

N. Sent. Cont.
N. 34182/08 R.G.

SENT. N° 12188/09
REP. N° 11398/09

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il **Tribunale di Milano, XIII Sez. civile** in persona del giudice monocratico **dott. Caterina Macchi**, ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED]

rappresentati e difesa dall'avv. Mauro Felisari per delega a margine del ricorso

RICORRENTE

CONTRO

[REDACTED]

Rappresentata e difesa dagli avv. Margherita Bariè e Fausta Daddabbo in virtù di delega in calce al ricorso notificato

- **CONVENUTA** -

Oggetto: azione inerente contratto di locazione-risarcimento danni

Conclusioni:

[Handwritten signature]

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Il presente giudizio ha ad oggetto la richiesta, formulata dal ricorrente [REDACTED], di condanna della convenuta [REDACTED] (già [REDACTED]) alla rifusione degli esborsi occorrenti per il ripristino dell'immobile sito in [REDACTED] [REDACTED] oggetto di un contratto di locazione stipulato il 29 novembre 2001 e riconsegnato dalla società conduttrice in data 12/10/2007 in condizioni affermate dal ricorrente come incompatibili con il disposto dell'art. 1590 c.c.. La richiesta di condanna è stata parametrata dal ricorrente all'ammontare degli esborsi (€ 187.936,00) quantificati come necessari dal CTU nominato nell'ambito di un procedimento ex art. 696 c.p.c. proposto dallo stesso [REDACTED] nel contraddittorio con la conduttrice, nonché alla perdita di reddito ritraibile dall'immobile sino all'ultimazione dei lavori (€ 57.195,00 al trimestre). La convenuta ha resistito all'avversa domanda, sottolineando in particolare che il contratto stipulato inter partes con effetto novativo in data 29 novembre 2001 comprendeva un allegato indicante espressamente le opere di ripristino che la conduttrice avrebbe dovuto eseguire a propria cura e spese, opere che erano state interamente realizzate dall'esponente, con deposito della comunicazione di fine lavori al Comune di [REDACTED] in data 31 luglio 2008; ha contestato le conclusioni del CTU, in quanto comprensive della realizzazione di opere escluse dagli accordi negoziali e operanti la valutazione del degrado dell'immobile con riferimento alla stipulazione del primo contratto di locazione, risalente al 1983, anziché a quello da ultimo sottoscritto. Ha infine respinto come non dovuta e comunque non provata la richiesta di ristoro del danno da lucro cessante. Svoltesi senza esito positivo il tentativo di conciliazione, acquisito il fascicolo del procedimento ex art. 696 c.p.c., senza svolgimento di ulteriore istruttoria la causa è stata discussa e decisa all'udienza del giorno 9 ottobre 2009, con lettura immediata del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Tribunale osserva che i parametri valutativi cui occorre attenersi per la decisione della presente controversia debbono essere individuati come segue. In primo luogo, occorre certamente riferirsi ai dati evincibili dall'accordo negoziale appositamente concluso, quale allegato del contratto sottoscritto il 29 novembre 2001, ai fini di individuare le modifiche ed i ripristini che la conduttrice avrebbe dovuto realizzare al termine del rapporto. Ricordato preliminarmente che l'immobile è costituito da ampi capannoni ad uso industriale adibiti dalla conduttrice ad attività ad alto contenuto tecnologico richiedenti un intenso grado di adattamento specifico delle caratteristiche dell'immobile alle necessità produttive, si deve osservare che tale accordo - che elenca una articolata serie di modifiche ad opere edili ed ad impianti, ma annovera anche un elenco di modificazioni apportate dalla conduttrice che il locatore ha voluto che non

U

fossero eliminate – non può ritenersi esaustivo dell'intera area degli obblighi gravanti tipicamente sul conduttore in relazione alle condizioni in cui l'immobile locato viene rilasciato al termine del rapporto. Ciò va affermato in quanto il contenuto dell'allegato A non elide l'operatività del disposto dell'art. 1590 c.c. in relazione alle condizioni generali dell'immobile ed, in particolare, alle porzioni di esso non coinvolte nella realizzazione delle opere elencate espressamente nell'accordo: tale conclusione si raggiunge in base alla lettura dell'art. 6 del contratto di locazione, nel quale il rinvio al contenuto dell'allegato è preceduto dall'affermazione generale dell'obbligo di restituzione dell'immobile nel medesimo stato di conservazione, manutenzione ed efficienza sussistente "alla data odierna"; obbligo che non può che investire, secondo una interpretazione conforme al canone di buona fede, le complessive condizioni del cespite. X

Risulta d'altro canto obiettivamente riscontrato che il parametro cronologico di riferimento per l'individuazione delle condizioni iniziali dell'immobile è costituito dalla data di stipulazione dell'ultimo contratto di locazione, non già di quello precedentemente concluso dalle medesime parti nel 1983. E' inequivocabile, al riguardo, il dato testuale poco sopra richiamato.

L'applicazione concreta dei predetti criteri comporta una sola parziale utilizzabilità delle conclusioni raggiunte dal CTU nel suo elaborato.

In particolare, il Tribunale osserva che non può essere annoverato tra le opere rimediali addebitabili alla conduttrice il rifacimento degli impianti elettrici, in quanto espressamente escluso dagli obblighi di ripristino nell'allegato A: il dato letterale esprime al riguardo una chiara volontà delle parti. Ciò comporta l'espunzione della voce n. 6 dal riepilogo delle spese di ripristino indicate dal CTU a pag 12 del proprio elaborato.

