



**REPUBBLICA ITALIANA**

**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale di Bari, Terza Sezione Civile, nella persona del Giudice unico dott. Gianluca Tarantino ha pronunciato ai sensi dell'art. 429 c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **9388/2022** vertente

**tra**

*Parte\_1*, rappresentato e difeso dall'avv. Giovanni Grimaldi

**RICORRENTE in via PRINCIPALE e RESISTENTE in via RICONVENZIONALE**

**e**

*Controparte\_1*, rappresentata e difesa dall'avv. Domenico Silella

**RESISTENTE in via PRINCIPALE e RICORRENTE in via RICONVENZIONALE**

**CONCLUSIONI:** come rassegnate all'udienza del 3.2.2026, sostituita dal deposito di note scritte ex art. 127-ter c.p.c., e nei rispettivi scritti difensivi

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

1 – Con ricorso ex art. 447 *bis* c.p.c., depositato in data 27.7.2022, *Parte\_1*, premesso di essere proprietario di due unità immobiliari contigue site al piano terra dello stabile di viale Salandra n. 10/c – Bari, contraddistinte in catasto al foglio 29, particella n. 247, subalterno n. 41 (interno 17), di mq 66, e subalterno n. 42 (interno 16), di mq 56, entrambe categoria A/10, ha adito il Tribunale di Bari, convenendo in giudizio *Controparte\_1* in qualità di conduttrice dell'unità

immobiliare di maggiori dimensioni (sub. 41 interno 17), e ha rassegnato le seguenti conclusioni: “a) dichiarare l’inadempimento della conduttrice, dott.ssa *Controparte\_2* alle obbligazioni legali e contrattuali di restituire al locatore, al termine della locazione, l’unità immobiliare in buono stato locativo con le migliorie e le addizioni che non potevano essere rimosse senza nocumento al bene locato; b) accertare l’obbligo della conduttrice dott.ssa *Controparte\_1* di ripristinare l’immobile oggetto della locazione nello stato precedente a questa; c) condannare la conduttrice dott.ssa [...] *CP\_1* al risarcimento del danno da inadempimento contrattuale ed al pagamento di quanto necessario al ripristino del bene locato alle condizioni precedenti al rapporto, nella misura di €. 20.123,00, oltre al costo della pratica amministrativa ed all’accatastamento nella misura che il Giudice riterrà equa, comunque, non inferiore ad €. 2.000,00, oltre agli interessi legali ai sensi dell’art. 1284 co. 1° e 4° c.c., dal rilascio alla data del soddisfo; d) condannare la conduttrice, dott.ssa *Controparte\_1* a rifondere al ricorrente/locatore le spese della A.T.P., liquidate dal Giudice in favore dell’arch. *CP\_3* in complessivi €. 1.715,54, oltre le spese e compensi del procedimento da distrarsi in favore del difensore che si dichiara antistatario in €. 2.115,30; e) condannare la conduttrice dott.ssa *Controparte\_1* al pagamento del canone di locazione del mese di gennaio 2021 nella misura di €. 650,00; f) compensare la cauzione versata dalla conduttrice dott.ssa *Controparte\_1* al locatore in due soluzioni, nella complessiva misura di €. 1.300,00 con il maggior credito del ricorrente locatore; g) condannare la conduttrice/resistente dott.ssa *Controparte\_1* al pagamento di spese e compensi di giudizio da distrarsi in favore del sottoscritto difensore che dichiara di aver anticipato le borsuali e di non aver riscosso acconti”.

Istauratosi il contraddittorio, con comparsa depositata in data 24.3.2023, si è costituita in giudizio *Controparte\_1* che, dedotta l’infondatezza della domanda avanzata dal ricorrente sia in fatto che in diritto, ne ha chiesto il rigetto, e ha spiegato, altresì, domanda riconvenzionale al fine di ottenere la restituzione della cauzione versata, per un totale di € 1.376,00, con vittoria di spese, competenze e onorari di giudizio.

La causa, previa acquisizione del fascicolo recante n. 13133/2021 di R.G. relativo al procedimento di accertamento tecnico preventivo ex art. 669-*bis* c.p.c. espletato tra le stesse parti, è stata decisa all'odierna udienza nei modi di legge.

2 – La domanda principale è parzialmente fondata e, pertanto, dev'essere accolta nei limiti e per le ragioni di seguito precisati.

2.1 – Sulla scorta della documentazione prodotta in giudizio dalle parti, i fatti di causa rilevanti ai fini della decisione possono essere ricostruiti come segue.

L'odierno ricorrente è proprietario di due unità immobiliari, site in Bari al viale Salandra n. 10/c e contraddistinte in catasto al foglio 29, particella n. 247, subalterno n. 41 (interno 17), di mq 66, e subalterno n. 42 (interno 16), di mq. 56, entrambi categoria A/10, e così accatastate a seguito di ristrutturazione, giusta D.I.A. n. 2240 del 13.8.2007 e certificato di collaudo dell'8.6.2009.

Con scrittura privata del 21.5.2016, *Pt\_1* e *CP\_1* hanno convenuto di stipulare un contratto di locazione avente ad oggetto l'unità immobiliare di maggiori dimensioni (subalterno 41, int. 17), da adibire a studio professionale di fisioterapia.

Con la menzionata scrittura privata, le parti hanno, altresì, concordato l'esecuzione di alcune opere di adattamento dei locali, necessarie a rendere l'immobile idoneo all'esercizio dell'attività professionale della conduttrice.

In data 18.11.2016 è stato sottoscritto il contratto di locazione, regolarmente registrato.

Con missiva del 17.7.2020, la conduttrice ha comunicato il recesso dal suddetto contratto e l'immobile è stato rilasciato in data 11.2.2021.

2.2 – Parte ricorrente ha dedotto che la conduttrice, in contratto, ha espressamente riconosciuto il buono stato di manutenzione dell'immobile *de quo* e, inoltre, si è impegnata a non asportare né rimuovere le migliorie apportate al locale, rinunciando, altresì, a qualsivoglia indennità, assumendosi l'obbligo, in caso di inadempimento, di ripristinare lo stato dei luoghi.

