



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

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dr. Ilario Pontani 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. **44438/2022** promossa da:

OMISSIS

RICORRENTE

contro

OMISSIS

RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente.

Parte ricorrente: "Accertare e dichiarare il diritto della ricorrente ad ottenere la restituzione della somma di € 1.200 oltre interessi legali dal 2/12/2013 alla data della domanda ed *ex art. 1284, 4° comma, c. c.* dalla data della domanda al saldo, a titolo di deposito cauzionale corrisposto dalla Sig.ra Provasi a parte locatrice alla data di sottoscrizione del contratto di locazione *inter partes* e, per l'effetto, condannare la _____ OMISSIS _____ al pagamento alla OMISSIS _____ della somma di € 1.200, oltre agli interessi legali dal 2/12/2013 alla data della domanda ed *ex art 1284, 4° comma, c. c.* dalla data della domanda al saldo. Condannarsi altresì la OMISSIS _____ anche a titolo risarcitorio, al pagamento in favore della ricorrente della complessiva somma di € 1.225, 61 per spese e competenze legali dovute per l'assistenza prestata alla stessa dal suo patrono nel procedimento di mediazione, svoltosi in via pregiudiziale e quale

condizione di procedibilità della domanda svolta in giudizio, oltre agli interessi ex art. 1284, 4° comma, c. c. dalla data della domanda al saldo. Con vittoria di spese e compensi professionali”.

Parte resistente: “Attesa l’esistenza di danni all’atto della restituzione dell’appartamento di via OMISSIS nonché degli inadempimenti di natura patrimoniale dell’attrice discendenti dal rapporto locativo, dichiarare legittima la mancata restituzione alla stessa del deposito cauzionale di € 1.200, in conseguenza della compensazione operata con i danni accertati e gli inadempimenti di natura patrimoniale posti in essere dalla conduttrice nel rapporto locativo *de quo* e quantificati complessivamente in € 6.486, 37. Condannare la OMISSIS versamento in favore della OMISSIS della somma di € 5.286, 37 ottenuta dalla quantificazione dei danni accertati a carico dell’appartamento e degli inadempimenti di natura patrimoniale in capo alla conduttrice pari ad € 6.486, 37 compensando tale importo con il deposito cauzionale di € 1.200. Condannare altresì OMISSIS al pagamento in favore della convenuta della somma di € 800 oltre accessori di legge a titolo di rimborso spese e competenze liquidate a favore del proprio difensore per la procedura di mediazione”.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con ricorso regolarmente notificato alla controparte, OMISSIS adiva questo Tribunale allegando:

- di avere condotto in locazione l’unità immobiliare sita in] OMISSIS /1
- di avere consegnato alla locatrice, alla data di sottoscrizione del contratto, un assegno bancario di € 1.200 a titolo di deposito cauzionale;
- di avere ricevuto dalla nuova locatrice OMISSIS in qualità di parte locatrice) formale disdetta dal contratto per la scadenza del 31/12/2021;
- di avere riconsegnato l’unità immobiliare il 1°/10/2021;
- di avere quindi chiesto la restituzione del deposito cauzionale, ma di averne ricevuto un rifiuto.

Ciò premesso, concludeva chiedendo la condanna della locatrice alla restituzione del deposito cauzionale oltre interessi.

Si costituiva regolarmente OMISSIS eccependo che l’attrice era tenuta al pagamento dei canoni di locazione per il trimestre ottobre/dicembre 2021 ed aveva arrecato danni all’immobile (in particolare aveva rimosso due porte).

Ciò premesso concludeva chiedendo che - operata la compensazione tra la somma dovuta a titolo di restituzione del deposito cauzionale e quella dovuta a titolo di canoni di locazione e di risarcimento dei danni arrecati dalla conduttrice, quest’ultima venisse condannata in via riconvenzionale a versare alla locatrice la somma di € 5.286, 37.

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.

Il ricorso è fondato.

Risulta chiaramente dagli atti che il versamento del deposito cauzionale non è contestato (art. 115 c. p. c.) e che le parti si erano accordate per una risoluzione anticipata del contratto di locazione alla data del 1°/10/2021 (art. 1372 c. c.), per cui l'attrice non deve corrispondere nulla per il trimestre ottobre/dicembre 2021, quando il contratto aveva già cessato di produrre effetti giuridici.

Per quanto riguarda, poi, gli asseriti danni arrecati all'immobile, va premesso che *il locatore non ha il diritto di pretendere la restituzione del bene locato in perfetto stato*, per cui il conduttore non è tenuto a ripristinare lo stato locativo dell'immobile nelle condizioni in cui l'ha ricevuto, perché il ripristino 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 già compensato con il canone di locazione. La giurisprudenza ha precisato, in proposito, 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, la locatrice convenuta non ha diritto - per giurisprudenza costante - al risarcimento per la mancata tinteggiatura delle pareti e non ha provato gli altri danni lamentati (in particolare la rimozione di due porte), atteso che nel verbale di riconsegna del 2/10/2021 - che ha un indubbio valore confessorio - si precisa, in relazione a tutto l'appartamento ed ai suoi accessori ed arredi, "nulla da segnalare", mentre un'alterazione del bene locato di tale evidenza come la rimozione di ben due porte interne sarebbe stata sicuramente segnalata.

La locatrice deve pertanto essere condannata alla restituzione del deposito cauzionale alla conduttrice (oltre interessi legali dal 2/12/2013 al saldo), non essendo stati provati, né risultando altrimenti dagli atti, fatti impeditivi, modificativi o estintivi della pretesa dell'attrice che possano giustificare la sua ritenzione.

Le spese di lite - comprese quelle di mediazione - 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).

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa RG 44438/2022, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) accoglie la domanda formulata da *OMISSIS* nei confronti di *OMISSIS* e per l'effetto:
- 2) condanna *OMISSIS* a pagare a *OMISSIS* la somma di € 1.200 (euro milleduecento/00) a titolo di restituzione del deposito cauzionale, oltre interessi legali dal dovuto al saldo;
- 3) condanna *OMISSIS* alla refusione in favore di *OMISSIS* delle spese di lite, che si liquidano in € 2.090 (di cui € 440 per la fase di mediazione ed € 1650 per il presente giudizio) 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 del dispositivo alle parti presenti

ed immediato deposito telematico della contestuale motivazione, con allegazione al verbale.

Milano, 25/09/2023

Il giudice

Dr. Ilario Pontani