

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

██████████ nella sua qualità di parte locatrice, ha agito in giudizio nei confronti della Banca ██████████ (parte conduttrice) lamentando che il conduttore, dopo aver comunicato la volontà di recedere dal contratto, non aveva restituito le chiavi, né aveva ripristinato l'immobile nelle condizioni quo ante, di guisa che il locatore ne aveva inizialmente rifiutato la restituzione. Lamenta poi parte ricorrente che nel dicembre del 2004 la Banca aveva consegnato al locatore, tramite il suo difensore, una copia delle chiavi dell'immobile, senza tuttavia provvedere al ripristino dei locali.

Conseguentemente assume parte ricorrente che il locatore abbia diritto ad ottenere il pagamento dell'indennità di occupazione dei locali fino al momento in cui parte conduttrice provvederà a riconsegnare l'immobile, effettuando gli interventi di ripristino, nonché il pagamento delle somme occorrenti per l'esecuzione dei predetti lavori.

Parte resistente ha contestato la domanda, rilevando che a decorrere dal 29.3.2004 il conduttore aveva posto a disposizione del locatore le chiavi dell'immobile, senza che quest'ultimo ne curasse il ritiro.

Conseguentemente, in seguito all'offerta non formale di restituzione dei locali, effettuata dal conduttore, il contratto di locazione doveva ritenersi cessato alla data del 29.3.2004 con esclusione ad ogni effetto della mora debendi nei confronti di parte conduttrice.



Per quanto riguarda i danni subiti dall'immobile locato, ha lamentato parte resistente l'assoluta carenza di prova in relazione allo stato iniziale nel quale si trovava l'immobile, in quanto la fotografia, di cui all'allegato B rappresenta soltanto la facciata esterna dell'immobile locato.

Nel contempo ha formulato domanda riconvenzionale, chiedendo il pagamento delle migliorie e delle addizioni apportate all'immobile con il consenso della proprietà.

Tutto ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

Risulta dal tenore della scrittura privata versata in atti che con contratto in data 24.2.1995 [redacted] aveva concesso in locazione alla Banca [redacted] [redacted] l'immobile, sito in [redacted] [redacted] ad uso "sportello bancario".

Il locatore aveva garantito l'idoneità dei locali all'uso convenuto (così clausola n. 1) e nel contempo alla clausola n. 5 le parti avevano espressamente pattuito quanto segue:

"Il conduttore potrà ... b) introdurre modificazioni nei locali e/o adattarli come meglio crederà, eseguendo sotto la propria responsabilità tutte le opere ai muri che riterrà all'uopo necessarie; c) esporre esternamente ai locali tutte quelle insegne, bandiere e richiami pubblicitari, anche luminosi, che riterrà opportuno; d) installare serramenti esterni e vetrine in alluminio con facoltà di verniciarle in qualsiasi colore".

Risulta infine dalla clausola n. 6 del contratto di locazione che: *"Col cessare della locazione il conduttore riconsegnerà i locali nello stato in cui sono stati locati e così come risulta dalla fotografia che si allega sotto "B" salvo che, su accordo delle parti,*

le opere poste in essere vengano mantenute senza che, da parte del locatore in questo ultimo caso debbano essere prestati corrispettivi”.

Pertanto dal tenore delle pattuizioni contrattuali e segnatamente, dalla clausola n. 5 del contratto, emerge che era consentito al conduttore adattare l'immobile all'uso convenuto (sportello bancario) con l'obbligo di restituirlo nelle condizioni pregresse, salva la facoltà per il locatore di trattenere le opere poste in essere, senza pagamento di corrispettivi.

Deve pertanto ritenersi che tutte le opere eseguite da parte conduttrice, dirette ad adattare l'immobile all'uso convenuto di sportello bancario debbano essere eliminate al fine di riportare l'immobile nello status quo ante.

In particolare, pur non risultando nel contratto di locazione una descrizione circa lo stato in cui l'immobile era stato consegnato al conduttore, il consulente tecnico, attraverso l'esame della planimetria allegata al contratto, raffrontata con lo stato attuale dei luoghi, ha acclarato che “parte conduttrice ha modificato la geometria interna dei locali” in quanto “all'interno del salone originario sono stati realizzati dalla Banca tre vani ad uso ufficio, due locali tecnici, due servizi igienici in origine, adattati ai fini della legge n. 13 del 19.1.1989, disimpegnati e un ripostiglio” (così pag. 12 della relazione).

