

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione regolarmente notificato la [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] di [REDACTED] ed esponeva di essere proprietaria di due unità immobiliari confinanti site in [REDACTED] via [REDACTED] e di aver concesso in locazione alla società convenuta uno dei locali (quello privo di uffici e servizi) con contratto avente decorrenza 1.3.90 e l'altro, dotato di uffici e servizi, con contratto avente decorrenza 1.4.1995. Precisava che, mentre il primo contratto avrà scadenza il 28.2.2008, il secondo contratto è stato disdettato il 9.3.2000; esso prevedeva che tutte le spese accessorie ordinarie e straordinarie fossero a carico della conduttrice, che quest'ultima non potesse apportare modifiche ai locali senza autorizzazione della proprietaria, che al termine della locazione miglioramenti ed addizioni eseguiti nell'immobile restassero a favore della proprietaria e che questa potesse pretendere la riduzione in pristino dei locali; il contratto prevedeva, poi, che la [REDACTED] potesse aprire un passaggio attraverso il muro di confine per collegare un capannone con l'altro condotto in locazione, con l'obbligo di chiudere il varco prima del rilascio; il contratto prevedeva, infine, che i soci della [REDACTED] potessero esercitare il passaggio attraverso il cortile dei locali locati per accedere ad un fondo di proprietà della [REDACTED] stessa.

Al rilascio del capannone da parte della società convenuta, proseguiva l'attrice, in data 31.7.2001, venivano riscontrati alcuni vizi del bene immobile indicati nel relativo verbale di consegna (precisamente: difettoso scorrimento del portone sul cortile, rottura dei portoni, mancanza dell'impianto elettrico, vetri rotti, mancanza dei sanitari dei bagni degli uffici), che costringevano l'attrice a lavori di riparazione con conseguente esborso di denaro e perdita di introiti, giacchè il contratto di locazione con altro soggetto era stato rinviato al 1.9.2001. Inoltre, la società attrice aveva dovuto provvedere a far chiudere l'apertura tra i due capannoni sostenendo anche per tale ragione un esborso.

Infine, la società [REDACTED] espone che con contratto del 6.7.1989, rogito Notaio [REDACTED] aveva venduto alla [REDACTED] una porzione immobiliare confinante con altra rimasta di sua proprietà e contestualmente costituito e, come indicato nel relativo verbale di consegna, a carico del



cortile venduto alla [REDACTED] a favore del fondo della [REDACTED] una servitù di passaggio pedonale carraio per accedere da via [REDACTED]. Tuttavia, malgrado tale pattuizione, la società convenuta aveva recintato il cortile, così impedendo l'esercizio della servitù.

Tutto ciò premesso, la società attrice chiedeva la condanna della convenuta al risarcimento di tutti i danni cagionati e quantificati in almeno in € [REDACTED] oltre interessi e rivalutazione nonché la condanna della medesima a rimuovere gli ostacoli all'esercizio della predetta servitù di passo.

La società convenuta, regolarmente costituitasi, osservava in primo luogo che al momento del rilascio dell'immobile, avvenuto il 31.6.2001, le parti aveva sottoscritto un verbale di consegna in cui si dava atto che l'immobile veniva riconsegnato in normali e medie condizioni di stato e d'uso e sosteneva che, comunque, i danni elencati nel verbale suddetto erano di modesta entità. In particolare, con riferimento al varco di comunicazione del capannone restituito con quello rimasto nella detenzione della [REDACTED] osservava che tale varco era stato aperto con l'autorizzazione della locatrice, espressa nel contratto di locazione, e che essa aveva assolto all'obbligo a suo carico di chiuderlo materialmente prima del rilascio, mentre ogni onere connesso con le relative autorizzazioni amministrative riguardavano il rapporto con la P.A., che necessariamente doveva intercorrere con la proprietà.

La convenuta contestava, comunque, l'entità dei danni di cui la controparte chiedeva il risarcimento.

Quanto alla servitù di passaggio, contestava di averne mai impedito l'esercizio, atteso che il legale rappresentate della [REDACTED] aveva sempre avuto le chiavi del cancello di accesso al cortile gravato. Precisava che al fondo dominante si poteva accedere anche attraverso altro fondo della [REDACTED] ma questa nel 1990 aveva precluso tale possibilità facendo erigere un muro.