Secondo gli assunti attorei, dunque, *“in sostanza, le parti hanno convenuto: - la rinuncia della conduttrice all'indennità per migliorie prevista dall'art. 1592 c.c.; - l'obbligo contrattuale del*

*conduttore di non rimuovere le addizioni senza indennità alcuna, che si aggiunge a quello legale di non rimuovere le addizioni quando ciò porti nocimento alla cosa locata, previsto dal 2° comma dell'art. 1593 c.c.; - il ripristino dell'immobile nella situazione precedente alla locazione per il caso in cui fosse rimasta inadempita l'obbligazione di non eliminare o portar via le migliorie e le addizioni”.*

Effettivamente, tale impegno, è stato assunto dalla conduttrice con la sottoscrizione del contratto in parola, atteso che l'art. 8 così recita: *“la conduttrice dichiara di aver esaminato i locali [...] e di averli trovati in buono stato di manutenzione [...] e che le migliorie autorizzate dal locatore, alla data di cessazione del contratto di locazione, rimarranno a beneficio di questi e non potranno comunque, in alcun modo, essere oggetto di richieste di rimborsi o risarcimenti di sorta, pena il ripristino dell'originario stato dei luoghi”.*

La conduttrice, pertanto, si sarebbe resa inadempiente a obblighi di fonte legale e contrattuale.

A pagina 6 del ricorso, **Pt\_1** ha, inoltre, addotto che nel verbale di ricognizione dello stato dei luoghi (prodotto sub doc. n. 4 del fascicolo di parte ricorrente nel procedimento di atp iscritto al n. R.G. 13133/2021), redatto al momento del rilascio dell'immobile, si è dato atto del riscontro delle seguenti mancanze e/o anomalie: *“1) l'assenza dei due climatizzatori di cui l'immobile era dotato (uno singolo sulla facciata esterna ed uno “dual” sulla facciata interna); 2) che le quattro originarie porte a scrigno su misura, erano state asportate, assieme alle mostre; 3) sul pavimento del bagno piccolo restava apposta la pavimentazione in ceramiche che creava un pericoloso gradino con l'antibagno in parquet laminato, con il coprigiunto fuori posto; 4) risultavano asportati nel primo bagno il piatto doccia ed il relativo box, mentre i sanitari, compreso il water per invalidi, erano stati asportati e sostituiti da pezzi di risulta che lasciavano scoperte le tracce degli attacchi di quelli precedentemente posto in opera; 5) le rubinetterie originarie dei bagni risultavano asportate e sostituite con rubinetteria di risulta; 6) i pannelli di plastica della cassetta di scarico risultavano asportati; 7) i due aspiratori posti in opera nei bagni dal locatore, in esecuzione delle convenzioni 21/5/2016, risultavano asportati; 8) era stato asportato il video-citofono; 9) il parquet più*

*economico, posto in opera durante l'esecuzione delle opere fatte eseguire dalla conduttrice ed il battiscopa era in più punti danneggiato (V. fotografie); 10) le due lampade di emergenza risultavano asportate”.*

Al fine di accertare lo stato dei luoghi e procedere alla stima dei danni all'immobile, è stato esperito, dinanzi all'intestato Tribunale, procedimento di accertamento tecnico preventivo ex art. 696-bis c.p.c., recante n. 13133/2021 di R.G., all'esito del quale il nominato CTU ha stimato, quale costo complessivo per il ripristino del bene locato nello stato antecedente alla stipula del contratto di locazione, l'importo di € 20.470,80.

La resistente ha contestato la rispondenza al vero della ricostruzione dei fatti operata dal ricorrente.

In particolare, ha rilevato che le modifiche apportate all'immobile erano state concordate e autorizzate dal locatore (v. modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali del 23.12.2016, sottoscritto dal locatore, e CILA 3390/16 del 30.1.2017) e ha dedotto l'assoluto difetto di prova in ordine alle seguenti circostanze: (i) che il locale fosse stato consegnato in buono stato d'uso; (ii) che le migliorie apportate siano state rimosse dalla conduttrice con conseguente nocumento alla cosa locata; (iii) che la conduttrice avesse mai rinunciato alle suddette migliorie; (iv) che l'asserito deterioramento dell'immobile sia imputabile a un uso difforme del bene locato e/o a una propria condotta.

2.3 – Fatte queste necessarie premesse, valgono le seguenti considerazioni.

Risulta documentalmente provato che, con scrittura privata del 21.5.2016, le parti hanno concordato di sottoscrivere un contratto di locazione relativamente all'unità immobiliare identificata in catasto al foglio 29, particella n. 247, subalterno n. 41 (interno 17), di mq 66, derivante dal frazionamento di un immobile di più grandi dimensioni di proprietà di **Pt\_I**.

Nella menzionata scrittura, non disconosciuta dalle parti, i contraenti avevano espressamente dato atto che ai fini della richiesta delle “*autorizzazioni preventive ad eseguire lavori di adattamento*

*dei locali all'uso dell'attività di Fisioterapista*" era necessaria la stipulazione del contratto di locazione

Sempre con la sottoscrizione dell'anzidetta scrittura privata, il locatore si era impegnato (i) a consegnare le chiavi del locale non appena gli fossero "*state rese note tali autorizzazioni*" e (ii) a eseguire i seguenti interventi: - murare la porta blindata che rendeva comunicanti le due unità abitative di sua proprietà; - realizzare una vetrata secondo le indicazioni del tecnico di parte conduttrice; - installare un aspiratore nel locale bagno.

Con il contratto di locazione del 18.11.2016, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 23.11.2016, le parti hanno, infine, formalizzato i loro accordi.