Risulta inoltre dalla consulenza tecnica d'ufficio (svolta con procedimento immune da vizi logici o tecnici e pertanto meritevole di essere seguita) che lo stato attuale dei luoghi evidenzia altre visibili modificazioni, poste in essere dal conduttore. In particolare i due bagni sono stati realizzati con sette nuovi elementi sanitari; è



presente un nuovo quadro elettrico ad armadio, fatto installare dalla Banca, è presente una parte dell'impianto di condizionamento, non è presente alcun impianto fisso di riscaldamento, la Banca ha posato una nuova pavimentazione in granito, demolendo la preesistente. Pertanto correttamente il c.t.u. ha ritenuto che "l'impianto elettrico preesistente deve essere ripristinato; "l'impianto di condizionamento fatto realizzare dalla Banca, deve essere rimosso"; "deve essere ripristinato l'impianto di riscaldamento a fan-coil"; "deve essere ripristinato il sottofondo in corrispondenza della rampa e dei nuovi bagni"; "deve essere ripristinato il preesistente pavimento in moquette, nel salone deve essere ripristinata la preesistente tappezzeria, debbono essere ripristinati gli intonaci a soffitto, i cassonetti delle vetrine, deve essere effettuata la tinteggiatura del plafone e delle porzioni d'intonaco non rivestite dalla tappezzeria".

Il complessivo costo delle opere di ripristino, descritte dal c.t.u., ammonta, secondo i conteggi analiticamente esposti dal consulente, ad euro 50.918,41.

Orbene l'entità delle modifiche apportate dalla Banca, evidenziate dalla circostanza che la conduttrice ha integralmente modificato la situazione interna dei locali al fine di adattare l'immobile all'uso convenuto, comporta senz'altro l'obbligo del conduttore di ripristinare l'immobile nello stato quo ante, così come risulta dall'inequivoco tenore della clausola n. 6 del contratto di locazione.

Né rileva in senso contrario la circostanza che parte ricorrente non abbia richiamato la disposizione di cui all'art. 1590 c.c., in quanto la citata clausola n.6 non è altro che



una specificazione dell'obbligo di rimessione in pristino stato, disciplinato dall'art. 1590 c.c.

Ciò posto, dovendosi presumere che l'immobile sia stato consegnato al conduttore in buono stato di manutenzione, secondo il disposto di cui all'art. 1590 c.c., gravano a carico di parte conduttrice anche tutte le spese occorrenti per riportare l'immobile in buono stato locativo (ripristino della pavimentazione e rivestimenti interni, degli intonaci e serramenti interni ed esterni, esecuzione della tinteggiatura).

Infine, non appare significativa la circostanza che dagli atti di causa non risulta una precisa descrizione dello stato dei luoghi, anteriore alla stipula del contratto, posto che la stessa parte convenuta ha riconosciuto nei propri atti difensivi di aver effettuato modifiche dell'impianto di riscaldamento e condizionamento, dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario al fine di rendere l'immobile idoneo all'esercizio di attività bancaria.

Pertanto parte convenuta deve essere condannata al pagamento della somma di euro 50.918,41 ai valori attuali, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo.

Per quanto riguarda la domanda di pagamento dell'indennità di occupazione, conseguente all'indisponibilità dei locali fino all'esecuzione dei lavori di ripristino, si osserva quanto segue.

X Secondo il prevalente orientamento della giurisprudenza di legittimità, che si ritiene condivisibile, il locatore ha il diritto di rifiutare la restituzione dell'immobile locato, allorché per ripristinare la situazione quo ante, si renda necessaria l'esecuzione di

opere gravose e straordinarie, che implicano un'attività alla quale il locatore non può essere normalmente tenuto.

Si precisa in particolare nella pronuncia della Suprema Corte n. 958/1970 che . “La norma dell'art 1227, comma secondo, cod civ, la quale dispone che il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza, va interpretata nel senso che il creditore, in base alle regole dettate dall'ordinaria diligenza ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio e con la propria condotta il pregiudizio subito, ma non ha l'obbligo di esplicitare una straordinaria e gravosa attività, cioè non è tenuto ad un facere non corrispondente all'id quod plerumque accidit, esorbitando una tale attività dai limiti dell'ordinaria diligenza. Pertanto, nell'ipotesi in cui la cosa locata offerta in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello risultante dalla descrizione fattane dalle parti all'inizio della locazione oppure, in mancanza di descrizione, non si trovi in buono stato locativo, per accertare se sia giustificato il rifiuto di ricevere la cosa da parte del locatore occorre distinguere il caso in cui la cosa locata sia deteriorata per non avere il conduttore adempiuto durante il corso della locazione all'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (artt 1576 e 1609 cod civ) da quello in cui la non conformità dello stato della cosa locata a quello esistente allo inizio della locazione dipenda o dal non avere il conduttore adempiuto all'obbligo impostogli dal contratto di provvedere alle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione o dall'avere lo stesso conduttore apportato alla cosa locata trasformazioni od innovazioni. Nel primo caso, poiché si tratta di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione di esse rientra nei limiti del dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto al fine di non aggravare il danno ed è quindi illegittimo il suo rifiuto di ricevere la restituzione della cosa locata. Nel secondo caso, poiché il locatore ha diritto a ricevere la cosa nell'originario stato di sostanziale consistenza e destinazione e poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, si é



