

Tribunale Viterbo, 26/09/2018, n.1296

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

â?? preso atto dei contenuti di cui al verbale di udienza del 26 Settembre 2018 nel giudizio vertente tra le parti in causa;

â?? viste le conclusioni delle parti di cui agli atti del giudizio;

â?? esaminati gli atti e la documentazione prodotta e complessivamente acquisita;

â?? udita la discussione orale disposta ai sensi dell'art. 429 c.p.c.;

pronuncia, ai sensi del richiamato art. 429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle seguenti ragioni di fatto e di diritto della decisione:

â?? premessa la descrizione delle circostanze di fatto poste a sostegno delle domande avanzate dal ricorrente per come da quest'ultimo esposte nel corpo dell'atto introduttivo del giudizio;

â?? premessa altresì la descrizione delle circostanze di fatto poste a sostegno delle eccezioni sollevate dal convenuto;

â?? Rilevato che la Società MG Srl ha convenuto in giudizio la Società Il Cardinale 2000 Srl per vederla condannare al pagamento della somma di E 56.660,00 a titolo di indennità ex art. 1592 c.c. in relazione alle opere di miglioramento eseguite nell'immobile sito in Ronciglione Via Padre Mariano Da Torino n° 12 condotto in locazione ad uso non abitativo, oltre al risarcimento dei danni conseguenti, deducendo in particolare:

a) di aver condotto in locazione l'azienda denominata Il Cardinale ubicata in Ronciglione Via Padre Mariano da Torino n. 12 per il periodo dal 01.09.2003 al 31.8.2005 poi prorogato sino al 31.8.2009;

b) di avere apportato all'immobile, nel corso del rapporto contrattuale, una serie di migliorie consistenti nella realizzazione di una tettoia adibita a sala di ristorazione, di camere esistenti in fabbricati accessori di due camere al piano terra, dell'impianto di illuminazione del giardino, della bonifica del piano seminterrato per la realizzazione di una sala biliardo e bar;

c) che tali opere sarebbero state necessarie per adattare l'immobile locato all'uso contrattualmente pattuito;

d) che la società Il Cardinale sarebbe stata a conoscenza dell'esecuzione di tali opere che sarebbero state pertanto eseguite con il consenso del locatore manifestato per fatti concludenti;

e) che l'immobile, a seguito delle asserite migliorie realizzate, avrebbe beneficiato di un oggettivo incremento di valore quantificato in E 56.600,00. che la società attrice avrebbe diritto di ripetere dal locatore ai sensi dell'art. 1592 c.c. atteso che l'immobile locato non era originariamente idoneo all'uso cui era contrattualmente destinato.

Si è costituito in giudizio il convenuto concludendo per il rigetto dell'avversa domanda contestualmente spiegando domanda riconvenzionale al fine di ottenere il risarcimento dei danni dovuti in seguito alla demolizione delle opere eseguite.

Evidenziava tra l'altro la società convenuta come, Ma. Al., legale rappresentante della MG Srl, fosse stato condannato, per la realizzazione delle opere oggetto della presente causa, con sentenza passata in giudicato e quindi successivamente destinatario di un ordine di demolizione delle opere medesime emesso dall'Ufficio Esecuzioni della locale Procura della Repubblica, ordine al quale il Ma. non ha mai ottemperato.

In esito all'escussione dei testi ammessi, il Tribunale disponeva CTU finalizzata ad accertare lo stato dei luoghi precedente all'ingresso del conduttore all'interno dell'immobile, le eventuali migliorie apportate, la sussistenza di opere abusive e le spese necessarie alla loro demolizione.

Esperiti gli accertamenti necessari il CTU concludeva che:

Il complesso edilizio in questione, ha subito nel corso degli anni continue ristrutturazioni e richieste di sanatorie ad oggi rimaste da definire. Le uniche porzioni di fabbricato urbanisticamente regolare sono quelle graficizzate nei certificati di agibilità allegati. Le porzioni di fabbricato oggetto delle prime richieste di sanatoria hanno subito ulteriori interventi e nuove richieste di sanatoria ai sensi della L. 326/03 e L.R. 12/04. In forza di detta Legge i permessi di costruire in sanatoria non possono essere rilasciati in quanto trattasi di opere eseguite all'interno della fascia di rispetto del vincolo paesaggistico. Definire con esattezza la situazione ante contratto di affitto appare impossibile. Sono state apportate delle migliorie dalla parte attrice. Agli atti è depositata una perizia redatta dal geom. Carbonari la quale descrive le migliorie apportate.

Il sottoscritto può affermare che i prezzi riportati sulla perizia sono congrui, tranne per quanto riguarda la bonifica del piano seminterrato la cui realizzazione è stata mediocre e tale che per il sottoscritto è doveroso decurtare le spese dichiarate del 50%.

Relativamente alla tettoia, come sopra detto, essa non è stata completamente rimossa e per la totale sua demolizione il sottoscritto stima un costo pari ad euro 1.000.