La convenuta concludeva chiedendo la reiezione di tutte le domande avversarie.

All'udienza del 25.03.2004, fissata ai sensi dell'art. 183 c.p.c, non veniva esperito il tentativo di conciliazione, state l'assenza dei legali rappresentanti delle società.



Successivamente, le parti chiedevano di essere autorizzate a depositare memorie ai sensi dell'art. 183 V comma c.p.c., memorie che tuttavia contenevano commenti alle tesi avversarie e argomentazioni difensive, ma nessuna modifica a domande o eccezioni.

L'istruttoria comportava la produzione di documenti e l'escussione di testimoni.

Quindi, all'udienza del 9.6.2005 le parti precisavano le conclusioni come sopra riportate e la causa veniva trattenuta per la decisione.

Solamente [redacted] depositava memoria conclusionale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'immobile per cui è causa consiste in un capannone ad uso industriale dotato di uffici e servizi concesso da [redacted] a [redacted] in locazione con contratto del 1.4.1995 (doc. n. 3 att.).

E' poi documentato che con lettera del 9.3.2000 [redacted] comunicava disdetta al predetto contratto e precisava che "*conseguentemente si provvederà a lasciare i locali entro la scadenza contrattuale, ovvero entro il 31.3.2001.*" (doc. n. 4 att.), tuttavia, come è pacifico tra le parti, di fatto essa provvedeva alla riconsegna dell'immobile in data 31.7.2001, ossia quattro mesi più tardi.

La convenuta sostiene che in realtà la diversa data di riconsegna venne stabilita di comune accordo, ma l'assunto non ha trovato riscontro in causa ed anzi dalla corrispondenza prodotta (docc. da 20 a 23 e 29 att.) risulta l'insistenza di [redacted] per riavere l'immobile al più presto e quella di [redacted] per disporre di più tempo per le operazioni di sgombero (doc. 30 e 31 att.). Peraltro, la questione ha scarsa rilevanza perché la convenuta ha corrisposto alla società attrice un'indennità di occupazione, in misura pari al canone di locazione, fino al 31.7.2001 (doc. n. 24 att.).

La [redacted] ha chiesto inoltre, quale voce di lucro cessante, il pagamento della mensilità di agosto 2001, considerato che il contratto di locazione con la nuova società conduttrice è stato stipulato con decorrenza 1.9.2001, anziché immediatamente dopo la scadenza del 31.3.2001, ma la pretesa non è fondata, considerato che il trascorrere di un breve periodo (quale è un mese) tra il rilascio da parte di vecchio conduttore e l'inizio del nuovo rapporto di locazione è, di regola,



fisiologico. Del resto, dalla lettera prodotta quale doc. n. 5 di parte attrice, risulta che la [REDACTED] (subentrata nella conduzione dei locali) aveva formulato una proposta di locazione in data 5.4.2001 e che il termine per accettarla era stato stabilito nel 23.4.2001, sicchè, anche qualora il capannone fosse stato libero e disponibile per il 31.3.2001, comunque sarebbe intercorso un mese circa prima della stipula del contratto con il nuovo conduttore.

La società attrice ha domandato il risarcimento dei danni presenti nell'immobile al momento della restituzione.

Occorre premettere che, a quanto risulta dal contratto 1.4.1995 (v. art. 8, il bene all'inizio della locazione era stato consegnato alla conduttrice in buono stato di manutenzione; che l'art. 9 del contratto prevedeva il divieto della conduttrice di apportare modifiche ai locali e agli impianti senza autorizzazione, con la precisazione che le eventuali migliorie e le addizioni, al termine della locazione, sarebbero rimaste a favore della parte locatrice senza alcun compenso, anche se autorizzate; inoltre, che l'art. 11 stabiliva che [REDACTED] era autorizzata all'eventuale apertura di un passaggio attraverso il muro divisorio esistente tra il capannone di cui al contratto in esame e quello confinante, sempre di proprietà della [REDACTED] e pure condotto in locazione dalla [REDACTED] con la precisazione che quest'ultima sarebbe rimasta in ogni caso obbligata alla chiusura del passaggio a proprie spese al momento del rilascio degli enti locati.

