

██████████ ██████████ rappresentato e difeso dall'avv. ██████████
██████████ e dall'avv. ██████████ ██████████ VIA
██████████ SERIATE; elettivamente domiciliato in via ██████████
██████████ 25121 BRESCIA presso il difensore avv. ██████████ come
da procura allegata alla comparsa di costituzione d'appello

APPELLATO

In punto: appello a sentenza del Tribunale di Bergamo (Sezione Terza Civile)
n. 1381/2021

CONCLUSIONI

Degli appellanti

“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa, riformare la sentenza n. 1382/2021, emessa dal Tribunale Civile di Bergamo, resa inter partes dal Giudice civile Dott. Luca Verzeni nel giudizio contraddistinto con il n. 7249/2018 emessa in data 20/7/2021, depositata in cancelleria, pubblicata in data 16/7/2021 condannandosi il convenuto ██████████ a corrispondere agli odierni appellanti Sig. ██████████ ██████████ e ██████████ per le ragioni indicate in narrativa, i seguenti importi:

€ 41.480,00 (€ 34.000,00 oltre IVA), a titolo di risarcimento danni, risultanti dalla perizia asseverata del Geom. ██████████ (vds doc. 11 ricorso introduttivo) € 33.384,27, a titolo di lucro cessante locatizio per la durata



della mancata locazione oltre IVA (canone mensile di €. 1.391,00 x 24 mesi per un totale di €. 40.728,48) già richiesta in primo grado ed ivi quantificata nella misura di € 67.384,27 oltre IVA, per un totale di €. 82.208,80 dal quale andrà dedotto l' acconto di €. 8.060,16, già versato da parte appellata, oltre rivalutazione e interessi legali, dalla domanda al saldo, o, subordinatamente, nel diverso capitale importo che sarà ritenuto di giustizia equa dall'Ecc.ma Corte d'Appello. Riformarsi pure conseguentemente la sentenza appellata in punto spese, così disponendosi: spese di CTU e di C.T. P. di primo grado a carico integrale di parte appellata; competenze ed onorari sostenuti dall'appellante da porsi integralmente a carico di parte appellata per entrambi i gradi di giudizio ed integralmente rifusi all'appellante medesimo in conformità ai criteri di cui alla tabella A approvata con DM n. 55/2014 modificata con DM n. 37/18 (valore dichiarato €. 82.208,80). Rigettare, per tutti i motivi su indicati, l'appello incidentale”

Dell'appellato

“ Rigettare l' appello principale dei signori [REDACTED] ed accogliendo l'appello incidentale del signor [REDACTED] per i motivi indicati nella comparsa di costituzione e risposta, le cui conclusioni sono da intendersi integralmente richiamate. In subordine, comunque previo mutamento del rito: chiedono fissarsi l'udienza di discussione ex art. 437 cpc con termine per note difensive ”



SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con sentenza n. 1382/21 il Tribunale di Bergamo accoglieva in parte la domanda proposta da [REDACTED] e [REDACTED] di condanna di [REDACTED] già conduttore di una porzione di capannone adibito ad officina meccanica sito in Comune di Gorlago (Bg), [REDACTED] al risarcimento dei danni arrecati al bene locato, come riscontrati il 30 giugno 2016 al momento della riconsegna, e per l'effetto condannava [REDACTED] a versare ai ricorrenti la somma di euro 6.505,83, oltre interessi legali da calcolarsi sulla somma predetta devalutata alla data del 30 giugno 2016 e via via rivalutata anno per anno; accoglieva altresì la domanda di condanna del convenuto al risarcimento del danno per la mancata percezione dei canoni, per il mancato godimento del bene per il tempo necessario al suo ripristino, dal Ctu determinato in trenta giorni, e per l'effetto condannava [REDACTED] a versare agli attori la somma di euro 1.554,33, corrispondente ad una mensilità del canone pattuito; le spese di lite venivano interamente compensate tra le parti.

La sentenza è stata gravata da [REDACTED] e da [REDACTED] che hanno insistito per l'accoglimento integrale delle domande proposte.

[REDACTED] ha proposto, a sua volta, appello incidentale avverso il capo decisionario relativo alla compensazione delle spese.

Disposta la conversione del rito, all'udienza del 19 ottobre 2022 il dispositivo



della sentenza veniva depositato in Cancelleria in luogo della sua lettura in udienza, in conformità alle disposizioni in tema di emergenza sanitaria.

MOTIVI DELLA DECISIONE

APPELLO PRINCIPALE

Non senza difficoltà è possibile enucleare le seguenti censure, mosse dagli appellanti principali alla sentenza gravata:

-violazione della clausola n. 10 del contratto *inter partes* che imponeva al conduttore di riconsegnare il bene locato in normale stato di conservazione laddove il danno sofferto per la mancata percezione dei canoni durante il periodo necessario al ripristino dell'immobile era stato quantificato in una sola mensilità del canone, pari al tempo stimato dal Ctu per l'esecuzione dei lavori.

