

Sent. 7592/06
Rep. 5700/06



Sent.

N.39373/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Il Tribunale di Milano,
XIII Sez. civile

in persona del giudice monocratico dott.ssa Sabrina Bocconcello, ex art.281 sexies c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[redacted] effettivamente domiciliata [redacted]
[redacted] presso lo Studio [redacted] che la rappresenta e difende in virtù della delega a
margine dell'atto introduttivo

- ricorrente -

CONTRO

[redacted] effettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso lo Studio dell'Avv. [redacted] che la rappresenta e difende
in virtù della delega a margine dell'atto di costituzione

- resistente -

MOTIVI DELLA DECISIONE

La proprietà ricorrente [redacted] lamenta che al termine del periodo di locazione il
conduttore non avrebbe riconsegnato i locali nello stato in cui essi si trovavano all'inizio del rapporto
così cagionando un danno quantificato in € [redacted] per il ripristino dei locali oltre ad € [redacted]



per canoni non percepiti, non avendo potuto locare l'immobile a causa dei danni accertati anche con l'ATP promosso avanti il Tribunale di Milano RG n.8623/04 prima dell'instaurazione del giudizio ordinario.

La società convenuta ha invece opposto che i locali vennero riconsegnati in normale stato di manutenzione (anche perché prima della riconsegna aveva provveduto ad effettuare a sua cura alcune opere di ripristino ritenute necessarie da loro incaricato di fiducia) e che gli eventuali inconvenienti erano dovuti a vetustà dell'immobile.

In ordine alla domanda svolta dagli attori va osservato che l'immobile è stato riconsegnato il 23 novembre 2003 e che la locazione risale al 14 dicembre 1990; va altresì precisato che la cosa locata è costituita da un capannone di circa mq 450 e da un'adiacente costruzione di due locali e servizi al piano terra oltre ad un cortile sul retro di mq 300 circa il tutto sito in [REDACTED] il capannone era adibito dalla conduttrice a deposito di materiali di alluminio.

La proprietà lamenta di aver contestato al conduttore in sede di riconsegna una serie di danni all'immobile non imputabili al normale uso e che furono riassunti tutti nel verbale di consegna in atti rendendosi necessaria la riparazione del pavimento, la riparazione dei serramenti, la sostituzione dei vetri, la pulizia, imbiancatura e disinfestazione dei servizi igienici.

Fra le norme generali in tema di locazione è compreso l'art.1587 c.c. secondo il quale il conduttore deve osservare la diligenza del buon padre di famiglia nell'uso del bene; così pure l'art.1590 c.c. prescrive che al termine della locazione la cosa locata venga restituita nello stato medesimo in cui si trovava all'inizio del rapporto salvo il deterioramento o il consumo derivanti dal trascorrere del tempo (art.1609 c.c.). La circostanza che nel contratto sia previsto all'art. 7 l'onere per il conduttore di effettuare oltre alle riparazioni ordinarie di cui agli artt.1576- spettanti per legge- anche quelle straordinarie costituisce una deroga alla legge, che però attribuisce precise obbligazioni in capo al conduttore.

Come noto infatti "La pattuizione che, in deroga alla disciplina dettata dall'art. 1576 c.c., impone al conduttore l'obbligo sia della manutenzione ordinaria che di quella straordinaria, comporta che il conduttore medesimo sia tenuto a compiere tutte le opere necessarie a mantenere la cosa in buono

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'S' followed by a flourish.



stato locativo ed a restituirla nell'originario stato di consistenza e conservazione, con l'ulteriore conseguenza del trasferimento a suo carico dei deterioramenti risultanti dall'uso della cosa in conformità del contratto." Cass. 9280/87.

Poiché nel contratto venne precisato che la cosa locata veniva consegnata in «buono stato di manutenzione», la cosa doveva essere restituita nel medesimo stato ai sensi dell'art. 1590 c.c.

Il normale stato di manutenzione è nozione coerente poi con quella di difetti derivanti da vetustà dell'immobile, sì che non può essere imputato alla [redacted] lo stato dei locali che dipenda dal solo trascorrere del tempo.

Fissati questi punti essenziali, va osservato che l'esito della istruttoria orale ha confermato che i locali erano in buono stato manutentivo al momento dell'inizio della locazione (Testi [redacted] e l'ATP espletato su richiesta dalla ricorrente (Tribunale di Milano - RG n. 8632/04 - di cui si sono acquisiti fascicolo e elaborato peritale-) ha confermato che nel marzo 2004 ovvero quattro mesi dopo la riconsegna dei locali (24.11.2003):

1. la pavimentazione in calcestruzzo era deteriorata e necessitava di una manutenzione straordinaria
2. i vetri montati ai muri laterali necessitano di sostituzione con nuovi
3. i servizi igienici avevano bisogno di pulizia, imbiancatura e disinfestazione
4. la recinzione e i serramenti avevano bisogno di manutenzione ordinaria,

inoltre l'esame fotografico, non controverso quanto alla sua collocazione temporale, del materiale prodotto dal CTU nominato consente di svolgere alcune considerazioni.

Il Tribunale ritiene che dai riscontri fotografici e dal complesso delle risultanze delle prove orali e documentali, debba escludersi che lo stato dei luoghi alla consegna nel dicembre 1990 fosse simile a quello evidenziato al momento del rilascio nel novembre 2003.

