulla scorta delle risultanze che emergeranno in sede di celebranda istruttoria;*

*Oltre ad interessi maturati e maturandi a far data dal 30.6.2017, spese e competenze legali relative al presente procedimento ed a quello di mediazione, successive e occorrente.*

*Il sottoscritto procuratore dichiara che il valore della presente causa è di € 5.000,00.*

**IN VIA ISTRUTTORIA:**

*Ammettersi prova orale per testi ed interrogatorio formale sui capitoli di prova di seguito articolati, da intendersi preceduti dalla locuzione "vero è che":*

*1) I ricorrente sono proprietari iure hereditatis di un immobile ad uso abitativo sito in Milano, v. Vannucci n. 5, costituito da tre locali, oltre servizi, identificato al N.C.E.U. di Milano a foglio XXXX, sub. XX, mapp. XX, piano XX;*

*2) Con contratto registrato il 29 luglio 2014, decorrente dal giorno 1.9.2014, la signora M, precedente proprietaria, concedeva in locazione tale cespite ai sig.ri CG e NM, con facoltà in capo a questi ultimi di recedere con preavviso di mesi sei - cfr art. 2;*

*3) Con separato atto, i sig.ri NF e PR garantivano il corretto adempimento delle obbligazioni assunte dai rispettivi figli;*

*4) In sede negoziale, i conduttori assumevano la qualifica di custodi del bene, con impegno a restituirlo nelle medesime condizioni in cui lo avevano ricevuto, esonerando espressamente il locatore in relazione ai danni di qualsiasi natura, dovuti sia a colpa che a dolo, come previsto alla clausola 9, che si rammostra;*

*5) Prima dell'immissione nel possesso ed al termine dei lavori di ristrutturazione, i conduttori e la proprietà, nella persona della sig.ra VE, verificavano in contraddittorio lo stato manutentivo dell'appartamento, trovandolo in perfette condizioni;*

*6) Nell'occasione i presenti scattavano numerose fotografie, ritraendo sia la parte muraria e pavimentale, sia lo stato degli arredi, considerato che l'appartamento veniva locato ammobiliato;*

*7) Le fotografie predette erano riversate in un CD, sul quale le parti apponevano le proprie sottoscrizioni, così da certificare che il supporto contenesse, effettivamente, le immagini acquisite congiuntamente;*

*8) L'appartamento era consegnato ai conduttori immediatamente dopo il termine della sua ristrutturazione appaltata all'impresa S, che nella circostanza eseguiva gli interventi meglio individuati nel preventivo che si rammostra;*

*9) In data 21.10.2016 i conduttori esercitavano il proprio diritto di recesso, indicando come data di rilascio il 30.6.2017;*

*10) In data 29.6.2017 le parti si accordavano per un accesso congiunto nell'appartamento, volto alla verifica dello stato dei luoghi;*

*11) Nell'occasione la sig.ra VE, delegata dalla proprietà, rilevava il pessimo stato manutentivo dell'immobile, che presentava danni manifesti sia al mobilio, che alle parti murarie, come da fotografie riversate nella relazione a firma G che si rammostrano;*

*12) Durante il sopralluogo la sig.ra VE chiedeva ai presenti, tra cui l'avv. P, madre e garante del sig. C, che si redigesse un verbale congiunto di prima verifica con specifica dei danni rilevati, ricevendo un fermo diniego;*

*13) I conduttori e l'avv. P dichiaravano che avrebbero reso le chiavi il giorno successivo;*

*14) La proprietà delegava allo scopo la sig.ra FG, custode dello stabile;*

15) Il sig. C formalizzava ad A richiesta di ritiro di rifiuto ingombrante in data 29.6.2017, come da documento che si rammostra;

16) La consegna delle chiavi aveva luogo il giorno 30.6.2017 presso la portineria, con sottoscrizione del verbale che si rammostra, senza che tale attività fosse preceduta da un ulteriore accesso da parte della delegata presente;

17) Dopo aver ricevuto le chiavi la sig.ra F, su richiesta della proprietaria, si portava all'interno dell'appartamento per verificare la tempistica di pulizia dell'appartamento, alla luce delle sue reali condizioni;