Considerato che il ripristino dell'immobile doveva essere effettuato dal conduttore e che l'inadempimento di tale obbligazione gravante a suo carico aveva determinato un danno per il locatore, consistito nella perdurante impossibilità di locare il bene, il criterio utilizzato dal tribunale era errato in quanto oltre al mese stimato dal Ctu si doveva tenere conto dei successivi 25 mesi durante i quali l'immobile non era stato locato;

- erroneità della decisione laddove si era ritenuta rinunciata la domanda di condanna in forma specifica alla “ *restituzione del quadro elettrico ed al*



ripristino a norma dell'impianto elettrico" perché non riproposta in sede di precisazione delle conclusioni.

Entrambi i motivi di gravame sono infondati.

In relazione al primo motivo, mette conto evidenziare che, un danno da *"perdita"* correlato alla mancata percezione del canone dopo il rilascio si può configurare solo se in concreto, cioè per le condizioni in cui si trova l'immobile, il rilascio del bene non ha posto il locatore nella condizione di poter esercitare il godimento, di cui si era privato concedendo l'immobile in locazione, secondo tutte le sue naturali modalità, cioè o direttamente o attraverso il conferimento a terzi a titolo oneroso del godimento attraverso una nuova locazione.

Perché questa ipotesi si verifichi è necessario che il ripristino di tutte tali possibilità di godimento alternativo a seguito del rilascio non si possa dire avvenuto, nel senso che il locatore, una volta conseguito il rilascio, non sia stato posto nella condizione di esercitare il godimento.

Ciò accade se l'immobile venga restituito dal conduttore in condizioni tali che il locatore non sia stato posto nella condizione di godere del bene anche soltanto secondo una delle due possibilità, fermo restando che dette condizioni non debbono essere riconducibili al deterioramento derivante dall'uso della cosa, cui allude l'art. 1590 c.c., comma 1, ed a quello da vetustà, cui allude il comma 3, di detta norma e, dunque, che di esse debba rispondere il



conduttore.

Si può aggiungere che anche qualora sia stato convenuto legittimamente che l'immobile dovesse restituirsi in un certo preciso stato, il rilascio in uno stato non conforme assume il medesimo rilievo, perchè era stato convenzionalmente stabilito che il godimento del locatore dovesse essere ripristinato in un certo modo e non lo è stato, onde il tempo di privazione del detto godimento che è necessario per l'attività diretta a ripristinarlo, essendo un periodo nel quale il godimento non è stato ripristinato come doveva esserlo in conseguenza dell'inadempimento, da luogo ad una "*perdita*" del godimento.

Il locatore è posto, dunque, in tali casi in una situazione di ripristino del suo godimento che non è integrale, perchè si vede negata la possibilità di utilizzazione materiale diretta e indiretta tramite stipula di nuova locazione, cioè utilizzazione nel medesimo modo in cui aveva utilizzato il bene locandolo. Per effetto dell'inadempimento egli subisce così una perdita e la subisce in via immediata e diretta come conseguenza dell'inadempimento inesatto dell'obbligazione di rilascio. La perdita si commisura al tempo occorrente per il ripristino dell'immobile in condizioni tali da poter essere goduto direttamente o da poter essere goduto indirettamente a titolo locativo. Se dunque sono necessari all'uopo lavori di ripristino e la loro durata esiga un certo tempo, si deve ritenere che si configuri un danno da perdita del corrispettivo della locazione dal momento del rilascio fino al momento entro il



quale il ripristino delle condizioni dell'immobile sia avvenuto secondo l'ordinaria diligenza (Cass. 27614/2013; 19202/2011; 13222/2010).

Ove, peraltro, durante il tempo occorrente per il ripristino il locatore riceva offerta per la locazione dell'immobile e non concluda una nuova locazione per lo stato in cui si trova l'immobile, qualora il canone risulti maggiore di quello che corrispondeva al precedente conduttore, la differenza rappresentando mancato guadagno potrà essere riconosciuta al locatore.

Nel caso di specie, avvenuto il rilascio dell'immobile (cfr. verbale di riconsegna) il 30 giugno 2016 , il tempo necessario per il suo ripristino veniva stimato dal Ctu in giorni trenta sicchè, correttamente, il primo giudice quantificava “ *la perdita*” subita dagli appellanti in una mensilità del canone pattuito, in difetto di prova di proposte di stipula di contratti di locazione per un canone maggiore rispetto a quello già pagato dal conduttore.

Diversamente da quanto prospettato dagli appellanti, l'obbligo del conduttore di pagare il canone sino all'effettivo ripristino, da parte sua, del bene locato poteva profilarsi solo qualora fosse stata rifiutata la consegna della cosa locata.