Ciò detto, si osserva che è pacifico che la convenuta si sia avvalsa della facoltà di aprire un varco tra i due capannoni e che al rilascio si sia limitata a eseguire le opere murarie per chiuderlo, senza munirsi delle necessarie autorizzazioni amministrative.

Degli aspetti afferenti la regolarità amministrativa dell'operazione ha dovuto curarsi la società attrice, sostenendo la relativa spesa, pari a complessivi € [REDACTED] (per oneri concessori versati al Comune di [REDACTED] per i diritti relativi al parere dell'ASL, per il compenso del professionista incaricato di seguire la pratica, v. docc. 8,9 e 10).

Come si è detto, l'art. 11 del contratto poneva a carico della conduttrice l'obbligo di ripristinare il muro divisorio tra le due unità immobiliari e le relative spese, è non vi è dubbio che tra queste rientrano anche quelle necessarie per la regolarità amministrativa dell'intervento, che diversamente avrebbe costituito un illecito.



Invero, nel rapporto con la pubblica amministrazione esecutore dell'intervento e responsabile risulta il soggetto proprietario, ma (a parte che il rapporto può essere comunque intrattenuto da altro soggetto autorizzato dal proprietario) ciò non toglie che la relativa spesa sia stata sostenuta nell'interesse esclusivo della conduttrice, la quale sola ha beneficiato dell'apertura realizzata nel muro.

Inoltre, la stessa era tenuta, per contratto e, comunque, in base all'art. 1590 c.c., a restituire il bene nello stesso stato oggettivo e giuridico in cui l'ha ricevuta, il che significa che era tenuta a ripristinare il bene non solo nella sua consistenza materiale ma anche nella conformità urbanistica e edilizia.

██████████ è, pertanto, tenuta a rimborsare alla controparte la spesa di cui sopra.

Quanto agli ulteriori danni, si osserva che nel verbale di consegna sottoscritto da entrambe le parti il 31.7.2001 (doc. n. 5 att.) sono riportate le seguenti annotazioni:

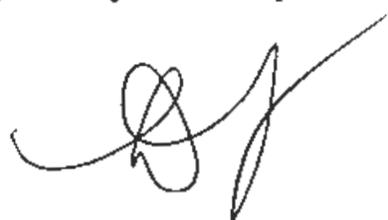
- “ 1) si riscontra un difettoso scorrimento del portone sul cortile;
- 2) non si riesce ad aprire il portone fronte via ██████████ nonché non si è aperto quello fronte via ██████████ in quanto chiusi da lucchetti;
- 3) mancanza impianto elettrico (esistono solo nell'ufficio e nei bagni 3 lampioni sul soffitto).
- 4) alcuni vetri rotti sul fronte via ██████████ (n. 6 vetri sulla 1° arcata);
- 5) il cancello di ingresso via ██████████ privo di fermo;
- 6) nel bagno ufficio è rimasta la doccia ed è mancante di lavandino e water;
- 7) ci sono n. 3 idranti.

per il resto le parti danno atto che l'immobile è in normali e medie condizioni di stato d'uso”.

Al riguardo si osserva, in primo luogo (alla luce delle difese della convenuta) che la frase finale evidentemente significa che, al momento del rilascio, l'immobile era valutato dalle parti come in normali condizioni con riferimento alle parti diversi da quelle interessate dai danni immediatamente prima elencati.

In particolare, all'esito delle dichiarazioni testimoniali risulta che i portoni di cui ai punti 1 e 2 erano difettosi già all'inizio della locazione, tanto che restano di regola chiusi oppure venivano aperti usando una leva (v. testi ██████████).

Non è pertanto dimostrato che i portoni si siano guastati per fatto o per



difetto di manutenzione addebitabili alla conduttrice.