Per quanto riguarda l'impianto esterno di illuminazione, il sottoscritto non ha elementi per stabilire chi ha eseguito le opere in quanto entrambe le parti al momento del sopralluogo se ne attribuivano la paternità.

Le altre opere eseguite riguardano ristrutturazione consistenti prevalentemente in realizzazione di pavimenti, intonaci, impianti tecnologici e, stimarne i costi di messa in pristino, è impossibile in quanto non si conosce lo stato ante contratto di affitto. Comunque gli interventi sono stati eseguiti su porzioni di immobili oggetto di richiesta di sanatoria da definire e sottoposti a sequestro, la cui sanabilità ad oggi è impossibile.

Per quanto sopra detto si possono considerare le migliori quantificabili in euro 33.000 circa decurtate del costo sostenuto dalla Cardinale 2000 srl per la demolizione della tettoia pari ad euro (?), delle spese previste per la demolizione del basamento della stessa stimate in euro 1.000, della percentuale di decurtazione delle opere di bonifica al piano seminterrato pari al 50%, e della metà del costo dell'impianto di illuminazione esterno la cui messa in opera non è attribuibile a nessuna delle parti.

A seguito delle osservazioni del CT di parte attrice, il CTU rilevava altresì che:

Alla luce di quanto già esposto e a seguito della risposta alle osservazioni del CTP geom. Al. An., si può indicare approssimativamente l'ammontare delle spese necessarie alla demolizione di tutte le opere abusive, compresa la tettoia, pari ad euro 16.033,00. Si ricorda inoltre che per la demolizione della tettoia ad oggi parzialmente demolita la soc. il Cardinale ha già affrontato una spesa di euro 2.000 per demolizione della parte sovrastante il basamento.

Relativamente alle migliori, eseguite comunque come già detto su immobili oggetto di condono edilizio mai definito e ad oggi non sanabili, confermo quanto già esposto nella CTU tranne il conteggio finale che è pari ad euro 38.250,00.

Ciò premesso, le risultanze istruttorie e la produzione documentale in atti hanno evidenziato quanto segue:

a) Nessun dubbio sussiste in ordine alla illiceità delle opere abusive eseguite dalla Società attrice in persona del suo legale rappresentante Ma. Al., stante la condanna (passata in cosa giudicata) da lui subita in sede penale ed avente ad oggetto le medesime opere oggetto di controversia;

b) La circostanza che le opere eseguite fossero eseguite illecitamente, già di per sé, esclude che le stesse possano essere considerate, sia in fatto che in diritto, migliori apportate

all'immobile locato, sia in quanto non determinano alcun incremento del valore dell'immobile, sia, soprattutto, per le conseguenze di ordine giuridico sottese alla condanna che determina ex se la demolizione delle opere medesime, demolizione peraltro imposta in sede esecutiva dall'Autorità Giudiziaria, provvedimento al quale il Ma. non ha ottemperato in totale spregio di un provvedimento giudiziario; senza contare che, come verificato dal CTU (cfr. punto 4 della relazione) alcune delle opere di ristrutturazione eseguite dalla società attrice sarebbero state eseguite in luoghi già sottoposti a sequestro!

c) Non risulta sussistere alcun consenso da parte della società locatrice in merito all'esecuzione delle presunte migliorie, consenso che peraltro, deve risultare chiaro ed inequivoco e non deducibile per facta concludentia; la clausola di cui all'art. 10 del contratto di locazione appare comunque chiara nel prescrivere la necessità del consenso scritto del locatore nel caso previsto dalla clausola medesima;

d) Non si ritiene vessatoria a norma dell'art. 1341 Cc, come da insegnamento della Suprema Corte, la clausola del contratto di locazione (art.14) che esclude la corresponsione di un'indennità per i miglioramenti, atteso che la clausola in questione non "da ricomprendere tra quelle che prevedono una limitazione di responsabilità a favore di chi la ha predisposta, poiché non limita le conseguenze della colpa o dell'inadempimento, né tra quelle che stabiliscono limitazioni alla facoltà di proporre eccezioni o di agire in giudizio per ottenere l'adempimento dell'altra parte, ma agisce sul diritto sostanziale escludendo l'indennità per i miglioramenti, previsti dall'art. 1592 c.c. con norma derogabile (Cassazione, Sez. III, n°10425 del 18.7.2002).

e) Non vi sono elementi dai quali desumere che l'immobile locato, al momento dell'ingresso del conduttore, fosse inidoneo all'uso e comunque il contratto e in particolare l'art. 9 prevede espressamente che la società conduttrice ha preso atto della regolarità, anche sotto il profilo normativo, dell'immobile; deve a tal uopo rilevarsi come appaia evidente che le opere eseguite siano state effettuate esclusivamente per soddisfare le necessità della conduttrice.

Orbene, premesso che appare quantomeno singolare la proposizione di una domanda di risarcimento danni in relazione a presunte migliorie dell'immobile eseguite attraverso una condotta illecita riconosciuta con sentenza passata in giudicato, le domande della 2 MG Srl debbono essere, per i motivi anzidetti stante la loro manifesta infondatezza, totalmente disattese.