In particolare, come anticipato, nel contratto è stata inserita (e, dunque, accettata dalla conduttrice) la clausola n. 8, rubricata "*CONDIZIONI DELL'IMMOBILE – MIGLIORIE – RESPONSABILITÀ*", a mezzo della quale la conduttrice ha dichiarato espressamente "*di aver esaminato i locali (...) e di averli trovati in buono stato di manutenzione ed esenti da difetti che possano comunque influire sulla salute di chi vi lavora*" e che "*le migliorie autorizzate dal locatore, alla data di cessazione del contratto di locazione, rimarranno a beneficio di questi e non potranno comunque, in alcun modo, essere oggetto di richiesta di rimborsi o risarcimenti di sorta, pena il ripristino dell'originario stato dei luoghi*".

Dall'inequivoco tenore della clausola testé richiamata è possibile desumere, senza alcun dubbio, che la conduttrice - dopo aver "esaminato i locali" - ha (i) riconosciuto il buono stato di manutenzione dell'immobile e (ii) accettato di lasciare le migliorie (anche quelle autorizzate dal locatore, ossia concordate) a beneficio dell'immobile locatole, con rinuncia a rimborsi e risarcimenti, assumendo, in caso di suo inadempimento a tale previsione (cioè di rimozione delle migliorie), l'impegno a ripristinare l'originario stato dei luoghi.

Come emerge dal verbale di riconsegna (cfr. doc. 4 allegato al fascicolo di parte ricorrente del giudizio di ATP), al momento del rilascio dell'immobile, avvenuto in data 11.2.2021, sono state riscontrate le seguenti "anomalie" (come denominate nel verbale): - assenza di due climatizzatori di

cui l'immobile era dotato (*“tutti i cavi e le relative tubazioni risultano tranciati di netto”*); - rimozione del videocitofono dalla vetrina di ingresso; - rimozione delle porte (con eccezione di *“due retrostanti”*); - sostituzione dei sanitari, con rimozione dei sanitari per disabili dal bagno più grande; - rimozione delle lampade d'emergenza e dell'aspiratore; - danni di varia natura alle pareti e al pavimento in parquet.

Siffatte anomalie sono state, in quella sede, disconosciute dalla conduttrice, presente personalmente, la quale ha ritenuto fossero *“riconducibili all'uso del locale”*.

Successivamente, nel procedimento ex art. 696-bis c.p.c., il consulente dell'ufficio, sulla base dei sopralluoghi, delle misurazioni e dei rilievi fotografici effettuati nel corso delle operazioni peritali, ha così descritto lo stato dell'immobile: *“A – sulla parete esterna del prospetto anteriore in corrispondenza del primo ufficio, e sul lato interno della stessa parete, nonché sulla parete esterna del prospetto posteriore in corrispondenza del vano W.C., e sul lato di quest'ultimo all'interno del secondo ufficio, si riscontra la presenza di unità di climatizzazione di recente installazione; inoltre, si riscontra la presenza di uno split posto all'interno del vano archivio, che risale a epoca precedente e rimane privo di collegamento a unità esterne di trattamento aria; B – si conferma la condizione descritta nella Foto 4 sopracitata, per i segni di rimozione del citofono posto sul montante scatolare in ferro tra la vetrata esterna e la porta d'ingresso; C - si conferma la condizione descritta nelle Foto 5, 6, 7, 8 sopracitate, per rimozione di infissi interni di n.6 aperture d'accesso, prive di porte di tipologia a battente, in corrispondenza dell'ingresso-attesa, del disimpegno, del bagno, del primo ufficio, del corridoio e dell'archivio; D - si conferma la condizione descritta nelle Foto 9 e 10 sopracitate, per i segni di danneggiamento visibili sulla porta d'accesso al secondo ufficio in corrispondenza della maniglia a pomo; E – risulta riposizionato nel relativo alloggio il profilato metallico sovrapposto alla giunzione tra il pavimento laminato-parquet e la pavimentazione ceramica del disimpegno (Foto 11); F - si conferma la condizione descritta nelle Foto 12, 13, 14 sopracitate, per i segni di danneggiamento visibili sulle pareti interne del bagno, allestito con sanitari di uso comune, composti da tazza e lavandino; sulla pavimentazione in corrispondenza della tazza,*

*sono visibili segni riconducibili all'ingombro di un sanitario preesistente di dimensioni maggiori installato nella stessa posizione, alla distanza dal lavandino prevista per l'alloggio della carrozzina nelle disposizioni normative di adattabilità all'uso da parte dei disabili; G - si conferma la condizione descritta nelle Foto 15 e 16 sopracitate, per i segni di rimozione di elettroventilatore sulla parete del bagno; H - si conferma la condizione descritta nelle Foto 17 e 19 sopracitate, per i segni di asportazione di luci d'emergenza poste all'interno del primo ufficio e del corridoio; I - si conferma la condizione descritta nella Foto 21 sopracitata, per il dislivello in sopralzo visibile alla giunzione del pavimento laminato-parquet con la pavimentazione ceramica del vano W.C. cui si accede dall'interno del secondo ufficio".*

Pertanto, ha confermato le anomalie riscontrate al momento del rilascio (e di cui si è dato atto a verbale): *"Quanto è lamentato dalla parte ricorrente nel ricorso presentato, in relazione alle anomalie riscontrate dalla stessa nelle condizioni dello stato dei luoghi rilevate al rilascio dell'immobile locato, trova descrizione nella documentazione fotografica eseguita contestualmente (Doc 5 fasc. di parte resistente), di cui si espone la seguente elencazione delle anomalie descritte: A - segni di rimozione delle unità di trattamento aria poste rispettivamente sul fronte esterno anteriore e sul fronte esterno posteriore (Foto 1 e 3), cui si associano segni di rimozione dei diffusori split posti all'interno del primo e del secondo ufficio (Foto 18 e 20); B - segni di rimozione del citofono posto sul montante scatolare in ferro tra la vetrata esterna e la porta d'ingresso (Foto 4); C - rimozione di infissi interni di n.6 aperture d'accesso, prive di porte di tipologia a battente, in corrispondenza dell'ingresso-attesa, del disimpegno, del bagno, del primo ufficio, del corridoio e dell'archivio (Foto 5, 6, 7, 8); D - segni di danneggiamento visibili sulla porta d'accesso al secondo ufficio in corrispondenza della maniglia a pomo (Foto 9 e 10); E - posizione fuori alloggio del profilato metallico sovrapposto alla giunzione tra il pavimento laminato-parquet e la pavimentazione ceramica del disimpegno (Foto 11); F - segni di danneggiamento visibili sulle pareti interne del bagno, allestito con sanitari di uso comune, composti da tazza e lavandino (Foto 12, 13, 14); G - segni di rimozione di elettroventilatore sulla parete del bagno (Foto 15 e 16); H - segni di*



