



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 4184/2013 promossa da:

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
ed elettivamente domiciliato in VIA ██████████ 20121 MILANO presso il difensore avv.
██████████

ATTORE/I

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████
██████████ ed elettivamente domiciliato in VIA ██████████ MILANO presso il difensore avv.
██████████

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso le conclusioni rispettivamente, il ricorrente come da memoria integrativa delle
difese ed il resistente come da comparsa di risposta



MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

La società [REDACTED] ha convenuto in giudizio la società [REDACTED] chiedendone la condanna al risarcimento dei danni arrecati all'immobile locato, che ha quantificato nella somma di euro 52.500,00 oltre IVA, dei danni da mancato godimento dell'immobile per il tempo necessario per l'espletamento del procedimento per A.T.P. promosso anteriormente all'introduzione del giudizio, e per la durata dei lavori, che ha quantificato in euro 69.517,70 ed al pagamento della somma di euro 1.283,18 (IVA inclusa) per il mancato pagamento della fattura n. 4/2012.

La società convenuta si è costituita in giudizio, resistendo alle domande proposte dalla società attrice e chiedendone, in principalità, il rigetto e, in subordine, la compensazione tra i danni accertati ed il valore dei miglioramenti apportati all'unità locata ex art. 1592 c.c. e gli ulteriori importi dovuti dalla società attrice alla convenuta.

Disposto il mutamento del rito, acquisita la C.T.U. effettuata nel procedimento per A.T.P. promosso dalla società attrice ed omessa ogni ulteriore attività istruttoria, all'udienza del 3.12.2014 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

La società attrice, proprietaria del complesso immobiliare sito in Milano, via [REDACTED] concesso in locazione ad uso capannone ed uffici alla società convenuta con decorrenza dal 1.1.1986 al 30.6.2011 ha agito in giudizio per ottenere il risarcimento dei danni all'immobile e da mancato godimento.

Ha quantificato gli anzidetti danni sulla base dell'A.T.P. effettuato prima dell'introduzione del giudizio.

La domanda è fondata e va accolta nei limiti di quanto di seguito esposto.

La locazione, avente ad oggetto un capannone ad uso industriale e degli uffici, ha avuto la durata di 25 anni, dal 1.1.1986 al 30.6.2011, data della riconsegna degli immobili a seguito del recesso anticipato da parte della società conduttrice.



In data anteriore alla riconsegna dell'immobile la società locatrice aveva lamentato il cattivo stato dell'immobile, particolarmente per quanto riguarda i " serramenti " , la "pavimentazione dell'ingresso e della rampa carrabile " ed aveva evidenziato la necessità per la conduttrice di porre rimedio agli ammaloramenti alle pareti ed ai pavimenti conseguenti alla rimozione degli impianti e dei macchinari industriali (cfr lettera del 13.6.2011 di parte ricorrente).

All'atto della riconsegna del complesso locato veniva redatto un verbale, sottoscritto da entrambe le parti, nel quale si dava atto della consegna della chiavi e dell'effettuazione degli interventi di ripristino richiesti; inoltre si specificava che nel capannone e negli uffici sarebbero rimasti gli impianti ed attrezzature di cui all'elenco analitico riportato nello stesso verbale (cfr verbale di consegna del 30.6.2011 sub. doc. 4 di parte ricorrente).

Tuttavia in pari data la locatrice formulava espressa riserva in ordine alle effettive condizioni del complesso locato in ragione della brevità delle operazioni di riconsegna (cfr doc. 5 di parte attrice).

Con comunicazione del 21.7.2011 il legale della locatrice ha contestato una serie di danni agli immobili ed ha chiesto la rimozione degli impianti che erano stati lasciati in loco all'atto della riconsegna (cfr lettera del 21.7.2011 sub. doc. 9 della resistente).

Dunque deve escludersi che la società locatrice abbia accettato la riconsegna dell'immobile nelle condizioni in cui si trovava al momento del rilascio ed abbia trattenuto gli impianti lasciati in loco dalla società conduttrice.

