

Sentenza n. 3153/2016 pubbl. il 09/03/2016

RG n. 78472/2014

Repert. n. 2498/2016 del 10/03/2016



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler ha pronunciato *ex art. 429 c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 78472/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED], con elezione di domicilio in PIAZZA [REDACTED] MILANO  
presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] MILANO presso  
lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come da atti introduttivi.

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**



[REDACTED], proprietario di un immobile ad uso magazzino in Milano, viale [REDACTED], ha agito nei confronti della conduttrice società [REDACTED], chiedendone la condanna al risarcimento dei danni arrecati all'immobile locato, che ha quantificato nella somma di euro [REDACTED] e dei danni da mancato guadagno con riferimento al periodo intercorso tra il dicembre 2012 ( data del rilascio dell'immobile ) ed il marzo 2014, in misura pari alla somma di euro [REDACTED]. Ha chiesto inoltre la condanna della resistente al pagamento di una somma corrispondente al contributo unificato per non avere partecipato senza valido motivo alla mediazione.

La società [REDACTED] si è costituita in giudizio resistendo alle domande proposte dalla ricorrente e chiedendone il rigetto con vittoria di spese.

Acquisita la C.T.U. espletata nel procedimento per A.T.P. promosso dal ricorrente , all'udienza del 9.3.2016 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo e di breve motivazione.

1 - E' fondata e va accolta la domanda del ricorrente diretta alla condanna della resistente al risarcimento dei danni all'immobile locato, nei limiti di quanto di seguito esposto.

L'immobile di proprietà del ricorrente è stato condotto in locazione dalla società resistente per un periodo di 29 anni, avendo le parti stipulato un primo contratto di locazione in data 29.6.1983 ed un secondo contratto di locazione in data 1.1.2009.

L'immobile locato è stata riconsegnato nel mese di dicembre 2012.

Alla data della riconsegna non è stato redatto alcun verbale.

A brevissima distanza dalla riconsegna dell'immobile il proprietario ha contestato i danni , lamentando che il pavimento era stato " completamente distrutto " , che erano " stati tagliati i tubi del riscaldamento " , che erano " state danneggiate le porte " , " i termoconvettori distrutti " ed ha quantificato il danno in euro [REDACTED] ( cfr lettera del 19.12.2012 ).

Con successiva lettera del 18 febbraio 2013 ha quantificato il danno nella somma maggiore di euro [REDACTED] sulla base di un preventivo inviato alla società conduttrice ( cfr doc. 3 ).

Infine con lettera del 28 marzo 2013 ha quantificato il danno nella somma ancora maggiore di euro [REDACTED]



La società conduttrice ha contestato i danni lamentati dal proprietario con lettera del 15 maggio 2013 con la quale ha sostanzialmente evidenziato che i danni erano imputabili all'usura del bene locato e che il preventivo dei lavori aveva ad oggetto interventi di manutenzione straordinaria non di competenza della parte conduttrice ( cfr lettera sub. doc. 6 ).

Il C.T.U., investito nell'ambito del procedimento per A.T.P promosso dal ricorrente, ha quantificato i danni all'immobile locato nella somma di euro [REDACTED] senza considerare i costi necessarie per la sostituzione serramento del sopralco, e nella somma di euro [REDACTED], includendo il costo del predetto serramento.

A norma dell'art. 1590 c.c. il conduttore deve restituire l'immobile nelle medesime condizioni in cui l'ha ricevuto " salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto ", non rispondendo il conduttore del " perimento o del deterioramento dovuti a vetustà ". Inoltre, compete al locatore la manutenzione della cosa locata durante tutto il corso del contratto ( art. 1575 n. 2 c.c. e 1576 c.c. ), essendo il conduttore tenuto alla piccola manutenzione della stessa, dovendosi intendere come tali le riparazioni "dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o caso fortuito "( art. 1609 c.c. ).

Dunque la determinazione dei danni all'immobile deve tenere conto della durata del contratto di locazione e della destinazione dell'immobile locato.

Il rapporto contrattuale è durato 29 anni dal 29.6.1983 al 3.12.2012.

L'immobile è stato locato " ad uso esclusivo di laboratorio/magazzino " ( cfr art. 4 del contratto di locazione del 1983 ).

