

9 dicembre 2021 10:55

Il Condominio. Danni all'immobile a fine locazione ed onere della prova

di [Laura Cecchini](#)

Nell'ambito del rapporto di locazione che si instaura con la conclusione del contratto tra locatore e conduttore riveste particolare rilevanza, in considerazione delle possibili criticità sull'adempimento delle obbligazioni assunte, il momento del rilascio, ovvero della riconsegna dell'immobile al termine dello stesso.

Sul tema è interessante la pronuncia del [Tribunale di Milano \(sentenza n.9637 del 19 novembre 2021\)](#) che affronta una vertenza avente ad oggetto la richiesta del locatore di risarcimento per presunti danni all'immobile avanzata contro i conduttori, ove la indagine del Giudicante approfondisce la differenza tra il concetto di danno e quello di deterioramento e usura corrispondente al normale uso della cosa.

Parimenti, nella disamina della vicenda sottoposta, non sfugge un'attenta e scrupolosa indagine sulle prove addotte a fondamento della domanda promossa e, soprattutto sulla loro idoneità a dimostrare imputabilità dei danni lamentati ai conduttori.

La vicenda

Al termine di un contratto di locazione, successivamente alla riconsegna dell'immobile, un locatore promuove ricorso avanti al Tribunale chiedendo l'accertamento dei danni rilevati e per sentir dichiarato l'inadempimento dei conduttori all'obbligo di custodia con conseguente condanna al risarcimento.

A fondamento della pretesa formulata, il locatore ricorrente sostiene che i conduttori avrebbero causato, con la loro condotta negligente, più e diversi danni, quali la scalfitura di porte, graffi ed abrasioni sulle pareti, il dissesto di ante di alcuni mobili, macchie sui materassi in uso e danneggiamenti vari.

Costituiti in giudizio i conduttori hanno chiesto il rigetto del ricorso.

Esaurita l'istruttoria, il Giudicante investito della causa ha respinto la domanda con ampia e circostanziata motivazione partendo dal principio affermato e riconosciuto dalla Giurisprudenza di Legittimità per cui è escluso che il locatore possa pretendere dal conduttore l'eliminazione dell'effetto del normale deterioramento d'uso (sentenza n.29329/2019) all'uopo sottolineando che, ove apposta, una simile clausola nel contratto sarebbe nulla ex art. 79 Legge n.392/1978.

Tanto premesso, vediamo, qui in appresso, le ragioni in considerazione delle quali la pretesa formulata è stata ritenuta priva di fondamento anche sotto il profilo dell'onere probatorio gravante su locatore.

Obblighi delle parti

Prima di entrare nel merito della trattazione del caso concreto portato avanti al Tribunale di Milano, appare opportuno ed utile ribadire i principali profili ed argomentazioni di natura giuridica che interessano la materia in relazione alle reciproche obbligazioni delle parti.

Per quanto concerne la posizione del locatore, l'art. 1576 c.c. riconosce tra i suoi doveri quello di (i) consegnare la cosa in buono stato locativo e (ii) mantenerla in stato da servire all'uso convenuto.

A tali obblighi, corrispondono, specularmente, quelli posti dall'art. 1587 c.c. sul conduttore il quale, oltre al pagamento del canone, è tenuto a «prendere in consegna la cosa locata e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze».

Ebbene, il nodo della questione in esame attiene proprio alle problematiche che insorgono, in occasione della restituzione dell'immobile, sulla verifica della diligente fruizione e corretto utilizzo del bene nonché degli elementi e servizi che per la destinazione impressa lo corredano.

A tal riguardo, per una compiuta dissertazione, non possiamo prescindere dall'appurare se, all'immissione in possesso del bene, le parti abbiano redatto un verbale di consegna ivi illustrando, anche mediante riproduzione fotografica, lo stato dell'immobile e dei beni eventualmente presenti, quali gli arredi, nonché degli accessori funzionali all'utilizzo, quali serramenti ed elettrodomestici.