*asportazione di luci d'emergenza poste all'interno del primo ufficio e del corridoio (Foto 17 e 19); I – dislivello in sopralzo visibile alla giunzione del pavimento laminato-parquet con la pavimentazione ceramica del vano W.C. cui si accede dall'interno del secondo ufficio (Foto 21)''.*

Con riguardo allo stato dell'immobile antecedente alla locazione, il CTU, sulla base degli elaborati grafici, riportati nell'Allegato 2 della relazione tecnica di parte, a firma dell'ing. *Per\_I* (doc. n. 6 allegato al fascicolo di atp di parte ricorrente) e della documentazione catastale, ha rilevato che la conduttrice ha apportato modifiche alla distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare *de qua* (descritte nell'elaborato grafico 1 – Allegato 4 della consulenza).

Questi interventi, peraltro, risultano essere stati autorizzati dal locatore, il quale ha sottoscritto -unitamente ad *Controparte\_I* la pratica C.I.L.A. n. 3390/2016 – prot. N. 269123 del 21.11.2016.

Al fine di quantificare i costi di ripristino delle dotazioni e delle opere di finitura degli interni, sempre con riferimento allo stato antecedente alla locazione, l'ausiliare del giudice, non essendo riuscito a reperire dati specifici nella documentazione in atti, ha operato il raffronto con l'unità attigua, sempre di proprietà del locatore, attese (i) *“l'unitarietà dell'intervento eseguito per la divisione dell'immobile preesistente in due unità distinte, realizzate con uguali dotazioni e finiture”* e (ii) la *“sussistenza di elementi di uguale qualità e finitura, per gli infissi interni, per i sanitari, i rivestimenti e gli accessori dei servizi igienici, e per la dotazione di unità di climatizzazione (vedi Foto Subalterno 42, Allegato 3)”*.

Ebbene, all'esito dell'istruttoria, deve ritenersi sufficientemente provato il buono stato d'uso in cui l'immobile locato si trovava all'epoca della sottoscrizione del contratto di locazione, di cui la conduttrice ha, come visto, dato atto in contratto.

Parimenti, risulta provata la rimozione, prima del rilascio dei locali, di diverse addizioni, apportate o preesistenti ad essa.

Sul punto, occorre osservare che la conduttrice, al momento del rilascio, ha disconosciuto le anomalie documentate fotograficamente dal locatore, senza nulla addurre, tuttavia, a giustificazione della rilevata mancanza e/o rimozione degli elementi indicati a verbale.

Con riferimento a questo ultimo aspetto, il ricorrente, richiamando la clausola contrattuale con la quale la conduttrice si è impegnata a non asportare le “migliorie” apportate e autorizzate, ha invocato l’applicazione degli artt. 1952 e 1953, comma 2, c.c. in tema, appunto, di miglioramenti e addizioni.

Occorre, dunque, chiarire la portata delle disposizioni testé richiamate e soffermarsi, in particolare, sulla differenza tra miglioramenti e addizioni.

Secondo consolidata giurisprudenza, i miglioramenti consistono in modifiche durevoli, destinate a incorporarsi con la cosa locata, in modo tale da non essere più da essa separabili e che ne aumentano il valore.

Le addizioni, invece, costituiscono interventi che conservano la loro individualità rispetto al bene principale, assumendo carattere estrinseco e accessorio, tanto da poter essere rimossi.

Secondo la giurisprudenza di legittimità, infatti, nella nozione di “miglioramenti” ai sensi dell’art. 1592 cod. civ. *“rientrano quelle opere che con trasformazioni o sistemazioni diverse, apportano all’immobile un aumento di valore, accrescendone in modo durevole il godimento, la produttività e la redditività, senza presentare una propria individualità rispetto al bene in cui vanno ad incorporarsi”* (Cass. n. 13070/2004).

Per questo motivo, quindi, i miglioramenti, di regola, non devono essere indennizzati dal locatore, salvo che quest’ultimo non li abbia espressamente autorizzati, facendo così sorgere in capo al conduttore il diritto all’indennità, corrispondente alla minor somma tra l’importo della spesa e il valore del risultato utile al tempo della riconsegna.

Per quanto riguarda le addizioni, invece, è opportuno distinguere tra opere separabili senza recare alcun nocumento alla cosa locata e opere non separabili senza recare danno alla cosa locata.

In particolare, quando non deriva alcun nocumento al bene, il conduttore -alla fine della locazione- ha diritto di togliere le addizioni, esercitando il c.d. *ius tollendi* nei confronti del locatore ai sensi dell’art. 1593, comma 1, c.c.

Nel caso in cui, invece, il locatore preferisca ritenere le addizioni a proprio vantaggio, lo *ius tollendi* non è più esercitabile, ma il locatore dovrà pagare un'indennità pari alla minor somma tra lo speso e il migliorato, da determinarsi al tempo della riconsegna.

Il consenso del locatore diventa determinante nel caso in cui le addizioni, non separabili senza recare danno all'immobile, costituiscano al tempo stesso un miglioramento, in quanto in tal caso si applicano le regole dettate dall'art. 1592 c.c.; le addizioni non separabili dalla cosa locata, infatti, rimanendo incorporate in modo indissolubile alla stessa, sono equiparabili ai miglioramenti.