in presenza di un *facere* al quale il locatore non é tenuto secondo l'*id quod plerumque accidit*, e pertanto legittimamente il locatore rifiuta l'offerta, fattagli dal conduttore, di restituzione della cosa locata in quello stato."(nello stesso senso vedasi la pronuncia della Cass. n. 1685/2002). X

Ciò posto, considerato che nel caso di specie il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione della cosa locata era giustificato dall'obiettiva circostanza che la parte conduttrice aveva effettuato una consistente trasformazione dell'immobile, al fine di adattarlo alle proprie esigenze di attività bancaria, deve ritenersi che nel periodo intercorso dal 29.3.2004 al 22.12.2004 si siano verificati gli effetti della mora debendi, posto che l'offerta di restituzione, posta in essere dal conduttore, non era completa ed esaustiva del suo obbligo di restituzione della cosa nel medesimo stato.

Pertanto in ragione del disposto di cui all'art. 1591 c.c. parte conduttrice è tenuta al pagamento dell'indennità di occupazione, maturata fino al 22.12.2004, che ammonta all'importo di euro 36.797,55 (secondo il conteggio in atti, non contestato da parte convenuta).

Su tale importo decorrono gli interessi legali dalle scadenze al saldo.

Non può essere riconosciuto il pagamento delle spese condominiali, perché non inerenti al periodo oggetto di causa.

Invece nulla può essere riconosciuto a parte locatrice per il periodo successivo al 22.12.2004, atteso che la consegna dell'immobile al locatore ha determinato, inequivocabilmente, la sua reimmissione nel possesso; pertanto, considerato che parte conduttrice ha perduto la disponibilità del bene locato, avendolo restituito alla parte locatrice, deve ritenersi che non sia più attuale e possibile l'obbligo di *restituito in integrum*, gravante a carico di parte convenuta, che di fatto è stato sostituito

dall'obbligo di pagamento delle spese necessarie al ripristino, così come quantificate dal consulente tecnico d'ufficio.

Infine deve essere respinta la domanda di risarcimento del danno ulteriore, formulata al punto 6) delle conclusioni, perché non provata in punto an e quantum debeat.

Circa la domanda riconvenzionale di parte resistente, si osserva quanto segue.

Le opere eseguite dalla Banca, dirette a rendere l'immobile idoneo all'uso convenuto di sportello bancario, non giustificano la domanda di versamento dell'indennità per le migliorie e le addizioni apportate da parte conduttrice, secondo il disposto degli artt. 1592 e 1593 c.c.

Infatti la questione trova specifica regolamentazione nella clausola n. 6 del contratto di locazione, da cui si evince che era in facoltà del locatore trattenere le opere realizzate dal conduttore, senza versamento di alcun importo aggiuntivo.

Pertanto la domanda riconvenzionale, formulata da parte resistente, deve essere respinta.

Per gli stessi motivi deve essere respinta la domanda riconvenzionale subordinata, formulata da parte resistente.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da dispositivo, segue la prevalente soccombenza di parte convenuta. Le stesse sono distratte in favore dell'avv. Giuseppe Galli, antistatario.

Le spese di c.t.u. gravano definitivamente a carico di parte convenuta, perché soccombente.

P.Q.M.



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

Condanna la Banca [redacted] a pagare a [redacted] [redacted] la somma di euro 36.797,55, oltre agli interessi legali dalle scadenze al saldo;

Condanna la resistente a pagare a [redacted] la somma di euro 50.918,41, oltre agli interessi legali dalla domanda al saldo;

Respinge le altre domande di parte ricorrente;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte resistente;

Condanna parte resistente a rifondere le spese processuali avversarie, che liquida nell'importo di euro 500,00 per spese, euro 3.000,00 per diritti, euro 5.000,00 per onorari, oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%, somma da distrarsi in favore dell'avv. Giuseppe Galli, antistatario;

Pone le spese di c.t.u., liquidate con separato decreto, definitivamente a carico di parte resistente.

Così deciso in Milano il 26.11.2009

Il giudice unico



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 26 NOV. 2009