La mancanza di vetri (punto 4) non è contestata e la relativa spesa, costituente voce di danno, in mancanza di specifica prova si quantifica equitativamente in € [REDACTED]

Sulla base delle testimonianze (oltre ai testi già citati, v. deposizione [REDACTED]) e delle fotografie prodotte da parte attrice risulta poi provato che la mancanza dei sanitari in uno dei bagni era successiva all'inizio della locazione, così come l'eliminazione dell'impianto elettrico. A quest'ultimo proposito, si osserva che i testi hanno tutti confermato che un impianto esisteva all'inizio della locazione: il capannone era illuminato e il precedente conduttore vi utilizzava macchinari; inoltre l'originario contatore ha lasciato tracce sulla parete ove era collocato (doc. n. 43 att.). Peraltro, è anche emerso che [REDACTED] reputando l'impianto insufficiente per le sue esigenze, lo aveva potenziato e che al termine del rapporto, poiché [REDACTED] non intendeva riconoscere un corrispettivo per le migliorie apportate da [REDACTED] all'impianto elettrico, questa lo aveva eliminato del tutto (v. in particolare teste [REDACTED]).

Tale condotta, non solo risulta contraria alla clausola n. 9 del contratto di locazione, che imponeva alla conduttrice di lasciare migliorie ed addizioni senza compenso, ma ha comportato la restituzione del bene (in quanto privo di impianto elettrico) in una condizione deteriore rispetto all'inizio della locazione, quando un impianto seppure di scarsa potenza esisteva.

Dai documenti prodotti da parte attrice (docc. da 38 a 41) risulta che la spesa necessaria a ripristinare il servizio igienico e l'impianto elettrico è stata sostenuta dalla nuova conduttrice [REDACTED] la quale non ha preteso il rimborso ma ha ottenuto una riduzione del canone annuo per i primi tre anni di locazione (v. punto 4 del contratto tra [REDACTED] e [REDACTED] doc. n. 6 att.), da € [REDACTED] a [REDACTED] con corrispondente perdita economica per l'attrice di € [REDACTED] (€ [REDACTED]).

L'attrice chiede di essere risarcita, a titolo di lucro cessante, del valore che l'impianto elettrico installato da [REDACTED] aveva al momento della finita locazione (sulla base della valutazione espressa da quest'ultima nelle lettere prodotte quali doc. 15 e 16 conv.), perché, in base all'art. 9 del contratto di locazione essa, anziché sradicarlo, avrebbe dovuto lasciarlo nel capannone gratuitamente, così consentendo alla [REDACTED] di



avvantaggiarsene, ma la tesi non è condivisibile e la voce di danno in questione, deve ritenersi compresa in quella appena liquidata (appunto per il ripristino dell'impianto elettrico), per evitare la duplicazione della stessa voce di danno.

Complessivamente, a titolo di risarcimento danni si liquida a favore dell'attrice la somma di € [redacted] con gli interessi legali dal 31.7.2001 al saldo.

Con riferimento alla seconda domanda della [redacted] relativa alla tutela della servitù di passo carraio e pedonale gravante su fondo della società convenuta confinante, si rileva che – come è pacifico – la servitù in questione, di passo pedonale e carraio, è stata costituita con il contratto di compravendita rogito Notaio [redacted] del 6.7.1989 (doc. n. 12 att.), con cui la [redacted] ha venduto alla [redacted] un fondo confinante con altra sua proprietà.

Al punto terzo del contratto le parti hanno così pattuito: *"In terzo luogo. La società [redacted], a mezzo della sua qui intervenuta legale rappresentante, costituisce a carico dell'area cortilizia di sua proprietà, sita a sud ed est del capannone qui acquistato al secondo luogo, distinta in mappa col mappale 108 del foglio 8 ed a favore della porzione verso sud del capannone di proprietà della [redacted] di [redacted] -- società in accomandita semplice", insistente su terreno distinto col mappale 255 del foglio 8, servitù perpetua di passo pedonale e carraio per accedere da via [redacted]*

Parimenti pacifico è che la [redacted] ha provveduto al rifacimento della recinzione e del cancello del fondo servente nella parte che dà verso la via [redacted]

La società attrice sostiene che di tale cancello non è mai stata consegnata la chiave, con conseguente impossibilità di esercitare liberamente la servitù.