A questo punto, però, mette conto rilevare che in tema di miglioramenti e addizioni, le disposizioni di cui agli artt. 1592 e 1593 c.c. sono convenzionalmente derogabili tra le parti (cfr. Cass. n. 6158/1998).

Nel caso di specie, con l'inserimento della clausola n. 8 nel corpo del contratto di locazione, le parti hanno inequivocabilmente concordato di lasciare tutte le "migliorie" autorizzate dal locatore a favore e beneficio di quest'ultimo, con conseguente rinuncia della conduttrice a chiedere e ottenere rimborsi o risarcimenti di sorta e con l'impegno, quindi, di non asportare alcunché, pena il ripristino dello stato dei luoghi.

In disparte la locuzione impiegata dalle parti che, nell'anzidetta clausola n. 8, hanno utilizzato in modo generico il termine "migliorie", va rilevato che le modifiche, apportate all'immobile locato al fine di renderlo adeguato all'uso pattuito, sono qualificabili, alcune, come "miglioramenti" non separabili dalla cosa locata e altre, invece, come "addizioni" separabili, con o senza documento.

Preliminarmente, va chiarito che gli interventi che hanno determinato una modifica della distribuzione interna degli ambienti non sono qualificabili neppure alla stregua di "miglioramenti".

Loro tramite, infatti, è stata realizzata una trasformazione della cosa locata, essendosi sostanzialmente -a differenza, appunto, dei meri miglioramenti- in un mutamento di struttura dell'unità immobiliare concessa in locazione.

Talché, non viene in rilievo la previsione di cui all'art. 1592 c.c.

In ogni caso, come già osservato, siffatte modifiche strutturali, realizzate proprio al fine di “adattare” i locali allo svolgimento dell’attività professionale della conduttrice, erano ben note al locatore il quale, consapevolmente, le ha autorizzate, sottoscrivendo, dapprima, la scrittura privata del 21.5.2016 e, poi, la *Pt\_2* relativa agli interventi di “diversa distribuzione degli spazi interni – ristrutturazione”.

Esse sono state eseguite, si ribadisce, al fine di consentire alla conduttrice di svolgere all’interno dei locali in parola l’attività di fisioterapista.

D’altronde, a quanto consta (non essendo tale aspetto in contestazione), la conduttrice si è servita della cosa secondo l’uso pattuito in contratto, senza apportare alcun mutamento.

Conseguentemente, non si ravvisa, al riguardo, alcun inadempimento dell’odierna convenuta e non può ritenersi sussistente l’obbligo della conduttrice, a monte, di ripristinare la precedente suddivisione dell’immobile e, di conseguenza, a valle, di sostenere i relativi esborsi e di corrispondere il “*costo della pratica amministrativa ed all’accatastamento nella misura che il Giudice riterrà equa, comunque, non inferiore ad €. 2.000,00*”.

Ancora, talune modifiche, quali l’installazione della vetrina d’ingresso (secondo le indicazioni fornite dal tecnico della conduttrice), la muratura della porta blindata tra le due unità di proprietà del locatore e l’installazione di un sistema di areazione nel bagno, sono state eseguite dallo stesso locatore, così come si evince dal tenore della scrittura privata del 21.5.2016, in atti.

L’inadempimento contrattuale denunciato dal ricorrente deve essere valutato, dunque, a fronte dell’obbligazione assunta dalla conduttrice in forza della più volte richiamata clausola n. 8 del contratto di locazione.

Il ricorrente ha allegato l’inadempimento all’anzidetta statuizione negoziale, consistente, si ribadisce, nell’aver rimosso le “migliorie” apportate, e ha documentato lo stato dell’immobile al momento del rilascio.

La resistente si è limitata a una generica contestazione dell’inadempimento ascritte, opponendo che le modifiche apportate al locale erano state preventivamente autorizzate dal locatore,

il quale avrebbe omesso di offrire la prova sia delle condizioni in cui versava l'immobile in epoca antecedente alla sottoscrizione del contratto di locazione sia della sussistenza di una condotta inadempiente e dannosa imputabile alla conduttrice.

Tuttavia, dall'esame del corredo documentale e dalle risultanze dell'espletata CTU è emerso che, al momento del rilascio dell'immobile, sono risultati mancanti o sostituiti diversi elementi.

Va, innanzitutto, rammentato che, a norma dell'art. 1590 c.c., il conduttore ha, in ogni caso, l'obbligo di restituire la cosa locata nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, salvo il deterioramento o il consumo derivante dall'uso della cosa in conformità al contratto.

Ebbene, nel caso di specie, mancando una descrizione dell'immobile all'epoca della stipulazione del contratto, deve presumersi che lo stesso fosse in buono stato di manutenzione.

Tanto sia a norma del comma 2 del menzionato art. 1590 c.c. sia in base alla dichiarazione contenuta al punto 8 del contratto di locazione.

Al momento del rilascio, tuttavia, l'immobile è risultato, oltre che modificato nella suddivisione degli spazi interni, anche privo di numerosi elementi, della cui esistenza, tuttavia, sono rimaste tracce evidenti (infatti, riscontrate dal Ctu), verosimilmente asportati, in violazione dell'obbligo contrattualmente assunto, dalla conduttrice.

Deve, pertanto, trovare accoglimento la domanda del ricorrente di accertamento dell'inadempimento della conduttrice alle obbligazioni legali e contrattuali.

Inoltre, in caso di inottemperanza alla clausola n. 8 del contratto, la conduttrice si è obbligata al ripristino "*dell'originario stato dei luoghi*".

Conseguentemente, deve procedersi alla quantificazione dei costi di ripristino con riferimento a tutte quelle addizioni, separabili e non dalla cosa locata, risultate mancanti e/o asportate, detratti (per le ragioni innanzi illustrate) i costi di ripristino della distribuzione interna degli ambienti, sulla base del computo metrico estimativo allegato alla relazione tecnica depositata nel procedimento di accertamento tecnico preventivo (sub all. n. 5) e redatto secondo il Listino Prezzi delle Opere Edili della Regione Puglia 2019.