Il C.T.U. ha descritto lo stato dell'immobile sulla base della documentazione fotografica allegata ed ha genericamente quantificato i costi di ripristino del complesso locato ed i tempi necessari all'esecuzione dei lavori, con determinazione che non è stata oggetto di contestazione da parte dei C.T.P.

La quantificazione dei danni effettuata dal C.T.U. appare corretta sotto il profilo dell'individuazione dei danni, degli interventi di ripristino e dei relativi costi ma non tiene conto del normale degrado del complesso locato in relazione al suo uso prolungato nel tempo secondo la destinazione contrattuale, degrado di cui il conduttore non risponde, a norma dell'art. 1590 c.c. (Cass. 8312/1997).

Pertanto, avuto riguardo alla durata del contratto di locazione - dal 1.1.1986 al 30.6.2011 ed alla sua destinazione - uso laboratorio ed ufficio - reputa il Tribunale che il danno imputabile al normale degrado del bene locato corrisponda ad un 15% del danno complessivo stimato dal C.T.U.

Pertanto il danno che compete alla società locatrice è pari alla somma di euro 44.625,00, oltre IVA oltre interessi dalla mora al saldo.

Nella stessa percentuale va ridotto il tempo stimato per l'esecuzione dei lavori, essendo il conduttore tenuto al risarcimento dei danni da mancato godimento del complesso locato con riferimento ai soli lavori riferiti a danni a lui imputabili.

Di conseguenza, avuto riguardo alla stima effettuata dal C.T.U. (giorni 100), si determina il tempo necessario all'esecuzione dei lavori in 85 giorni.

Il danno in parola è certamente dovuto, non potendo la società locatrice disporre

dell'immobile per tutto il periodo necessario all'esecuzione dei lavori (cfr Cass. 13222/ 2010

"Qualora, in violazione dell'art. 1590 cod. civ., al momento della riconsegna l'immobile locato presenti danni eccedenti il degrado dovuto a normale uso dello stesso, incombe al conduttore l'obbligo di risarcire tali danni, consistenti non solo nel costo delle opere necessarie per la rimessione in pristino, ma anche nel canone altrimenti dovuto per tutto il periodo necessario per l'esecuzione e il completamento di tali lavori, senza che, a quest'ultimo riguardo, il locatore sia tenuto a provare anche di aver ricevuto - da parte di terzi - richieste per la locazione, non soddisfatte a causa dei lavori. ")

Viceversa non può venire riconosciuto il danno da mancato godimento dell'immobile con riferimento al periodo tempo necessario all'esecuzione del procedimento per A.T.P. .

Il danno in parola ha natura contrattuale e non è risarcibile in quanto non costituisce una conseguenza "immediata e diretta" dell'inadempimento contrattuale (art. 1223 c.c.), non essendo dipeso dal mancato adempimento agli obblighi contrattuali sanciti dall'art. 1590 c.c. bensì da un'iniziativa della società locatrice che, rientrata in possesso dell'immobile in data 30.6.2011, avrebbe potuto rimetterlo sul mercato, ed ha invece deciso di introdurre un procedimento giudiziale finalizzato alla precostituzione di una prova del danno.

Sentenza n. 14561/2014 pubbl. il 03/12/2014

RG n. 4184/2013

Reparto n. 12409/2014 del 05/12/2014

Inoltre, la locatrice non ha dimostrato di avere avuto l'opportunità di locare l'immobile nel tempo di durante del procedimento per A.T.P. (dicembre 2011 aprile 2012), tanto meno ha dato prova di averlo offerto sul mercato.

Il danno da mancato godimento, con riferimento esclusivo al tempo necessario per l'esecuzione dei lavori, viene determinato sulla base del canone di locazione corrisposto dal conduttore uscente, parametro che corrisponde al criterio di legge per la determinazione del danno da ritardata consegna dell'immobile (art. 1591 c.c.).