Merita viceversa accoglimento la domanda riconvenzionale della resistente società Il Cardinale 2000 Srl in relazione alle spese affrontate (e da affrontare) per la remissione in pristino dei locali che si ritiene di concedere nella somma richiesta di euro 3.074,00 oltre accessori di legge sull'importo di euro 1.000,00 e interessi come da domanda.

Ritenuto infine che le spese del giudizio debbano seguire il fondamentale canone della soccombenza e che nella fattispecie debba ravvisarsi, in capo alla 2 MG Srl la colpa grave di cui

all'art. 96 Cpc, atteso che la domanda dell'attore, vieppiù¹ in relazione alla proposizione di una domanda per risarcimento danni conseguente alla esecuzione di opere illecite in conseguenza delle quali il suo legale rappresentante è stato condannato in via definitiva, che ha perpetrato la sua condotta non ottemperando all'obbligo di demolizione impartito dall'Autorità Giudiziaria, appare squisitamente dilatoria, non documentata e carente di quel minimo di diligenza o prudenza necessarie per rendersi conto dell'infondatezza della propria pretesa e per valutare le conseguenze dei propri atti (cfr., tra le tante, Cass. n. 15629/2010 secondo cui La condanna per responsabilità processuale aggravata, per lite temeraria, quale sanzione dell'inosservanza del dovere di lealtà e probità cui ciascuna parte è tenuta (ivi compresa quella controricorrente in sede di giudizio di legittimità), non può² derivare dal solo fatto della prospettazione di tesi giuridiche riconosciute errate dal giudice, occorrendo che l'altra parte deduca e dimostri nell'indicato comportamento dell'avversario la ricorrenza del dolo o della colpa grave, nel senso della consapevolezza, o dell'ignoranza, derivante dal mancato uso di un minimo di diligenza, dell'infondatezza delle suddette tesi.), si ritiene equo altresì condannare parte attrice al risarcimento, in favore della società Il Cardinale 2000 Srl, della somma equitativa determinata in euro 5.000,00;

P.Q.M.

disattesa ogni contraria istanza, eccezione o deduzione anche istruttoria, definitivamente pronunciando, così provvede:

• rigetta le domande proposte dalla società 2 MG Srl con l'atto introduttivo del presente giudizio.

• Accoglie la domanda riconvenzionale proposta dalla società Il Cardinale 2000 Srl e per l'effetto condanna la società 2 MG Srl, in persona del legale rappresentante, al rimborso, in favore della società Il Cardinale 2000 Srl, della somma di euro 3.074,00 oltre accessori di legge sull'importo di euro 1.000,00 e interessi come da domanda a titolo di risarcimento del danno subito, nonché alla refusione delle spese del giudizio, che si liquidano in euro 7.300,00 per onorario di difesa, oltre spese per esborsi, I.V.A. e C.P.A. come per legge.

• Condanna la società 2 MG Srl, in persona del legale rappresentante, al risarcimento dei danni per responsabilità aggravata ex art.96 Cpc, in favore della società Il Cardinale 2000 Srl, che si quantificano equitativamente in euro 5.000,00;

Si dà atto che al termine dell'odierna udienza è stata data lettura integrale del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione e che le parti sono state avvertite che la sentenza emessa si intende pubblicata immediatamente per via telematica.

Viterbo, 26 Settembre 2018

Campi meta

Massima : *In tema di locazione, non si ritiene vessatoria a norma dell'art. 1341 c.c., la clausola del contratto di locazione che esclude la corresponsione di un'indennità per i miglioramenti, atteso che la clausola in questione non Ã" da ricomprendere tra quelle che prevedono una limitazione di responsabilitÃ a favore di chi la ha predisposta, poichÃ© non limita le conseguenze della colpa o dell'inadempimento, nÃ© tra quelle che stabiliscono limitazioni alla facoltÃ di proporre eccezioni o di agire in giudizio per ottenere l'adempimento dell'altra parte, ma agisce sul diritto sostanziale escludendo l'indennitÃ per i miglioramenti, previsti dall'art. 1592 c.c. con norma derogabile .*

Supporto Alla Lettura :

CLAUSOLA VESSATORIA

Con l'espressione *clausola vessatoria* si fa riferimento a clausole inserite all'interno di un regolamento contrattuale, che per il loro contenuto comportano uno squilibrio di diritti e obblighi a danno di una parte e a favore di un'altra. Disciplinata dagli artt. 1341 e 1342 c.c., e, nel Codice del Consumo, dagli artt. 33 e ss. D. Lgs. 205/2006, la loro applicazione varia a seconda della natura dei contraenti:

- si applica la normativa codicistica nel caso di contratti conclusi tra professionisti o imprenditori (*business to business*) o tra consumatori (*consumer to consumer*);
- si applica la disciplina consumeristica quando uno dei due contraenti sia un consumatore e l'altro un professionista o imprenditore (*business to consumer*).