Si ritiene dunque di riconoscere in favore di CP\_4 le seguenti somme:

- Fornitura e posa in opera di vaso igienico in porcellana vetrificata (vitreous-china) standard o tipo filo muro del tipo ad aspirazione o a cacciata con cassetta appoggiata e scarico a pavimento. Sono compresi: l'allettamento sul pavimento richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. Eventuali imperfezioni o difetti possono comportare, a giudizio della D.L., il rifiuto dei materiali stessi (pz 1 €/cad 308,00) per € 308;
- Fornitura e posa in opera di cassetta di scarico per il lavaggio di vaso igienico del tipo da installare a parete in alto a vista, senza coperchio, in porcellana vetrificata, (vitreous-china), della capacità utile non inferiore a lt 10. Sono c ... da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. Eventuali imperfezioni o difetti possono comportare, a giudizio della D.L., il rifiuto dei materiali stessi (pz 1 €/cad 98,00) per € 98,00;
- Fornitura e posa in opera di lavabo in porcellana vetrificata (vitreous china), installato su due mensole a sbalzo in ghisa smaltata, completo di fori per la rubinetteria, collegato allo scarico ed alle tubazioni d'adduzione d'acqua...trattuali o come da richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. Eventuali imperfezioni o difetti possono comportare, a giudizio della D.L., il rifiuto dei materiali stessi - delle dimensioni di cm 65x50 con tolleranza in meno o in più di cm 2 (pz 1 €/cad 187,50) per € 187,50;
- Fornitura e posa in opera di gruppo miscelatore monocomando cromato, realizzato nel rispetto delle norme UNI EN 200, UNI EN 246, UNI EN 248 o delle equivalenti norme NF, per lavabo con scarico, corredato di raccordi con filtro incorporato perfettamente funzionante. É compreso quanto occorre per dare il lavoro finito. - con bocca erogazione girevole (pz 1 €/cad 168,80) per € 168,80;
- Fornitura e posa in opera di piatto per doccia in gres porcellanato bianco, completo di piletta e griglia di scarico ad angolo, cromate, di raccordo alle tubazioni di allaccio, con

- superficie antisdrucchiabile e spessori come da prescrizioni contrattuali o come per richiesta della D.L. e comunque rispondenti alle norme UNI 4542-4543. Eventuali imperfezioni o difetti possono comportare, a giudizio della D.L., il rifiuto dei materiali stessi. delle dimensioni standard di circa cm 75x75 (pz 1 €/cad 175,00) per € 175,00;
- Fornitura e posa in opera di gruppo miscelatore monocomando cromato, realizzato nel rispetto delle norme UNI EN 200, UNI EN 246, UNI EN 248 o delle equivalenti norme NF, per doccia ad incasso con filtri incorporati perfettamente funzionante. È compreso quanto occorre per dare il lavoro finito (pz 1 €/cad 120,40) per € 120,40;
  - Fornitura e posa in opera di controtelaio prefabbricato rettilineo dello spessore grezzo esterno fino a 80 mm, idoneo all'alloggiamento di un'anta scorrevole rigida a scomparsa, costituito da doppi fianchi laterali in lamiera zincata grecata dello spessore di 7/10 di mm, compresi e compensati gli oneri per la posa a livello secondo le quote di progetto e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. - Dimensioni luci di passaggio cm 70-80-90 x 210 *CP\_5* *Controparte\_6* 1 (4 pz 4 €/cad 409,5) per complessivi € 1.638,00;
  - Fornitura e posa in opera di porta interna in legno, con o senza sopra-luce a vetro fisso, composta da: telaio di sezione cm 9x4,5 liscio o con modanatura, il tiro in alto, l'avvicinamento al luogo di posa, la pulizia finale e quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. *Controparte\_7* (4 pz 4 €/cad 409,5) per complessivi € 1.638,00;
  - Fornitura e posa in opera di aspiratore per portate fino a 275 mc/h, motore monofase, idoneo per montaggio in bagni e locali di servizio, da collegare a condotte di espulsione con diametro da mm 100, completo di serrandina antiricircolo e temporizzatore per spegnimento ritardato, comprese le opere murarie, collegamenti elettrici esclusi. Portata d'aria max a bocca libera non inferiore a: Q (mc/h) - Numero velocità: V. Q = 170 V W.C. 1 (1 pz 1 €/cad. 128,1) € 128,10;

- monosplit 9000 BTU - Fornitura e posa in opera di CLIMATIZZATORE di tipo Split system a controllo “DC INVERTER”, tipo Mitsubishi, Daikin, Sharp, carrier e similari, con funzione di risparmio energetico, classe di efficienza energetica “A++”, con gas refrigerante R32 e motore elettrico DC (corrente continua), certificate ISO 9001 e ISO 14001, composta da una unità interna del tipo a parete alta e da una unità esterna (motocondensante) di tipo *Parte\_3* collegate fra loro (fino a mt. 5), in opera completa di tubazioni di scarico condensa, tubazioni in rame coibentato) eseguiti con tubazione in rame di idonee dimensioni, scarico della condensa dell’unità esterna realizzato con tubazioni in rame e/o PVC rigido e/o spiralato di idonee dimensioni entro canalette in PVC autoestingente. La distanza massima tra l’unità interna e quella esterna sarà quella consentita dalla casa costruttrice. Saranno altresì comprese le opere murarie per il fissaggio e quant’altro occorrente per dare i lavori finiti e realizzati a regola d’arte.