Infatti, quando il capannone è stato liberato (novembre 2003) la pavimentazione e gli infissi esterni ed interni presentano un notevole degrado, i servizi igienici appaiono sporchi e non utilizzabili, i vetri ed i serramenti sia interni che esterni necessitano di manutenzione.



Il conduttore è tenuto sia per legge che nel caso specifico per contratto, ad effettuare tutti gli interventi di manutenzione volti a mantenere la cosa locata in buono stato locativo, inoltre le parti hanno pattuito che oltre alla manutenzione ordinaria il conduttore si debba occuparsi anche della manutenzione straordinaria .

Il conduttore risponde quindi del degrado del bene salvo che per ciò che attiene alla vetustà e al normale deperimento causato da un normale uso della cosa.

Fra gli interventi di piccola manutenzione debbono essere compresi quelli di tinteggiatura del bagno, quelli di riparazione dei vetri, quelli di conservazione degli infissi interni (Cass., 10 aprile 1965, n.642); fra gli interventi di straordinaria manutenzione sono invece compresi quelli relativi agli infissi esterni, quelli relativi alla recinzione esterna e quelli relativi al ripristino della pavimentazione (Cass., 18 giugno 1991, n.6896; Cass., 27 luglio 1995, n.8191).

Se tale interventi fossero stati compiuti lungo il corso del rapporto locativo, al momento del rilascio le condizioni del bene sarebbero state certamente diverse da quelle rappresentate nell'ATP e confermate dai testi.

In tale contesto il locatore ha diritto al ripristino e in caso di consegna difforme a diritto alla corresponsione di un equivalente monetario.

Il computo di quanto compete al locatore è reso disagiata dal fatto che le opere sono state solo preventivate ma per esse non è stata emessa fattura analitica.

Il preventivo (doc.4 della ricorrente) è stato però confermato e il titolare dell'impresa ha dichiarato di aver esposto i prezzi che sono sempre applicati per il tipo di prestazione indicata.

Le opere di risanamento, il cui costo deve venire imputato alla resistente, sono costituite dagli interventi necessari per il ripristino della pavimentazione per l'importo complessivo di € [redacted] per il ripristino dei vetri interni per € [redacted] per la riparazione del bagno - compresa la pulizia e la sostituzione del vetro - per € [redacted] (di cui € [redacted] per riparazioni e pulizia ed € [redacted] per il vetro del bagno) e per la sostituzione dei pannelli danneggiati nella recinzione per € [redacted] per un totale di € [redacted]



Non si ritengono dovute le somme richieste per la pulizia delle gronde la discesa dei pluviali, nonché per la pulizia del cortile interno e il rifacimento dei pannelli in quanto non è risultato provato (nemmeno con l'ATP) che necessitassero di interventi.

L'importo complessivo dovuto dalla resistente alla ricorrente ammonta quindi a €. [redacted] a cui vanno aggiunti gli interessi legali e rivalutazione monetaria da calcolarsi, tenuto conto che la somma è divenuta liquida ed esigibile solo con la presente sentenza, dalla data della sentenza all'effettivo saldo.

Quanto poi alla richiesta della ricorrente di ulteriore risarcimento danno per la perdita economica per non aver potuto locare il capannone a causa dello stato di degrado, si rileva quanto segue.

Il teste [redacted] ha confermato che l'immobile è stato rilocato dal settembre del 2004 al canone annuo di €. [redacted] : è documentalmente provato che subito dopo il rilascio da parte della resistente dell'immobile de quo, la ricorrente aveva trovato altro conduttore che avrebbe iniziato la conduzione dal gennaio 2004, previa esecuzione dei lavori di ripristino.

Pertanto tenuto conto che per nove mesi (gennaio 2004 – settembre 2004) la locatrice ha subito una perdita economica per non aver potuto percepire i canoni di locazione che le sarebbero stati corrisposti da altro conduttore se l'immobile fosse stato rilasciato dalla resistente in buono stato manutentivo. Tale perdita economica ben può quantificarsi nella somma indicata dalla ricorrente di € [redacted] = pari ad un semestre di locazione, in considerazione del fatto che per il tempo necessario per la ristrutturazione nessun canone poteva essere percepito.

La resistente, va quindi condannata al pagamento della ulteriore somma di € [redacted] per mancato guadagno oltre interessi legali e rivalutazione monetaria da calcolarsi dalla data di rilascio all'effettivo saldo.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e si liquidano in complessivi € [redacted] (di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari).

La sentenza è esecutiva ex lege.

P. Q. M.



Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) condanna la [redacted] al pagamento in favore della S. [redacted] della somma di € [redacted] a titolo di risarcimento del danno emergente, oltre interessi ^{legali}

legali e rivalutazione monetaria dalla data della sentenza al saldo effettivo;

2) condanna la [redacted] al pagamento in favore della Sig.ra [redacted] della somma di € [redacted] per mancato guadagno, oltre interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di riscatto al saldo effettivo;

3) condanna la resistente alla rifusione delle spese di lite in favore della ricorrente liquidate in € [redacted] di cui € [redacted] per spese, € [redacted] per diritti e € [redacted] per onorari) oltre oneri accessori ;

4) sentenza esecutiva

Così deciso in Milano, in data 26 giugno 2006.

Il Giudice

(Dott.ssa Sabrina Boccacello)

DEPOSITATO in CANCELLERIA

Milano, 26 GIU. 2006



IL CANCELLIERE