La consulenza tecnica, nel suo complesso, ha efficacemente rappresentato, anche mediante numerose fotografie le condizioni – di complessivo grave degrado – in cui l'immobile versava al momento della restituzione delle chiavi: la quantificazione del danno, tuttavia, deve tenere conto che, come si è detto, l'immobile era già in uso da tempo a [redacted] in forza di precedente vincolo contrattuale, ma le parti si sono riferite alle concrete condizioni del bene locato al novembre del 2001 e non all'epoca di stipulazione del primo contratto: la consulenza tecnica non solo non tiene conto di tale profilo, ma quantifica altresì i costi di ripristino senza considerare in alcuna misura l'incidenza del degrado d'uso, che in nessun caso può essere ascritto al conduttore quale fonte di sue obbligazioni verso il locatore.

Ritenuta antieconomica la rinnovazione della consulenza, considerata l'insussistenza di una specifica descrizione dello stato dell'immobile alla data di stipulazione dell'ultimo contratto di locazione, il Tribunale osserva che, sulla base della documentazione descrittiva dello stato

W7

dell'immobile all'ottobre del 2007 e considerata la non trascurabile estensione cronologica del godimento del bene in forza del primo contratto di locazione, l'importo spettante al locatore per il ristoro dei danni da mancato ripristino dell'immobile va determinato in una somma pari al 50% dell'importo quantificato dal CTU, già depurato del costo di rifacimento dell'impianto elettrico. In forza di tali elementi, il Tribunale quantifica in € 68.000,00, già comprensivo della rivalutazione monetaria e degli interessi legali maturati sino alla data della presente sentenza, il danno risarcibile subito dal ricorrente in relazione al mancato ripristino dell'immobile nelle condizioni iniziali.

Il ricorrente ha ulteriormente chiesto il riconoscimento del danno da lucro cessante, parametrato sull'ammontare dell'ultimo canone pagato da [REDACTED]. La domanda deve essere accolta, nei limiti che vengono qui specificati. Il locatore, ottenuta la restituzione delle chiavi in data 12 ottobre 2007, ha immediatamente avviato il procedimento ex art. 696 c.p.c.; l'indagine del CTU ha accertato che nel marzo del 2008 alcune delle opere oggetto di DIA presentata dalla conduttrice il precedente 7 maggio 2007 e concernenti – pacificamente – la realizzazione delle opere imposte dall'allegato A del contratto non erano ancora realizzate. Peraltro, la stessa convenuta ha dichiarato nella propria memoria di costituzione che la Comunicazione di fine lavori è stata depositata il 31 luglio 2008. Il Tribunale ritiene che sino a tale data si estenda il periodo di inutilizzabilità dell'immobile ascrivibile a responsabilità contrattuale dell'odierna convenuta; trattasi di un arco temporale che appare in ogni caso idoneo a coprire virtualmente i tempi di realizzazione delle opere non attuate da [REDACTED] in violazione dei diritti del locatore. Non è dovuto alcun ristoro per il tempo successivo. Il diritto è rivendicato dal ricorrente sulla base della insufficienza dei propri mezzi economici ad anticipare esborsi significativi quali quelli necessari per ricollocare l'immobile sul mercato: l'asserzione è del tutto priva di riscontro, se non in parte inconciliabile con la presenza stessa nel patrimonio del ricorrente di un cespite immobiliare verosimilmente idoneo a consentirgli un almeno parziale ricorso al credito. L'importo dovuto al ricorrente a titolo di lucro cessante viene quindi quantificato in € 85.792,00 oltre interessi legali dalle scadenze contrattuali al saldo.

Conclusivamente, il Tribunale condanna [REDACTED] al pagamento in favore di [REDACTED] dell'importo di € 68.000,00 oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo nonché dell'ulteriore importo di € 85.792,00 oltre interessi legali dalle scadenze contrattuali al saldo.

Le spese di CTU vengono poste a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna: la convenuta è conseguentemente condannata alla rifusione in favore del ricorrente dell'importo di € 3.289,81

oltre interessi legali dalla data del 5 maggio 2008 (data dell'avvenuto pagamento del CTU risultante dal doc. 15 del ricorrente) al saldo.

In ragione del solo parziale accoglimento delle domande, le spese di lite vengono compensate nella misura di un mezzo, anche con riferimento al procedimento di istruzione preventiva; il Tribunale per l'effetto condanna la convenuta alla rifusione in favore del ricorrente degli importi così complessivamente liquidati: € 250,00 per spese, € 1.300,00 per diritti, € 4.500,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

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) in parziale accoglimento delle domande del ricorrente condanna [redacted] al pagamento in favore di [redacted] dell'importo di € 68.000,00 oltre interessi legali dalla data della presente sentenza al saldo nonché dell'ulteriore importo di € 85.792,00 oltre interessi legali dalle scadenze contrattuali al saldo;
- 2) pone le spese della CTU esperita in sede di procedimento ex art. 696 c.p.c. a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna e per l'effetto condanna la convenuta alla rifusione in favore del ricorrente dell'importo di € 3.289,81 oltre interessi legali dalla data del 5 maggio 2008 al saldo;
- 4) compensa le spese di lite, con riferimento al procedimento di istruzione preventiva e al presente giudizio di merito, nella misura di un mezzo e per l'effetto condanna la convenuta alla rifusione in favore del ricorrente degli importi così liquidati: € 250,00 per spese, € 1.300,00 per diritti, € 4.500,00 per onorari, oltre rimborso forfettario spese generali; oltre IVA se e in quanto dovuta e CP come per legge.

Milano, 9 ottobre 2009.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 24 NOV. 2009