*CP\_5* 1 (1 pz 1 €/cad. 1080) per € 1.080,00;

- NP.02 dual split 12000 BTU - Fornitura e posa in opera di CLIMATIZZATORE di tipo Split system a controllo “DC INVERTER”, tipo Mitsubishi, Daikin, Sharp, carrier e similari, con funzione di risparmio energetico, classe di efficienza energetica “A++”, con gas refrigerante R32 e motore elettrico DC (corrente continua), certificate ISO 9001 e ISO 14001, composta da una unità interna del tipo a parete alta e da una unità esterna (motocondensante) di tipo DUAL SPLIT, collegate fra loro ( fino a mt. 5), in opera completa di tubazioni di scarico condensa, tubazioni in rame coibe ... aporante) eseguiti con tubazione in rame di idonee dimensioni deccapate e preisolate, scarico della condensa dell’unità esterna realizzato con tubazioni in rame e/o PVC rigido e/o spiralato di idonee dimensioni entro canalette in PVC autoestingente. La distanza massima tra l’unità interna e quella esterna sarà quella consentita dalla casa costruttrice. Saranno altresì comprese le opere murarie per il fissaggio e quant’altro occorrente per dare i lavori finiti



e realizzati a regola d'arte. Controparte\_5 2 (1 pz 1 €/cad. 1790,00) per € 1.790,00;

- NP.03 Fornitura e posa in opera di videocitofono per singola unità, con pulsantiera e monitor 7 pollici touch screen, Kit videocitofono a due fili su linea BUS non polarizzata, con funzioni di apertura cancello, lettore di prossimità RFID, interfono (1 pz 1 €/cad. 340) per € 340,00;
- NP.04 Fornitura e posa in opera di illuminazione d'emergenza per interni (uffici, ambienti pubblici), tipo led autoalimentato, grado IP 40, plafoniera incasso a parete, dimensioni mm 102x292x55, materiale policarbonato, resistenza al fuoco 850°, flusso Lm 130, consumo 11 W, voltaggio 220, batteria ricaricabile con autonomia 8h 2 pz (€/cad 40) per € 80,00.

Si ottiene, pertanto, la somma complessiva di € 7.751,80.

2.3 – Infine, il ricorrente ha dedotto che *“a favore della conduttrice va, invece, riconosciuta la cauzione, versata in due soluzioni nella misura complessiva di € 1.300,00, e il credito va compensato per parte corrispondente con quello maggiore del locatore”*.

La conduttrice, dal canto suo, a fondamento della domanda spiegata in via riconvenzionale, ha addotto che: *“il locatore, nonostante la temerarietà dell'azione intrapresa, continua a trattenere”* la cauzione *“sebbene manca in radice la prova degli specifici danni imputabili alla resistente”*; - *“A ciò vi da aggiungere che la compensazione richiesta da parte avversa è inapplicabile al caso de quo poiché, secondo quanto espressamente previsto dall'art. 1243 c.c., consentita solo ed esclusivamente tra somme di denaro dello stesso genere, liquide ed esigibili”*; - *“Nel caso di specie manca il requisito della liquidità e della esigibilità poiché il presunto credito che parte avversa chiede di porre in compensazione è stato sin dal primo momento contestato dalla resistente”*; - *“Ne consegue che il ricorrente illegittimamente trattiene la somma di € 1.367,00 di cui € 1.300,00 versata dalla resistente a titolo di cauzione”*.

Come costantemente rammentato dalla giurisprudenza di legittimità (cfr., *ex multis*, Cass. n. 194/2023), *“la funzione del deposito cauzionale, nel contratto di locazione, è di garantire il locatore per l'adempimento di tutti gli obblighi, legali e convenzionali, gravanti sul conduttore”* (così, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 15 ottobre 2002, n. 14655, Rv. 557908-01), *a cominciare da quello di pagamento dei canoni* (Cass. Sez. 3, sent. 8 agosto 1997, n. 7360, Rv. 506575-01), *neppure escluso quello di recedere dal contratto dando il dovuto preavviso* (Cass. Sez. 3, sent. 20 gennaio 1997, n. 538, Rv. 501860-01); *che tale istituto, “sulla scorta dei caratteri comuni alle varie forme di cauzione diffuse nella pratica degli affari”, si pone come “una forma di garanzia dell'eventuale obbligazione di risarcimento del danno”, ivi compresa quella (...) relativa al danno da lucro cessante, con la conseguenza che “sulla somma o sul valore dei beni ricevuti l'accipiens potrà invero agevolmente soddisfarsi ove la controparte gli abbia cagionato un danno e per l'ammontare del danno stesso”, potendo il locatore sottrarsi all'obbligo di restituzione del deposito, che sorge con la conclusione della locazione, a condizione di “proporre domanda giudiziale per l'attribuzione, in tutto o in parte, dello stesso a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati”* (così, da ultimo, in motivazione, Cass. Sez. 3, sent. 5 luglio 2019, n. 18069, Rv. 654411-02)”.

Applicando le illustrate coordinate ermeneutiche al caso di specie, considerato che le parti - nell'esercizio della loro autonomia negoziale- all'art. 9 del contratto hanno escluso la possibilità di imputare le somme corrisposte a titolo di deposito cauzionale esclusivamente “in conto canoni”, acclarata la sussistenza, nei limiti innanzi precisati, dei pregiudizi patiti dal proprietario locatore, gli importi corrisposti dalla conduttrice a titolo di deposito cauzionale (in forza della citata clausola contrattuale) possono essere attribuiti al ricorrente a -parziale- copertura dei danni che sono stati in questa sede accertati e quantificati.

Pertanto, dev'essere accolta la domanda del locatore di trattenere gli importi corrispostigli a titolo di cauzione, nella misura di complessivi € 1.300,00 e, conseguentemente, va rigettata la domanda riconvenzionale della resistente volta ad ottenere la restituzione della medesima somma.

Inoltre, e conclusivamente, non si comprende -in quanto la resistente, attrice in riconvenzionale, non lo spiega- a quale titolo e per quale ragione **Pt\_I** sarebbe tenuto a restituire a **CP\_I** la somma di € 67,00 “*corrisposta dalla stessa per la risoluzione del contratto*”, atteso che, come illustrato, il contratto si è sciolto poiché la conduttrice stessa ha esercitato la facoltà di recesso.

In definitiva, **Controparte\_I** deve corrispondere, per le ragioni illustrate, la complessiva somma di € 6.451,80.