Nel primo contratto era inoltre stato convenuto che " i locali si consegnano in normale stato di manutenzione a norma dell'art. 1575 c.c. " e che " l'impianto di riscaldamento è autonomo e pertanto sarà gestito direttamente dall'inquilino, salvo necessità di sostituzione di caldaia o parti di impianto ".

Nel secondo contratto le parti hanno convenuto che " la parte conduttrice dichiara che l'immobile è adatto all'uso convenuto, in buono stato di manutenzione ed esente da vizi che possano arrecare pregiudizio alla salute di chi lo utilizza e di accettarlo nello stato di fatto in cui attualmente si trova impegnandosi a riconsegnarlo alla scadenza del contratto nel



medesimo stato salvo il normale uso " ( art. 6 del contratto ) e che " sono a carico della parte conduttrice le riparazioni di ordinaria manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c. ed espressamente, tra esse, quelle relative agli impianti di acqua , luce, gas e sanitari, alle serrature e alle chiavi, ai cardini, agli infissi , alle superfici dei muri dei soffitti e degli infissi, alle marmette e piastrelle di pavimentazione e di rivestimento.."

L'immobile locato è rimasto in possesso della società conduttrice per tutta la durata del rapporto e non risulta dimostrato che il locatore abbia mai effettuato interventi di manutenzione straordinaria dell'immobile nè che la società conduttrice abbia provveduto alla manutenzione ordinaria.

Per quanto non sia stato redatto il verbale di consegna al momento della cessazione del rapporto di locazione, non è provato che le condizioni dell'immobile siano state alterate in data anteriore all'esecuzione della C.T.U.

Il C.T.U. con relazione esaustiva e compiutamente motivata, qui da intendersi richiamata per motivi di sintesi, ha descritto in modo analitico i danni all'immobile locato, corredando la descrizione di documentazione fotografica , ed ha quantificato in modo dettagliato i danni , determinandoli nella somma di euro di euro ██████████ senza considerare i costi necessarie per la sostituzione serramento del soppalco ed in quella maggiore di euro ██████████, includendo il costo del predetto serramento.

La determinazione dei danni all'immobile operata dal C.T.U. appare corretta per le ragioni di seguito esposte.

Le condizioni dell'immobile locato, così come descritte dal C.T.U. , non sono state oggetto di contestazioni.

X Le parti discutono sulla quantificazione dei danni e più precisamente sulla loro imputabilità alla società conduttrice , piuttosto che a vetustà e al normale deterioramento dell'immobile in relazione all'uso per il quale era stato locato.

Il C.T.U. ha riscontrato che i danni all'immobile locato erano imputabili sia ad omessa manutenzione ordinaria del bene , di competenza della società conduttrice, che a vetustà e normale usura del bene locato.

Ha quindi determinato i danni all'immobile, quantificando dapprima i costi di ripristino dell'immobile ed operando successivamente una decurtazione, che ha tenuto conto della



vetustà e del normale deterioramento del bene locato, oltre che del carattere ormai completamente obsoleto di tutti gli impianti ( elettrico, idrico , sanitario e di riscaldamento ).

Ha compiutamente risposto alle osservazione critiche sollevate dai consulenti di parte. In particolare, con riferimento alle note del consulente del locatore, ha precisato di non avere riscontrato atti vandalici ed ha rettificato la quantificazione dei danni con aggiunta dei costi per oneri professionali. Quanto alle osservazioni del consulente della società conduttrice, ha riconosciuto la carenza di prova in ordine alla presenza di un serramento sul soppalco ed ha confermato l'esistenza di un impianto di riscaldamento sulla base del disposto contrattuale.

Alle luce delle risultanze della C.T.U. si determinano i danni all'immobile ed agli impianti nella somma di euro ██████████ non risultando provata la presenza di un serramento che divideva il magazzino dal soppalco, avuto anche riguardo al fatto che tale porzione di immobile non risultava destinata ad un uso diverso dal resto di esso, e non potendosi riconoscere i maggiori costi esposti dal consulente della proprietà per la riparazione del pavimento, avuto riguardo alla normale usura prodotta dall'uso del bene come magazzino, attività che necessariamente gravava la pavimentazione di pesi importanti e la sottoponeva ad'unusura maggiore di quella ordinaria.

Trattandosi di debito di valore , compete al ricorrente la rivalutazione monetaria del credito con decorrenza dal gennaio 2014 ( data del deposito della C.T.U. ) e gli interessi ponderati da calcolarsi con decorrenza dal dicembre 2012 (data della riconsegna dell'immobile locato ).

