



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale Ordinario di Napoli Nord
II SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del dott. Luigi D'Angiolella, lette le note scritte in sostituzione dell'udienza del 22 settembre 2023, ha pronunciato mediante deposito telematico del dispositivo e della contestuale motivazione la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. r.g. 11719/2022, riservata in decisione all'esito dell'udienza cartolare del 22 settembre 2022, promossa da:

[REDACTED], elettivamente domiciliato in Frattamaggiore alla via Padre Mario Vergara n. 163 presso lo studio dell'avvocato Carlo Antonio Esposito, che lo rappresenta e difende giusta procura alle liti;

ricorrente

contro

Comune [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato presso la Casa Comunale sita in [REDACTED] alla [REDACTED] rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED] giusta procura alle liti.



MOTIVI DELLA DECISIONE

La presente decisione viene redatta ai sensi degli artt. 132 cod. proc. civ. e 118 disp. att. cod. proc. civ., come novellati dalla l. n. 69/2009, in virtù di quanto previsto dall'art. 58, co. 2, l. cit.

Con ricorso depositato in data 11 novembre 2022, [REDACTED] ha adito il Tribunale di Napoli Nord per ivi sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Voglia il Tribunale di Napoli Nord, disattesa ogni contraria istanza: 1. Accertare e dichiarare che il conduttore Comune [REDACTED] è obbligato a restituire l'immobile nelle identiche perfette condizioni in cui l'ha ricevuto all'inizio della locazione; 2. Accertare e dichiarare che il conduttore Comune di [REDACTED] è responsabile dell'inadempimento dell'obbligazione restitutoria pattuita e stabilita dall'art. 9 del contratto di locazione 25.01.1988 intercorso tra le parti; 3. Accertare e dichiarare che il conduttore Comune di [REDACTED] è obbligato al risarcimento dei danni per il mancato ripristino dell'immobile nella misura di euro 71.788,14, oltre l'iva, corrispondenti al costo delle opere necessarie per l'eliminazione degli stessi nonché al risarcimento del danno emergente per le spese legali e tecniche relative all'espletato procedimento di istruzione preventiva nella misura di euro 7.805,03; 4. Condannare il resistente ente al pagamento in favore dello istante della complessiva somma di euro 79.593,17, oltre l'iva sull'importo di euro 71.788,14, ed oltre gli interessi legali sull'intera somma nella misura di cui all'art. 1284, IV comma, c.p.c. e la rivalutazione*



monetaria a decorrere dalla data di deposito del presente ricorso; 5. Condannare esso
resistente ente al pagamento delle spese ed oneri compensa del presente giudizio tenuto

conto, in applicazione dei parametri generali, dei valori medi delle tabelle di cui al
D.M. n. 55/2014, come modificato con D.M. n. 37/2018 e D.M. n. 147/2022.”

Instaurato il contraddittorio si è costituito in giudizio il Comune di [REDACTED],
il quale ha eccepito l'infondatezza della domanda e ne chiesto il rigetto. In via
subordinata ha chiesto di accertare la nullità della clausola di cui all'art. 9 del contratto
di locazione e di limitare il risarcimento dei danni all'importo di euro 13.514,92. Il tutto
con vittoria di spese e competenze di lite.

Tanto premesso in fatto, preliminarmente giova rammentare che prima dell'introduzione
del presente giudizio parte ricorrente instaurava nei confronti dell'odierno resistente un
procedimento *ex art.* 696 c.p.c., iscritto al n. 10430/2020 r.g. di questo stesso Tribunale,
i cui atti telematici sono stati riprodotti dalle parti nel presente giudizio.

Va rilevato, inoltre, che è versato in atti il verbale attestante l'esperimento del tentativo
di mediazione di cui al d.lgs. n. 28 del 2010, il quale si concludeva con esito negativo.
Ciò posto, la domanda è fondata nei termini di cui alla seguente motivazione.

Sulla scorta del compendio probatorio in atti, risulta dimostrato che con contratto di
locazione stipulato il 25 gennaio 1988, registrato all'Ufficio del Registro degli Atti
Pubblici di Napoli il 1° marzo 1988 al n. 5521/1/A, [REDACTED] concedeva in
locazione al Comune di [REDACTED] l'immobile ubicato in [REDACTED]
alla via [REDACTED].



Tra gli atti acquisiti al fascicolo, si rinviene la relazione sottoscritta il 5 febbraio 1987

Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 06/10/2023

dal tecnico incaricato dal Comune di [REDACTED], dott. Ing. [REDACTED], il quale, a seguito di sopralluogo effettuato presso il predetto immobile, attestava: *"...Le rifiniture dell'immobile sono in ottimo stato di conservazione sia per quanto riguarda i pavimenti che le pitture. Il tutto è ben illuminato ed areato sia dall'esterno che dagli impianti elettrici già esistenti."*

Parimenti dimostrata, oltre che non contestata, è la circostanza che in data 28 settembre 2021 il Comune provvedeva al rilascio del suddetto immobile, il quale a seguito dell'intervenuto rilascio presentava una pluralità di danni che non hanno costituito oggetto di contestazione specifica e sono tra l'altro comprovati dai rilievi fotografici in atti.