18) Nell'occasione la sig.ra F aveva modo di constatare come l'immobile, oltre che estremamente sporco, presentasse notevoli danni sia a parte del mobilio, che ai muri e alla pavimentazione, meglio individuati e descritti nelle fotografie riversate nella relazione a firma arch. G, che si rammostrano;

19) Sempre in data 30.6.2017 la sig.ra F, accompagnata dalla sig.ra VE, si recava nuovamente nell'appartamento, constatando, gradatamente:

- scalfitture sulla porta d'ingresso e rimozione della vernice di finitura;
- ballatoio macchiato in corrispondenza della porta d'ingresso;
- scalfitture sulla porta d'accesso ai bagni e rimozione della vernice di finitura;
- presenza di estese macchie su tutti i materassi;
- sedie con gambe, schienali e sedute deformati;
- tavoli con superficie di finitura rovinata;
- stipite della porta d'accesso alla camera danneggiato e vernice di finitura asportata;
- graffi e abrasioni sulle pareti;
- porta ghiaccio del frigorifero rotto;
- mobile sottolavello con anta dissestata e non allineata;
- zoccolino del sottolavello mancante;
- lavello in acciaio e miscelatore ammaccati;
- rigonfiamento del top cucina dovuto a prolungata esposizione ad umidità e/o acqua;
- vernice del calorifero della cucina rovinata;
- forno in evidente stato di degrado;
- zoccolino del sottofinestra della cucina rovinato e distaccato;
- presa tv parzialmente distaccata dalla parete;
- pannello della doccia forato e scheggiato;
- fori nel rivestimento in ceramica delle pareti del bagno;
- cerniera dell'oblò della lavatrice rotta, con perdita di tenuta;
- esfoliazione dello strato di vernice del bagno per mancata aerazione del locale;
- ante della cabina armadio della camera dissestate;

20) Con mail del 30.6.2017, che si rammostra, la proprietà dava disponibilità per presenziare al ritiro del divano sia per la mattina successiva che, in alternativa, per il lunedì mattina, 3.7.17;

21) Su incarico della proprietà, l'arch. G accedeva all'interno dell'appartamento per cui è causa in data 6.7.2017 al fine di verificarne lo stato, rilevarne i danni e quantificare i costi di ripristino, le cui risultanze confluivano nella relazione a sua firma, che si rammostra;

22) I lavori di ristrutturazione dell'appartamento iniziavano a metà luglio e terminavano i primi di agosto del 2017, come da data apposta sulla fattura emessa dalla società appaltatrice, che si rammostra;

23) In tale lasso di tempo l'impresa E eseguiva le opere meglio descritte nel preventivo datato 3.7.2017, che si rammostra;

24) In occasione dell'inizio dei lavori commissionati dalla proprietà, l'appartamento per cui è causa si presentava nelle condizioni ritratte nelle fotografie contenute nella relazione a firma arch. G che si rammostrano;

Indica a teste: 1) FG, v. V, Milano; 2) Legale rappr. E. di EA, v. R, Sesto San Giovanni; 3) G, v. M, Vimodrone; 4) Legale rappr. S, c/o la sede della stessa, sita in B.

Con ogni e più ampia riserva di altro dedurre, produrre, articolare ed indicare a testimonio entro i concedendi termini ex art. 420 c.p.c.

Si producono i seguenti documenti in copia: 1) contratto di locazione; 2) compact disc con sottoscrizione delle parti; 3) fotografie; 4) disdetta contratto; 5) verbale di rilascio immobile; 6) perizia

geom. G; 7) richiesta risarcimento danni; 8) procedura di mediazione; 9-15) spese di ripristino; 16) Preventivo e fatture S; 17-18) Contratto di locazione e relativa registrazione; 19) Certificato di morte sig.ra M; 20) Successione.

*All'occorrenza, disporsi idonea c.t.u. al fine di accertare natura ed entità dei pregiudizi lamentati, con riserva di indicare eventuale c.t.p."*

Ciò premesso, concludeva

Si costituiva regolarmente CG chiedendo il rigetto dell'avversa domanda e, in via riconvenzionale, la condanna dei ricorrenti al pagamento degli interessi maturati sul deposito cauzionale a suo tempo versato.

