

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA

SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del G.O.T. dott. Emanuela Mazza ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. promossa da:

M.M., con il patrocinio dell'avv. M.B. e dell'avv. C.M. , elettivamente domiciliata presso l'Avv. M.B.

RICORRENTE

contro

L.C., con il patrocinio dell'avv. S.P., elettivamente domiciliato presso il difensore in

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO - MOTIVI DELLA DECISIONE

M.M. ha promosso ricorso nei confronti di C.L. deducendo:

- di aver condotto in locazione dal al l'immobile in A., via di proprietà del resistente in base a contratto, registrato il, risolto in conseguenza del recesso comunicato dalla medesima ricorrente in data

- di aver restituito l'immobile in data e di non aver avuto in restituzione la cauzione versata all'atto della stipula del contratto - pari ad Euro..... - da parte del locatore il quale ha contestato la

mancata ritinteggiatura dell'immobile locato e danni relativi alla sostituzione di un vetro.

La ricorrente ha quindi chiesto la condanna del locatore alla restituzione del deposito cauzionale o della diversa somma risultata dovuta in corso di causa.

C.L. si è costituito contestando l'avversa domanda e di essere tenuto alla restituzione della cauzione in ragione del mancato ritinteggio dell'immobile, sussistendo previsione di cui all'art.11 del contratto di locazione in base al quale "i locali vengono consegnati tinteggiati a nuovo, pertanto a fine locazione il conduttore dovrà consegnarli allo stesso modo". Inoltre, sul punto, il resistente produceva scrittura afferente la riconsegna delle chiavi dell'immobile sulla quale si legge "l'appartamento è di ritinteggiare",

C.L. chiedeva il rigetto della domanda di parte ricorrente e, in via riconvenzionale, la condanna della convenuta al pagamento della somma di Euro..... oltre Iva in base a preventivo di ritinteggiatura nonché un'ulteriore somma da determinarsi per la sostituzione del vetro rotto e, all'esito la compensazione fra i contrapposti crediti e condanna della ricorrente al pagamento della differenza.

Parte ricorrente si opponeva alle domande del resistente chiedendo perizia grafologica sul suddetto documento - poiché l'inciso afferente la necessità di ritinteggio non è presente sulla copia della medesima scrittura depositata da parte ricorrente - nonché la condanna del resistente al risarcimento danni ex art. 96 c.p.c..

Verificato l'esito negativo sia del procedimento di mediazione preventivamente esperito - al quale il resistente non ha partecipato - e della proposta conciliativa ex art. 185 bis c.p.c. - accettata dal resistente ma non dalla ricorrente, il Giudice invitava le parti ex art. 101, 2 comma, c.p.c. a depositare osservazioni in punto al rapporto fra la previsione dell'art.11, secondo periodo, del contratto di locazione e l'art.79 L. n. 392 del 1978.

All'udienza del 20.02.2018 la causa viene decisa ex art. 429 c.p.c..

La domanda della ricorrente va accolta.

Risulta documentalmente provata - oltre che incontestata - la risoluzione del contratto di locazione intervenuto fra le parti in data per l'immobile in A., via per effetto del recesso della conduttrice esercitato nel rispetto del termine di preavviso contrattualmente previsto.

Va osservato che, in tema di locazione, l'obbligazione del locatore di restituire il deposito cauzionale versato dal conduttore a garanzia degli obblighi contrattuali sorge al termine della locazione non appena avvenuto il rilascio dell'immobile locato e che tale somma non può essere trattenuta dal locatore dopo il rilascio salvo che proponga domanda giudiziale per l'attribuzione in tutto o in parte della stessa a copertura di specifici danni subiti (cfr. Cass.n.4725/1989)

Dirimente, nella valutazione del merito delle ragioni addotte dal locatore a sostegno del rifiuto della restituzione del deposito cauzionale - segnatamente, il mancato ritinteggio dell'immobile locato in ragione della previsione contrattuale di cui all'art. 11 - , è il riferimento alla costante giurisprudenza della Suprema Corte in base alla quale "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 (nella specie, ponendo a suo carico la spesa per la tinteggiatura delle pareti) deve considerarsi nulla, ai sensi dell'art. 79 della stessa L. n. 392 del 1978, perché, addossando al conduttore una spesa di ordinaria manutenzione, che la legge pone, di regola, a carico del locatore (art. 1576 cod. civ.), attribuisce a quest'ultimo un vantaggio in aggiunta al canone, unico corrispettivo lecitamente pattuibile a carico del conduttore" (Cass. Civ., sez. III, 5 agosto 2002, n. 11703).

Detto indirizzo - che qui si condivide - trova ripetuta adesione nella più recente giurisprudenza di merito (v. Trib. Trento, 15/03/2011 "Nulla, pertanto,

può essere riconosciuto con riferimento a quanto richiesto per la tinteggiatura dell'immobile"; Trib. Pisa, 04/04/2014 "la tinteggiatura non può essere posta a carico del conduttore, atteso che rientra nel normale degrado d'uso il fatto che dopo un certo periodo di tempo i mobili e i quadri lascino impronte sulle pareti (Cass.1984 n. 4357)".

La domanda proposta dal resistente in punto al rimborso delle spese di tinteggiatura va disattesa sia per quanto esposto in ordine alla inesigibilità di detta obbligazione sia in quanto la circostanza affermata dal resistente circa la nuova locazione stipulata in esito ai lavori eseguiti avrebbe dovuto consentire allo stesso una documentazione della spesa differente da un mero preventivo, atteso che detta circostanza non ha formato oggetto di mera eccezione bensì di domanda riconvenzionale

Lo stesso dicasi per il danno richiesto di risarcimento relativamente alla necessità di sostituire un vetro rotto. La domanda non può essere accolta atteso che in relazione alla stessa nessun riscontro è stato fornito dal locatore il quale ha concluso chiedendo genericamente la condanna al pagamento di un ulteriore somma da determinarsi.

La domanda riconvenzionale proposta dal resistente va pertanto disattesa.

Le risultanze agli atti in ordine all'assenza di volontà conciliativa sia pregiudiziale che in pendenza di causa escludono l'accoglimento delle residue domande formulate.

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda o eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

DICHIARA TENUTO E CONDANNA C.L. a restituire a M.M. la somma di Euro..... oltre interessi legali dalla restituzione dell'immobile sino al saldo effettivo.

RIGETTA ogni altra domanda

CONDANNA C.L. al pagamento a favore di M.M. delle spese processuali che liquida in Euro. per esborsi ed Euro. per compensi oltre spese generali al 15%, oltre c.p.a. ed i.v.a.

Così deciso in Piacenza, il 20 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 20 febbraio 2018.