

SENT. N° 8674/07  
REP. N° 8155/07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
IL TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del giudice unico, dr. Cesira D'Anella,  
ha pronunciato la seguente:

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. Rg. 69676/05

Promossa da:

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via S. Orsola 1 presso  
lo studio dell'avv. Sara Tomassucci Galante, che lo rappresenta e difende  
per procura speciale alle liti in atti  
ricorrente

Contro

[REDACTED]  
[REDACTED] elettivamente domiciliata in Milano via Vivaio 9 presso  
lo studio degli avv.ti Giorgio Rossari e Giampiero Baccaro, che la  
rappresentano e difendono per procura speciale alle liti in atti

Resistente

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 25.10.05 [REDACTED] deduceva che con contratto in data 27.1.1998 [REDACTED] aveva concesso in locazione ad esso ricorrente ad uso ufficio l'immobile sito in Milano, via S. Paolo n. 13; che con raccomandata in data 17.1.2003 il locatore aveva comunicato il diniego di rinnovo del contratto alla prima scadenza deducendo l'esigenza di provvedere alla ristrutturazione dell'immobile; che tuttavia il locatore, nonostante che esso ricorrente avesse liberato l'immobile, non aveva provveduto all'integrale ristrutturazione.

Per tali motivi chiedeva condannarsi parte resistente al risarcimento dei danni subiti, da liquidarsi nell'importo di euro 54.124,32.

Parte resistente si costituiva in giudizio contestando la domanda. In particolare eccepiva di non aver dato immediatamente corso ai lavori di ristrutturazione, per la necessità di coordinarli con quelli analoghi, di altra unità immobiliare, non ancora libera e di avere, per questo motivo, locato l'immobile in questione alla società [REDACTED] a titolo transitorio. Rilevava poi di aver iniziato i lavori di ristrutturazione, non appena liberati entrambi gli appartamenti. Contestava infine che la domanda di risarcimento del danno era infondata, perché non provata in punto quantum debeat.



Espletati gli incumbenti di cui all'art. 420 c.p.c. ed esperito vanamente il tentativo di conciliazione, il giudice fissava udienza di discussione.

All'udienza dell'11.7.2007 pronunciava sentenza dando pubblica lettura – del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

L'art. 31 L. 392/78 prevede un sistema sanzionatorio nei confronti del locatore che, nel termine di sei mesi dall'avvenuta riconsegna dell'immobile locato, non abbia adibito l'immobile all'uso dichiarato ovvero "non abbia rispettato i termini della concessione" per quanto attiene l'inizio dei lavori di ristrutturazione.

Pertanto, così come emerge dal tenore testuale della norma citata, il termine di sei mesi dall'avvenuta riconsegna dell'immobile è il periodo entro il quale il locatore è tenuto ad adibire l'immobile all'uso dichiarato, ovvero a rispettare i termini della concessione edilizia.

Orbene, considerato che l'immobile è stato rilasciato spontaneamente dal conduttore in data 1.7.2004 (circostanza pacifica tra le parti) e che la D.I.A. è stata depositata in data 11.4.2006, deve senz'altro ritenersi applicabile al caso di specie il sistema sanzionatorio di cui all'art. 31 L. 392/78.

Né può ritenersi che parte convenuta si sia trovata nell'impossibilità di rispettare il termine previsto dalla legge per procedere all'integrale ristrutturazione.

In particolare sostiene parte convenuta di aver stipulato, dopo due mesi dal rilascio, un contratto ad uso transitorio con un' altra società [redacted] [redacted] in quanto l' immobile vicino [redacted] non si era ancora liberato e non era perciò possibile procedere all' integrale ristrutturazione del piano.

Peraltro in senso contrario occorre considerare che risulta dagli atti di causa che la Itras, dopo aver comunicato a parte ricorrente il diniego di rinnovo del contratto per la scadenza del 28.2.2004, aveva stipulato un altro contratto di locazione con la [redacted] della durata di sei anni, circostanza che risulta obiettivamente incompatibile con la volontà di procedere all' integrale ristrutturazione dell' immobile.

La stessa Denuncia di inizio attività è stata presentata – così come ha rilevato parte ricorrente – soltanto l' 11.4.2006, ovvero dopo che i conduttori degli appartamenti contigui avevano già comunicato al locatore la volontà di disdire il contratto di locazione.

Deve pertanto ritenersi che il locatore non si sia trovato nell' obiettiva impossibilità di procedere all' integrale ristrutturazione dello stabile nel termine previsto dall' art. 31 L. 392/78, con conseguente diritto del ricorrente al risarcimento dei danni subiti.

Per quanto riguarda la quantificazione del danno occorre ricordare che, secondo un recente orientamento espresso dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. N. 20926/04) l' obbligo del locatore di risarcire il danno

ha una duplice funzione, risarcitoria e sanzionatoria. Ha testualmente precisato la Suprema Corte con la pronuncia succitata che "Il contemperamento tra il fine sanzionatorio (evocato dalla rubrica della disposizione in esame, intitolata Sanzioni) e quello propriamente risarcitorio può ritenersi realizzato mediante la presunzione di sussistenza del danno comunque connesso all'anticipata restituzione dell'immobile, che il giudice è chiamato a liquidare equitativamente sulla base delle caratteristiche del caso concreto in difetto di prova della sua precisa entità da parte del conduttore e salva la possibilità per il locatore di superare la presunzione suddetta provando l'assenza di conseguenze pregiudizievoli per il conduttore".

Nel caso di specie la circostanza che il conduttore, dopo aver rilasciato l'immobile locato, abbia acquistato un immobile in cui ha trasferito la sua attività professionale, non è tale da elidere completamente le conseguenze pregiudizievoli derivate dalla cessazione del rapporto di locazione. Esse sono senz'altro rappresentate dal disagio conseguente alla ricerca di un nuovo locale, dai costi sopportati per la stipulazione di un mutuo, dai costi di trasloco, dal disagio conseguente al trasferimento dell'attività professionale, svolta dal ricorrente, in altro studio.

La liquidazione del danno può senz'altro essere effettuata in via equitativa, in quanto esso - per la sua natura - non può essere provato nel suo preciso ammontare (così art. 1226 c.c.).



Pertanto, considerato che parte ricorrente non ha offerto prova specifica del danno patito e che occorre procedere ad una liquidazione equitativa – valutati i complessivi disagi sopportati dal conduttore per il reperimento di un nuovo studio professionale – si reputa equo liquidare il danno nella misura di euro 7.000,00.

Tenuto conto della particolarità del caso trattato e dell'obiettivo controvertibilità delle questioni giuridiche trattate, ricorrono le condizioni per dichiarare compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

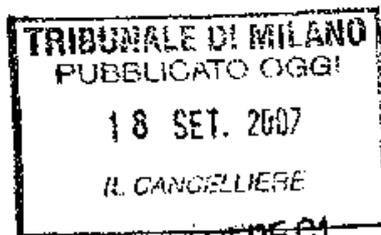
Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Condanna la Itras s.p.a. al risarcimento dei danni subiti da Landi Andrea nella misura di euro 7.000,00;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 11.7.2007

Il giudice unico



CANCELLIERE GI  
Dott.ssa Aurelia Sidoti

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

18 SET. 2007