Si costituiva NM concludendo:

*voglia il Tribunale adito:*

*In via preliminare, dichiarare l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento della procedura di mediazione obbligatoria;*

*Nel merito, accertare e dichiarare l'inammissibilità e/o l'infondatezza in fatto ed in diritto delle domande tutte proposte dai ricorrenti per i motivi esposti nella parte che precede e, per l'effetto, rigettarle integralmente;*

*In ogni caso, con vittorie di spese e compenso del presente grado di giudizio, in ogni sua fase, giudiziale e stragiudiziale, da distrarsi ex art. 93 c.p.c.;*

\*\*\*\*\*

*In via istruttoria si chiede che l'Ill.mo Tribunale adito voglia:*

*- rigettare integralmente le richieste di prova per testi avanzate ex adverso, siccome relative a circostanza irrilevanti e formulate in violazione del disposto di cui all'art. 244 cod. proc. civ. giacché non si richiede ai testi di dichiarare la rispondenza o meno a verità di fatti specifici, ma di esprimere giudizi, valutazioni e qualificazioni giuridiche. Molti dei fatti indicati nei capitoli di prova, peraltro, esulano pacificamente dalla diretta sfera di conoscenza e conoscibilità di alcuni dei testimoni (ad es. gli asseriti danni subiti, i lavori realizzati, i rapporti tra i ricorrenti e la precedente proprietà).*

*- ammettere la prova contraria sulle circostanze di fatto dedotte dalla ricorrente ove ritenute ammissibili, con i testi di parte ricorrente e con i propri testi.*

*Il Sig. NM si riserva di agire in separato giudizio per ottenere il pagamento di tutte le somme dovute e debende in relazione al precorso rapporto di locazione.*

*Si deposita: (...)"*

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

La domanda di parte ricorrente è infondata.

La parte ricorrente ha allegato che i conduttori, nel corso della locazione, avrebbero arrecato i seguenti danni all'immobile:

- "- scalfiture sulla porta d'ingresso e rimozione della vernice di finitura;*
- ballatoio macchiato in corrispondenza della porta d'ingresso;*
- scalfiture sulla porta d'accesso ai bagni e rimozione della vernice di finitura;*
- presenza di estese macchie su tutti i materassi;*
- sedie con gambe, schienali e sedute deformati;*
- tavoli con superficie di finitura rovinata;*
- stipite della porta d'accesso alla camera danneggiato e vernice di finitura asportata;*
- graffi e abrasioni sulle pareti;*
- porta ghiaccio del frigorifero rotto;*
- mobile sottolavello con anta dissestata e non allineata;*
- zoccolino del sottolavello mancante;*
- lavello in acciaio e miscelatore ammaccati;*
- rigonfiamento del top cucina dovuto a prolungata esposizione ad umidità e/o acqua;*
- vernice del calorifero della cucina rovinata;*
- forno in evidente stato di degrado;*
- zoccolino del sottofinestra della cucina rovinato e distaccato;*
- presa tv parzialmente distaccata dalla parete;*

- pannello della doccia forato e scheggiato;
- fori nel rivestimento in ceramica delle pareti del bagno;
- cerniera dell'oblò della lavatrice rotta, con perdita di tenuta;
- esfoliazione dello strato di vernice del bagno per mancata aerazione del locale;
- ante della cabina armadio della camera dissestate”.

Come affermato dalla Suprema Corte nella sentenza n. 29329/1019 è escluso che il proprietario possa pretendere che il conduttore, al termine del contratto di locazione, riporti l'immobile a nuovo, poiché: *“In tema di locazioni ad uso abitativo, la clausola che obbliga il conduttore ad eliminare, al termine del rapporto, le conseguenze del deterioramento subito dalla cosa locata per il suo normale uso (...) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della l. n. 392 del 1978, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione che la legge pone, di regola, a carico del locatore, attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore.”*

Orbene, nel caso di specie occorre evidenziare in primo luogo che all'atto della riconsegna dell'immobile nessun danno è stato constatato in contraddittorio tra le parti, pur avendo lo stesso locatore denunciato tutti vizi “palesi” già all'atto della redazione.