Sovente, la esistenza di mobilio viene accompagnata dalla redazione di un inventario con analitico dettaglio degli stessi teso a scongiurare contestazioni alla conclusione del rapporto.

Parimenti è di tutta evidenza come tali operazioni debbano essere ratificate da entrambe le parti tramite sottoscrizione di detti documenti.

Invero, la funzione di dette attività preliminari sono atte ad ovviare, nell'ipotesi di controversia al rilascio, ad obiezioni su possibili danneggiamenti intervenuti nel corso della locazione e sono propedeutiche alla verifica dello stato di diligente manutenzione.

In proposito, non possiamo, invero, dimenticare come, a tal fine, sia prassi consolidata prevedere nei contratti di locazione un deposito cauzionale gravante sul conduttore e pari, nella maggior parte dei casi, ad almeno due mensilità, per tutelare il locare alla riconsegna da eventuali danni.

Nella fattispecie in esame, non risulta alcun documento che attesti lo stato dell'immobile alla consegna, né ciò è rinvenibile nel contratto di locazione ove - peraltro - si dà atto che lo stesso era interessato da lavori di ristrutturazione al momento della stipula.

Pertanto, è carente la prova in ordine alla loro riconducibilità ai conduttori e, anche e soprattutto, che gli stessi non fossero esistenti alla consegna dell'immobile, stante l'esecuzione di opere tra la firma del contratto e la consegna, considerato che la documentazione allegata era inerente lo stato dei locali solo per il periodo precedente detti lavori.

Restituzione della cosa locata

La normativa vigente prevede, all'art. 1591, comma I, che «Il conduttore deve restituire la cosa locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità alla descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto»

È chiaro come la ratio della richiamata disposizione sia dettata ad hoc per la regolamentazione della fase conclusiva del rapporto contrattuale ed il suo contenuto presupponga l'avvenuta preventiva ricognizione dello stato dei locali e degli accessori al momento della stipula del contratto.

A dimostrazione dell'importanza che tale previsione riveste, è confacente rammentare che il comma II del citato articolo dispone che qualora non vi sia alcun riferimento allo stato dell'immobile ed elementi accessori oggetto del contratto «si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione»

Tuttavia, nel caso de quo, come sopra rilevato, la suddetta presunzione non può trovare applicazione, ritenuto che alla sottoscrizione del contratto l'immobile era in fase di ristrutturazione ed alla successiva consegna non è stato redatto alcun verbale.

Parimenti, al III comma, si afferma e riconosce che il conduttore non sarà chiamato a rispondere e, per l'effetto, ritenuto responsabile, del normale deperimento d'uso o perimento derivante da vetustà.

Sotto tale profilo, il Giudice ha ravvisato che i vizi contestati rientrassero nella consueta usura non potendo costituire danni eccedenti l'ordinario utilizzo.

Sulla scorta della disciplina evocata, posta a garanzia e tutela di entrambe le parti, è significativa la opportunità di redigere e procedere, al momento della consegna, ad una rappresentazione dello stato dell'immobile e delle pertinenze e complementi nel contratto e/o in una scrittura allegata allo stesso.

Al contempo, è appropriato ricordare come, la suddetta attività, debba essere compiuta anche alla data della

restituzione del bene concesso in locazione, per dare ivi atto, nel giusto contraddittorio tra le parti, delle condizioni dell'immobile e di eventuali eccezioni del locatore sulla esistenza di danni imputabili al conduttore anche per l'esercizio del diritto del locatore a trattenere il deposito cauzionale o parte di esso o, ancora chiedere ulteriori somme ove non capiente.

Nell'ipotesi, al contrario, non risulta che i difetti lamentati siano stati rilevati alla riconsegna, in quanto non riferiti nel relativo verbale sebbene, per come descritti, risultassero *ictu oculi*.

(Da Condominioweb.com)

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)