2 - Spetta altresì il risarcimento del danno da lucro cessante derivante dalla mancata locazione dell'immobile locato.

Al momento della riconsegna dell'immobile il bene non era utilizzabile, come riscontrato dal C.T.U. ( cfr p. 22 della C.T.U. ).

Il locatore, che ha causa dell'inutilizzabilità dell'immobile per fatto imputabile alla società conduttrice non ha potuto trarre utile alcuno dal bene, ha diritto al risarcimento dei danni da lucro cessante ( cfr Cass. 13222/2010 ).

I tempi necessari all'esecuzione dei lavori di ripristino non sono stati stimati dal C.T.U. .

Tuttavia, avuto riguardo all'entità dei lavori, che investono l'intero immobile -



pavimentazione intonaci serramenti - e tutti gli impianti - elettrico, idraulico, sanitario e di riscaldamento - si determina il tempo necessario per l'esecuzione dei lavori in 60 giorni.

Parimenti compete il risarcimento del danno da lucro cessante con riferimento al periodo di indisponibilità dell'immobile collegata con il procedimento per A.T.P., trattandosi di procedimento che, per quanto promosso dal locatore, era necessario e funzionale all'azione risarcitoria spesa in giudizio, che il locatore ha intrapreso a fronte dell'indisponibilità della società conduttrice a riconoscere il risarcimento dei danni, neppure nella misura minima oggetto della prima richiesta risarcitoria.

Dunque, avuto riguardo ai 4 mesi di durata del procedimento per A.T.P. e dei due mesi necessari per l'esecuzione dei lavori di ripristino dell'immobile locato, compete il risarcimento del danno da lucro cessante per un periodo di 6 mesi.

Nulla può riconoscersi a titolo di danno da lucro cessante per il periodo intercorrente tra la riconsegna dell'immobile locato e l'introduzione del procedimento per A.T.P., essendo tale ritardo imputabile al locatore.

Essendo l'immobile inutilizzabile, è evidente che il proprietario non ha potuto metterlo sul mercato, con la conseguenza che non può pretendersi che il locatore offra la prova in parola, come eccepito dalla società conduttrice.

Il danno viene dunque determinato sulla base del canone di mercato dell'immobile, equivalente al canone di locazione che corrispondeva la società resistente, per un totale complessivo di euro [REDACTED] (determinato sulla base di un canone mensile di euro [REDACTED]), oltre rivalutazione monetaria ed interessi ponderati con decorrenza dal fatto al saldo.

3 - In applicazione del criterio della soccombenza, le spese di lite, comprensive di quelle relative al procedimento per A.T.P., vanno poste a carico della società resistente, nella misura liquidata in dispositivo.

Le spese di C.T.U., come già determinate dal giudice, vanno poste a carico della società resistente per la stessa ragione.

Va disposta la condanna della società resistente al pagamento in favore dello Stato di una somma corrispondente al contributo unificato, a norma dell'art. 8 comma 4° bis D.Lgs 28/2010 e successive modifiche, non avendo la società resistente partecipato senza motivo



alcuno alla mediazione, non risultando dimostrato che all'esito del procedimento per A.T.P.

abbia formulato al locatore una proposta di risarcimento dei danni .

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

condanna la società [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] a titolo di risarcimento dei danni all'immobile, oltre alla rivalutazione monetaria del credito ed agli interessi ponderati, come indicato in parte motiva;

condanna la società [REDACTED] a pagare a [REDACTED] la somma di euro [REDACTED] oltre rivalutazione monetaria del credito ed interessi ponderati, a titolo di danno da lucro cessante;

visto l'art. 8 comma 4 bis D.Lgs 28/2010 e successive modifiche, condanna la società resistente al pagamento in favore dello Stato la somma di euro [REDACTED]

condanna la società resistente a rifondere al ricorrente le spese del giudizio che liquida, a titolo di compensi, in euro [REDACTED] per il procedimento per A.T.P. ed in euro [REDACTED] per il presente giudizio, e , per spese , in complessivi euro [REDACTED] oltre al rimborso forfettario per spese generali ed accessori di legge;

pone le spese di C.T.U. a carico definitivo della resistente.

Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 9 marzo 2016

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