2.4 – Ancora, la resistente va condannata al pagamento del canone di locazione relativo al mese di gennaio 2021, per € 650,00 (cfr. art. 3 del contratto), atteso che l’immobile è stato rilasciato soltanto l’11.2.2021 (come da verbale in atti), pur avendo la conduttrice comunicato al locatore il proprio intendimento di recedere dal contratto con raccomandata a.r. del 17.7.2020.

Tale circostanza è pacifica e incontestata tra le parti.

Né possono assumere, a tal proposito, alcun rilievo le missive intercorse *inter partes* negli anni 2016-2017 e, in generale, le vicende in quell’arco temporale verificatesi, in quanto, come già evidenziato, la conduttrice ha deciso di recedere dal contratto in parola a causa dell’importo del canone locatizio, divenuto -a suo dire- eccessivamente oneroso a seguito della pandemia dal Covid-19.

2.5 – Il ricorrente ha, inoltre, “*chiesto il riconoscimento degli interessi legali nella misura prevista dall’art. 1284 co. 1° c.c. fino alla domanda e dal successivo 4° co. dalla domanda*”, ricorrendo, a suo dire, “*le condizioni per l’accoglimento di siffatta domanda, la misura degli interessi riconosciuti in favore del creditore deve risultare espressamente nel provvedimento di condanna, giusto quanto chiarito dalla Suprema Corte con l’ordinanza n. 12449 del 7/5/2024*”.

Con riguardo al caso di specie, va sottolineato che: - la fonte delle obbligazioni in parola (di risarcimento del danno da inadempimento e di corresponsione dei canoni locatizi) è di natura contrattuale; - nel contratto del 18.11.2016 non si rinviene alcuna determinazione negoziale della misura degli interessi; - parte ricorrente ha individuato nella proposizione della domanda giudiziale il momento rilevante per la decorrenza degli interessi legali in discorso; - come visto, **CP\_I** è tenuta

a corrispondere sia una somma a titolo di risarcimento del danno da inadempimento contrattuale sia una somma a titolo di canone di locazione, dovuto e non pagato; - la prima ha natura di debito di valore (*ex multis*, cfr. Cass. 20.4.2020, n. 7948, Cass. 9517 del 2002 e Cass. 11937 del 1997) e resta tale fino alla sentenza giudiziale e non si trasforma in obbligazione di valuta nel momento in cui il CTU opera la relativa quantificazione; - la giurisprudenza ha chiarito che il presupposto degli interessi “moratori” è il ritardo imputabile, che essi mirano a risarcire, costituendo liquidazione forfettaria del danno da ritardo nelle obbligazioni pecuniarie; - la disposizione di cui al comma 4 dell’art. 1284 c.c. ha come precipuo fine quello di scoraggiare l’inadempimento del debitore e, di conseguenza, l’uso del processo come strumento per dilatare indebitamente i tempi dell’adempimento; - è, dunque, necessario, ai fini dell’operatività di siffatta previsione, che sia certo e determinato l’ammontare dell’obbligazione, appunto, pecuniaria; - gli importi in concreto dovuti da **CP\_I** non erano predeterminati in contratto e, peraltro, anche a fronte della quantificazione operata dal Ctu in sede di atp, il preciso ammontare degli stessi è stato determinato soltanto all’esito della verifica della sussistenza dell’inadempimento della conduttrice operata nell’ambito del presente giudizio di merito; - al contrario, la resistente dev’essere condannata alla corresponsione degli interessi nella misura di cui all’art. 1284, comma 4, cod. civ., a far data dal deposito del ricorso fino all’effettivo pagamento sull’importo dovuto a titolo di canone locatizio.

3 – Le spese di lite seguono la soccombenza.

Pertanto, in considerazione del parziale accoglimento della domanda principale e del rigetto della domanda riconvenzionale formulata dalla resistente, quest’ultima va condannata al pagamento delle spese del presente giudizio e del procedimento di atp iscritto al n. 13133/2021 RG (comprehensive di quelle di Ctu, per come liquidate in corso di atp con decreto dell’11.7.2022), da liquidarsi ai sensi del Dm n. 55/2014, come modificato dal Dm n. 147/2022, facendo applicazione degli onorari minimi, attesa la scarsa complessità delle questioni in fatto e diritto trattate e in considerazione dell’istruzione meramente documentale del giudizio di merito, in base al valore della controversia, desumibile dal *decisum* (Cass., S.U., 11.9.2007, n. 19014).

## **P.Q.M.**

Definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da *Parte\_1*, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così provvede:

- accoglie la domanda principale nei limiti di cui in motivazione;
- condanna *Controparte\_1* al pagamento, in favore di *Parte\_1*, dell'importo complessivo di € 6.451,80, oltre interessi al tasso legale dalla sentenza al saldo;
- condanna *Controparte\_1* al pagamento in favore di *Parte\_1* della somma di € 650,00, oltre interessi al tasso legale dalla scadenza all'instaurazione del presente giudizio e, successivamente, dalla domanda giudiziale e sino al saldo effettivo, nella misura di cui all'art. 1284, comma 4, c.c., a titolo di canone locatizio dovuto e non pagato relativamente alla mensilità di gennaio 2021;
- rigetta nel resto le domande proposte da *Parte\_1* ;
  - rigetta la domanda riconvenzionale proposta da *Controparte\_1* ;
  - condanna *Controparte\_1* al pagamento in favore di *Parte\_1* delle spese del presente giudizio, che si liquidano in complessivi € 265,00 per esborsi ed € 2.538,50, oltre accessori di legge, da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario;
  - condanna *Controparte\_1* alla refusione in favore di *Parte\_1* delle spese del procedimento di atp iscritto al n. 13133/2021 RG, che si liquidano in complessivi € 145,50 per esborsi, € 1.715,54 per spese di Ctu (come da decreto di liquidazione dell'11.7.2022) ed € 1.168,50, oltre accessori di legge, per compenso professionale, da distrarsi in favore del difensore dichiaratosi antistatario.

*Così deciso in Bari il 3 febbraio 2026*

Il Giudice

Gianluca Tarantino