In effetti, all'esito dell'istruttoria non è stato confermato che [redacted] abbia messo a disposizione dell'attrice la chiave (o altro dispositivo di apertura automatizzata) del cancello in modo di consentire l'autonomo esercizio della servitù. In particolare, il teste [redacted] ha riferito che il sig. [redacted] lamentava il fatto di non disporre delle chiavi, pur avendole richieste ed il teste ing. [redacted], pur asserendo che al sig. [redacted] venne consegnata la chiave per il cancello pedonale, ha confermato che



mai è stata data quella per l'apertura del passo carraio.

A nulla rileva che, di concreto, la società attrice abbia attualmente scarso interesse pratico ad avvalersi della servitù in questione, corrispondendo comunque ad un suo interesse giuridicamente apprezzabile quello di garantirsi l'esercizio (anche solo potenziale) della servitù di passo sia pedonale sia carraio, esistente a favore del proprio fondo. Neppure rileva che il legale rappresentante della società, sig. [REDACTED], almeno in passato, abbia potuto entrare a piedi nel cortile della convenuta avvalendosi della circostanza che il cancello, durante le ore lavorative, resta aperto (v. testi [REDACTED]), perché (in mancanza di indicazioni e limitazioni contenute nel titolo) l'avente diritto deve essere posto nelle condizioni di esercitare la servitù autonomamente, senza dipendere dagli orari di apertura del fondo servente. Al più, tali argomenti potrebbe fondare una domanda dell'attuale convenuta volta a ottenere la modifica delle modalità di esercizio della servitù.

In accoglimento della domanda di parte attrice, pertanto, la convenuta deve essere condannata a consegnare alla società attrice copia delle chiavi o di altri dispositivi di apertura del cancello per l'accesso pedonale e carraio al fondo gravato dalla servitù.

Infine, risulta fondata, ai sensi dell'art. 886 c.c., la domanda di condanna della società convenuta a contribuire per metà alla spesa per la recinzione tra i rispettivi fondi confinanti, realizzata (questo non è contestato) dalla [REDACTED] con anticipazione dei costi.

L'entità della spesa è documentata dalla fattura del 30.6.1993 prodotta dall'attrice (doc. n. 3) ed ammonta a lire [REDACTED], pari a € [REDACTED] di cui € [REDACTED] a carico della convenuta; non spetta il rimborso di metà dell'IVA (lire [REDACTED]) perché, trattandosi di soggetto che può dedurla, tale voce non rappresenta un aggravio effettivo per la [REDACTED]. Per contro, l'eccezione di prescrizione del relativo credito non è fondata perché il decorso del termine decennale risulta interrotto dalla lettera con richiesta di pagamento datata 5.5.2003 e ricevuta da [REDACTED] il 21.5.2003 (doc. 14 att.). Da tale data decorrono gli interessi legali.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

PQM



Il Tribunale, definitivamente pronunciando, in contraddittorio, così decide:

dichiara tenuta e condanna la [redacted] di [redacted] al pagamento a favore della [redacted] di [redacted] della somma di € [redacted] con gli interessi legali sulla somma di € [redacted] dal 31.7.2001 al saldo e su [redacted] dal 21.5.2003 al saldo;

dichiara che la società convenuta è tenuta a consentire alla società attrice l'esercizio della servitù di passo pedonale e carraio per accedere da via [redacted] servitù esistente a carico dell'area cortilizia di proprietà della convenuta e facente parte del fondo sito in [redacted] via [redacted] contraddistinto al catasto di [redacted] col mappale 108 del foglio 8 ed a favore della porzione verso sud del capannone di proprietà della [redacted] di [redacted] insistente su terreno distinto allo stesso catasto col mappale 255 del foglio 8;

condanna pertanto la convenuta a consegnare alla predetta [redacted] copia delle chiavi o di altri dispositivi di apertura dei cancelli di accesso al fondo servente da via [redacted]

condanna la società convenuta alla rifusione a favore dell'attrice delle spese di lite, che liquida in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti, [redacted] per onorari e € [redacted] per rimborso forfetario spese generali), oltre IVA e CPA sugli importi imponibili.

Così deciso in Milano il 24.11.2005

Il Giudice
dott. Lucia Formica