È documentato, infine, che in sede di accertamento tecnico preventivo il consulente tecnico incaricato dal Tribunale di Napoli Nord, arch. [REDACTED], riscontrava l'esistenza dei danni oggetto della domanda risarcitoria promossa dal ricorrente nel presente giudizio, i quali venivano analiticamente descritti nell'elaborato peritale depositato in atti (cfr. relazione tecnica d'ufficio C.T.U. arch. [REDACTED]).

Ebbene, in punto di diritto deve osservarsi che nella fattispecie esaminata viene in rilievo il disposto di cui all'art. 1590, co. 1, c.c., il quale impone al conduttore di restituire al locatore la cosa nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, *"salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto"*.



La norma esprime una regola generale dalla quale si ricava la possibilità di un deterioramento normale della cosa locata, conseguente all'uso corretto del bene oppure alla vetustà (art. 1609, co. 1, c.c.).

Ne consegue che, in linea di principio, il locatore può legittimamente pretendere di essere risarcito per le condizioni dell'immobile che eccedano il normale degrado del medesimo siccome conseguenti al suo ordinario uso (cfr., in tal senso, Cass. Civ., n. 6387 del 2018; Cass. Civ., n. 13222 del 2010).

Peraltro, qualora al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto al normale uso dello stesso, incombe sul conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto da parte di terzi richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori (cfr. Cass. Civ., n. 6596 del 2019).

Va segnalato ancora che: *“...In tema di locazione, al fine di individuare quale sia il contenuto dell'obbligazione del conduttore di riconsegnare la cosa locata nello stesso stato in cui l'ha ricevuta e del dovere di diligenza che deve osservare nell'uso del bene locato, ha valore probatorio preminente la descrizione dell'immobile locato effettuata dalle parti nel contratto”* (ex multis: Cass. Civ. n. 15361 del 2016, secondo cui, in mancanza di una puntuale descrizione delle condizioni dell'immobile alla data della consegna, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato locativo).



Ebbene, nel caso di specie, il buono stato di manutenzione dell'immobile veniva non solo attestato dalle parti all'atto della sottoscrizione del contratto, ma veniva

Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 06/10/2023

ulteriormente confermato dal tecnico incaricato dal Comune nel citato verbale del 5 febbraio 1987.

In conclusione, può affermarsi che il ricorrente ha diligentemente assolto il proprio onere probatorio in quanto ha correttamente dimostrato il deterioramento intervenuto tra la consegna e la restituzione dell'immobile.

Al contrario nulla è stato utilmente dimostrato dalla parte resistente in ordine alla sussistenza di eventuali circostanze impeditive o estintive della pretesa fatta valere dal ricorrente, considerato che nel caso di specie grava a carico del conduttore l'onere di provare il fatto impeditivo della sua responsabilità, ossia che il deterioramento si è verificato per uso conforme al contratto o per fatto a lui non imputabile.

Deve ritenersi, inoltre, valida ed efficace la clausola prescritta dall'art. 9 del contratto di locazione nella parte in cui dispone: *“Resta convenuto però che l'immobile alla riconsegna dovrà essere a cura e spese del Comune di [REDACTED] restituito nelle identiche, perfette condizioni di oggi.”*

Dal tenore letterale della richiamata previsione contrattuale può ragionevolmente desumersi che per il tramite della stessa le parti abbiano inteso derogare alla regola disposta dall'art. 1590, co. 1, c.c., al fine di impedire che il conduttore fosse sgravato degli effetti del deterioramento *“risultante dall'uso”* dell'immobile concessogli in locazione.



Non vengono condivise, infatti, le argomentazioni formulate dalla parte resistente in ordine alla nullità della suddetta patenza per violazione dell'art. 79 della Legge n.

392 del 1978, dal momento che il menzionato art. 79 non esclude la validità di qualsivoglia accordo vantaggioso per il locatore, ma solo di quei patti che preventivamente eludono diritti attribuiti al conduttore da norme inderogabili contenute nella stessa legge.

Tra questi patti non rientra quello della più ampia responsabilità del conduttore in relazione ai danni arrecati alla cosa locata, come si è verificato nella fattispecie di cui al presente giudizio (in questi termini, Cass. Civ., 12 luglio 2007, n. 15592).