Pertanto, avuto riguardo al canone corrisposto dalla società conduttrice con riferimento all'ultimo trimestre di locazione (euro 26.624,07), si determina il danno, con riferimento agli 85 giorni di mancato godimento dell'immobile, nella somma di euro 25.144,95, oltre interessi dalla mora al saldo.

2 - La domanda di compensazione, formulata in via subordinata dalla società conduttrice, è infondata e va respinta per insussistenza dei crediti opposti in compensazione.

L'indennità per i miglioramenti apportati all'immobile locato non è dovuta per due ragioni.

In primo luogo le parti espressamente escluso il diritto all'indennità in parola nel contratto di locazione (cfr art. 2 del contratto : " Ogni miglioria o addizione resteranno a favore del locatore al termine della locazione, senza alcun compenso, salva la facoltà del locatore di pretendere la restituzione dei locali nello stato originale a spese del conduttore ").

Inoltre non vi è prova dei miglioramenti, posto che , secondo la prospettazione della conduttrice, i miglioramenti consisterebbero negli impianti che sono stati lasciati nell'immobile al momento della consegna (cfr verbale di consegna del 30.6.2011), ma che la società locatrice non ha voluto trattenere, chiedendone la rimozione (cfr lettera del 21.7.2011).

Di conseguenza deve escludersi anche il diritto della società conduttrice di operare la compensazione tra il valore dei miglioramenti ed i danni arrecati all'immobile, a norma dell'ultimo comma dell'art. 1592 c.c.

Quanto alle spese sostenute per il consumo dell'acqua, assume la società conduttrice di avere sopportato negli anni spese eccessive e sempre crescenti per l'acqua , nonostante le

lavorazioni industriali non fossero mutate e ciò a causa di perdite del contatore mai riparate dalla proprietà; ha chiesto di compensare tali maggiori esborsi con i crediti vantati dalla società locatrice.

L'assunto è infondato posto che dall'esame delle fatture relative al consumo dell'acqua non emerge affatto che vi sia stato un progressivo incremento del consumo, come denunciato dalla resistente, non avendo il consumo subito importanti variazioni nel periodo compreso tra il 2007 ed il 2011 (cfr fatture prodotte da entrambe le parti)

Peraltro, non è provato che le variazioni di consumo non siano riferibili ad un difettoso funzionamento del contatore, difetto mai denunciato dalla conduttrice, potendo dipendere invece da un incremento della produzione, che la conduttrice ha negato, omettendo tuttavia di offrire prova alcuna dell'assunto.

Per le ragioni esposte, non avendo la società conduttrice dato prova dei crediti opposti in compensazione, deve respingersi la domanda proposta in via riconvenzionale e la società resistente va condannata a pagare alla ricorrente la somma di euro 1.283,18 per spese di consumo dell'acqua di cui alla fattura n. 4/2012

3 - Le spese di lite , comprensive di quelle dell'A.T.P., vanno poste a carico della società resistente in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede: respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna la società [REDACTED] a pagare alla società [REDACTED] la somma di euro 44.625,00, oltre IVA ed interessi dalla mora al saldo, a titolo di danni all'immobile ; la somma di euro 25.144,95, oltre interessi dalla mora al saldo, a titolo di danni da mancato godimento dell'immobile, e la somma di euro 1.283,18 a titolo di spese per il consumo dell'acqua, oltre interessi dalla mora al saldo; condanna la società resistente a rifondere alla società ricorrente le spese di lite, che liquida in euro 1.600,00 per compensi relativi al procedimento per A.T.P. ed in euro 6.000,00 per compensi relativi al presente giudizio, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed

Sentenza n. 14561/2014 pubbl. il 03/12/2014

RG n. 4184/2013

accessori di legge; condanna la resistente a pagare le spese di C. n. 12409/2014 del 05/12/2014 nella misura liquidata dal giudice ed a rimborsare alla società ricorrente le spese sostenute per il consulente di parte pari ad euro 1.904,00.

Sentenza resa ai sensi dell'art. 429 c.p.c.

Milano, il 3.12.2014.

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 9 DIC 2014