Va peraltro rilevato che il contratto nulla prevede in ordine allo stato dell'immobile, anzi precisando che – all'atto della stipula avvenuta non oltre il 29/07/2014 come si evince dalla registrazione del contratto presso l'Agenzia delle Entrate- lo stesso era interessato da lavori di ristrutturazione da ultimarsi entro il successivo 31/08/2014 al fine di consentire la consegna entro il 01/09/2014.

Non può dunque trovare applicazione la presunzione di cui all'art. 1590 c.2 c.c., non potendosi considerare in “buono stato” un immobile oggetto di lavori di ristrutturazione.

In secondo luogo, i vizi (palesi) denunciati solo successivamente alla riconsegna, vanno ricondotti alla cd. normale usura, non costituendo danni eccedenti l'ordinario utilizzo della cosa.

Ciò vale sia per le varie scalfiture e necessità di ritinteggiatura alle porte ed alle pareti, sia per i fori lamentati nel box doccia, sia per i disassamenti delle ante dei mobili della cucina, dell'oblò della cucina e delle ante degli armadi, atteso che l'immobile è stato utilizzato per tre anni e non vi è prova che l'arredamento fornito fosse di eccezionale qualità.

Analogamente deve osservarsi per quanto riguarda le macchie ai materassi, rispetto alle quali- peraltro- la parte ricorrente ha provveduto direttamente alla sostituzione senza provare di aver preventivamente posto in essere le meno onerose operazioni di pulizia.

E' escluso, pertanto, che ai resistenti debbano essere posti a carico esborsi maggiori (sostituzione) di quelli che il locatore avrebbe sostenuto usando l'ordinaria diligenza (pulizia, peraltro neppure allegata né provata).

Peraltro, occorre altresì evidenziare che la parte ricorrente ha documentato lo stato degli arredi mediante CD Rom realizzato “prima dell'immissione in possesso”.

Orbene, poiché dalla stipula (29/0/2014) alla successiva immissione in possesso (01/09/2014) l'immobile è stato interessato da lavori di ristrutturazione e poiché gli arredi risultavano presenti già alla data di stipula (cfr. clausola 15 contratto) non può escludersi, e comunque il locatore non ha fornito prova che i danni lamentati fossero inesistenti in data 01/09/2014, non potendosi non considerare quale circostanza alternativa causalmente efficiente (non superata in sede processuale) i lavori di ristrutturazione ( e, in particolare, le condotte degli operai ad essi addetti) che hanno interessato l'immobile dopo la stipula e sino alla consegna dell'immobile.

In sostanza:

manca in primo luogo la prova che i danni lamentati siano imputabili ai conduttori ed inesistenti data di consegna dell'immobile;

manca la prova che detti danni sussistessero all'atto della riconsegna, non essendo rilevati nel relativo verbale del 30/06/2017 pur trattandosi di vizi palesi (muffe, rigonfiamenti del top cucina, graffi e scalfiture ecc.).

La domanda, pertanto, deve essere rigettata.

Quanto alla domanda riconvenzionale proposta dal resistente C, la stessa deve essere dichiarata inammissibile, in quanto non accompagnata dall'istanza di differimento ex art. 418 c.p.c.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (ex art. 5 DM 55/2014 e delle fasi svolte (di studio, introduttiva e decisionale).

Le spese di mediazione vengono liquidate in base al valore della domanda, per la sola fase di introduzione ed in favore del solo C, atteso che solo quest'ultimo ha partecipato al primo incontro conclusosi con esito negativo

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Milano, in persona della dott.ssa Roberta Sperati, definitivamente pronunciando nella causa RG XXX, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) Rigetta la domanda proposta da VM, VE e VR;
- 2) dichiara inammissibile la domanda riconvenzionale proposta da CG;
- 3) Condanna VM, VE e VR, in solido tra loro, alla rifusione in favore di CG delle spese di lite che si liquidano in € 1.890,00 per compensi professionali (di cui € 270,00 per la mediazione), oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come di legge;
- 4) Condanna VM, VE e VR, in solido tra loro, alla rifusione in favore di NM delle spese di lite che si liquidano in € 1.620,00 per compensi professionali, oltre rimborso spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come di legge.

Sentenza resa *ex* articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.

Milano, 19/11/2021

Il giudice

dott.ssa Roberta Sperati