Come meglio chiarito dalla giurisprudenza di legittimità: *“Se è vero, infatti, che l'art. 1590 c.c., al comma 1, esonera il conduttore, quando restituisce la cosa locata, delle conseguenze derivanti dal deterioramento o dal consumo della cosa stessa qualora siano riconducibili al suo uso conforme al contratto, è tuttavia parimenti vero che, alla luce del principio generale della libertà negoziale derogabile solo da norme inequivocabilmente (perché ontologicamente) imperative, si è dinanzi a una norma dispositiva, ben potendo le parti regolare, nell'ambito del sinallagma tra loro specificamente concordato, in modo diverso - e quindi anche più gravoso per il conduttore - gli effetti della condizione in cui versa la cosa locata al momento della riconsegna.”* (Cass. Civ., n. 15839 del 17 maggio 2022).

Alla luce delle richiamate argomentazioni, deve quindi ritenersi valida e pienamente efficace la clausola inserita all'interno del contratto di locazione oggetto di causa.



Ne consegue l'integrale accoglimento della domanda proposta dal ricorrente, il quale ha diritto al risarcimento dei danni materiali per i quali si rinviava alla relazione tecnica d'ufficio a firma del C.T.U. arch. [REDACTED], depositata in allegato al ricorso), e devono essere quantificati in euro 71.788,14, oltre IVA, oltre interessi legali dalla data della domanda sino al soddisfo.

Deve essere parzialmente accolta, infine, anche la domanda volta ad ottenere la condanna della controparte al pagamento delle spese per compensi C.T.U. e delle spese per compensi professionali (con la precisazione che questi ultimi si liquidano in euro 1.914,00, facendo applicazione dei criteri minimi di cui al D.M. n. 55 del 2014, tenuto conto dell'attività effettivamente svolta e della non complessità della lite), sostenute per il procedimento di accertamento tecnico preventivo *ex art. 696 c.p.c.* svoltosi prima dell'introduzione del presente giudizio.

Non rientrano tra le spese rimborsabili al ricorrente quelle relative alla consulenza tecnica di parte in quanto eccessive.

In ordine a tale profilo, va evidenziato che non sussistono ragioni per le quali discostarsi dall'orientamento secondo cui: *“Le spese dell'accertamento tecnico preventivo ante causam devono essere poste, a conclusione della procedura, a carico della parte richiedente, in virtù dell'onere di anticipazione e del principio di causalità, e devono essere prese in considerazione, nell'eventuale successivo giudizio di merito, come spese giudiziali, da regolare in base agli ordinari criteri di cui agli artt. 91 e 92 c.p.c. La parte vittoriosa ha, poi, diritto di vedersi rimborsate anche le spese sostenute per la*



consulenza tecnica di parte, a meno che il giudice non si avvalga, ai sensi dell'art. 92, co. 1, c.p.c. della facoltà di escludere dalla ripartizione, ritenendola eccessiva o *superflua*". (Cass. Civ., n. 21085 del 19 luglio 2023).

Le spese di lite seguono la soccombenza e si liquidano facendo applicazione dei criteri di cui al D.M. n. 55 del 2014, tenendo conto del *decisum* (e non del *petitum*) e dell'attività espletata.

A tale importo vanno comunque aggiunte IVA e CPA, se documentate con fattura, quali accessori delle spese legali (cfr. Cass. Civ., 8 novembre 2012, n. 19307) nonché il 15% sui compensi a titolo di rimborso forfettario *ex art. 2, co. 2, D.M. n. 55 del 2014*, che è dovuto "*in ogni caso*" e quindi segue automaticamente la condanna pronunciata *ex art. 91, co. 1, c.p.c.* (v. Cass. Civ., 8 luglio 2010, n. 16153).

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda avanzata da [REDACTED], così provvede:

- accerta e dichiara la responsabilità del Comune di [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, per i danni cagionati al ricorrente per le causali di cui in parte motiva;
- per l'effetto condanna il Comune di [REDACTED], in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento in favore di [REDACTED] della somma complessiva di euro 71.788,14, oltre IVA, oltre interessi legali dalla data della domanda sino al soddisfo;



- condanna il Comune di [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite relative al presente giudizio, che si liquidano in euro 7.052,00, a titolo di compenso professionale, oltre euro 545,00 per esborsi, oltre rimborso forfettario al 15%, CPA ed IVA come per legge.

Sentenza a verbale (art. 127 ter cpc) del 06/10/2023

- condanna il Comune di [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento in favore di [REDACTED] delle spese di lite relative al procedimento di istruzione preventiva, che si liquidano in euro 1.659,64 a titolo di compenso C.T.U., comprensivo di contributi professionali, ed euro 1.914,00, a titolo di compenso avvocato, oltre rimborso forfettario al 15%, CPA ed IVA come per legge.

Aversa, 6 ottobre 2023.

Il Giudice
dott. Luigi D'Angiolella