Si è infatti precisato che allorché il conduttore abbia arrecato gravi danni all'immobile locato, o compiuto sullo stesso innovazioni non consentite, tali da rendere necessario per l'esecuzione delle opere di ripristino l'esborso di somme di notevole entità, in base all'economia del contratto e tenuto comunque conto delle condizioni delle parti, il locatore può legittimamente rifiutare di ricevere



la restituzione del bene finché tali somme non siano state corrisposte dal conduttore, il quale, versando in mora, agli effetti dell'art. 1220 cod. civ., rimane tenuto altresì al pagamento del canone ex art. 1591 cod. civ., quand'anche abbia smesso di servirsi dell'immobile per l'uso convenuto (Cass. 12977/2013).

Il secondo motivo è infondato.

La mancata riproposizione, in sede di precisazione delle conclusioni, di una domanda in precedenza formulata non autorizza alcuna presunzione di rinuncia in capo a colui che ebbe originariamente a presentarla, essendo necessario, a tale fine, che, dalla valutazione complessiva della condotta processuale della parte, possa desumersi inequivocabilmente il venire meno del suo interesse a coltivare siffatta domanda.

Ciò non di meno la censura è infondata.

Nella relazione peritale il Ctu fa rilevare che, dalla documentazione prodotta dal resistente-appellante incidentale, si evince che il l'impianto elettrico originario, obsoleto e non a norma, era stato sostituito in alcune sue componenti al fine di renderlo a norma.

L'intervento operato dal conduttore va qualificato come miglioramento apportato alla cosa locata senza il consenso del locatore ciò che comporta il mancato riconoscimento in favore del conduttore di un'indennità ma altresì il mancato riconoscimento in capo al locatore di un danno emergente.



APPELLO INCIDENTALE

L'appellante incidentale censura la decisione di compensare integralmente le spese di lite in ragione delle plurime proposte conciliative formulate nel corso del giudizio.

Precisa che all'udienza del 24 ottobre 2019 aveva manifestato la propria disponibilità a corrispondere ai ricorrenti appellanti principali dapprima la somma di euro 20.000 e poi quella di euro 24.000, senza incontrare la loro adesione; che una nuova proposta conciliativa era stata formulata nel corso delle operazioni peritali e, quindi, all'esito delle stesse allorchè aveva offerto *banco iudicis* la somma di euro 15.000 e poi di euro 20.000.

Il motivo è fondato.

Nel caso di specie sussistono entrambi i presupposti per l'applicazione dell'art. 91, primo comma, c.p.c. ossia l'accoglimento della domanda in misura non superiore alla proposta conciliativa e l'assenza di giustificati motivi di non accettazione della proposta; presupposti la cui sussistenza giustifica che le spese vengano poste a carico della parte vittoriosa, in deroga al principio della soccombenza

La prima proposta conciliativa veniva, infatti, formulata all'udienza del 24 ottobre 2019 prima che venisse espletata l'istruttoria mediante conferimento di incarico al Ctu e assunzione della prova testimoniale sicchè la fase istruttoria e decisoria va posta a carico interamente dei ricorrenti appellanti principali



In riforma della sentenza gravata, le spese della fase istruttoria e decisoria che si liquidano in base al criterio del *decisum* in euro 1.600 per la prima e in euro 1.620 per la seconda vanno poste a carico [REDACTED] e di [REDACTED]

Per la sua soccombenza gli appellanti principali vanno condannati a rifondere in favore dell'appellante incidentale le spese del grado che si liquidano in complessivi euro 3.777 (di cui euro 1.080 per la fase di studio, euro 877 per la fase introduttiva e euro 1.820 per la fase decisoria), oltre rimborso forfettario 15% e accessori di legge.

Ricorrono i presupposti per porre a carico dell'appellante incidentale l'onere del pagamento di una somma pari al contributo versato

P.Q.M.

La Corte d'Appello di Brescia – Seconda Sezione Civile, definitivamente pronunciando:

respinge l'appello principale;

in accoglimento dell'appello incidentale, condanna [REDACTED]
[REDACTED] a rifondere in favore di [REDACTED] le spese relative alla fase istruttoria e alla fase decisoria del giudizio svoltosi avanti al tribunale, liquidate come in parte motiva;



condanna [REDACTED] a rifondere in favore di
[REDACTED] le spese del grado, liquidate come in parte motiva;

accerta che ricorrono i presupposti per porre a carico dell'appellante principale
l'onere del pagamento di una somma pari al contributo versato

Così deciso in Brescia nella camera di consiglio del 19 ottobre 2022

IL CONSIGLIERE EST.

Daniela Fedele

IL PRESIDENTE

Manuela Cantù

