

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di Foggia Contenzioso - ### Il Tribunale,
nella persona del Giudice dott. ### ha pronunciato la seguente
SENTENZA nella causa civile di I ### iscritta al n. r.g. 4158/2024
promossa da: ### (C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ###
RICORRENTE

contro

(C.F. ##), con il patrocinio dell'avv. ### PIERPAOLO
RESISTENTE

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da note scritte depositate.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

ha convenuto in giudizio ### esponendo in fatto che con
scrittura privata del 29.12.14, registrata all'### delle ### di
il ### al n. 2903, ha concesso in locazione al resistente, per
uso diverso dall'abitazione (laboratorio di pasticceria), per la
durata di sei anni, a decorrere dall'1.1.2015 e con scadenza al
31.12.2020, il locale a piano terra (foglio 94; p.lla 690, sub. 3;
Cat. C/1; cl. 3°, rendita euro 577,30) ubicato in ### al ### n.
145, composto da un unico vano, con bagno e due serrande di cui
una affaccia sul cortile condominiale, ristrutturato nel pavimento,
nelle mura e nel bagno (art. 1, contratto di locazione 29.12.14);
che il conduttore, al momento della stipula del contratto, ha
confermato di aver trovato l'unità immobiliare in buono stato di
manutenzione, sia nelle strutture che nei servizi, adatta all'uso
convenuto, e si è impegnato a riconsegnarla al termine della
locazione nello stesso stato, salvo il normale deperimento d'uso
(art. 9, contratto di locazione); che il canone annuo di locazione è
stato convenuto nella misura di euro 4.200,00 annui, da versare
in rate mensili anticipate di euro 350,00 entro il giorno cinque di
ogni mese; che il ### con nota del 21.10.20 ha comunicato il

recesso anticipato dal contratto di locazione, impegnandosi a rilasciare il locale terraneo entro i successivi sei mesi; che con scrittura privata del 30.4.21 le parti hanno formalizzato la risoluzione del rapporto locativo ed il conduttore si è impegnato a rilasciare l'immobile il ### libero e vuoto da persone e cose, nonchè ad "eliminare -- prima della consegna -- le piastrelle installate sulle pareti interne dell'immobile, riportando quest'ultime allo stato originario (pareti intonacate e ridipinte di colore bianco)"; che il conduttore ha poi rilasciato il locale soltanto in data ###, come da verbale in atti, ma ha ommesso di asportare i manufatti e le attrezzature installati all'interno della predetta unità immobiliare, visibili nelle foto allegate; che la ditta contattata da esso ricorrente per il ripristino del locale ha stimato i relativi costi in complessivi euro 5.850,00 come da preventivo in atti; che le diffide inoltrate al conduttore in via stragiudiziale sono rimaste senza riscontro; che il c.t.u. nominato nel corso della procedura di istruzione preventiva promossa ante causam ha rilevato la presenza all'interno del locale terraneo della cappa, dell'aspiratore, del rivestimento a parete in piastrelle di ceramica e della controsoffittatura a moduli, stimando i costi di ripristino in complessivi euro 4.285,00; che lo stesso c.t.u. ha osservato che ciò che di fatto costituisce ostacolo alla locazione dell'immobile è la presenza della cappa e dell'aspiratore; che, pertanto, oltre ai costi di ripristino del locale, va risarcito il danno da mancato guadagno derivante dalla impossibilità di locare a terzi il bene immobile, danno quantificabile in base al canone di locazione mensile (euro 350,00) pattuito.

Su tali premesse il ### ha chiesto l'accoglimento delle seguenti conclusioni: "Dare atto che, a seguito del recesso anticipato 21.10.2020, le parti con scrittura privata del 30.4.2021 hanno risolto il contratto di locazione stipulato il ### e registrato all'### delle ### di ### il ### al n. 2903, oggetto di causa.

Dare atto che ### con verbale del 12.2.2022, ha consegnato al locatore il locale terraneo ubicato in ### al ### n. 145, oggetto del contratto di locazione.

Accertare e dare atto che il conduttore ha lasciato in loco e, quindi, ha ommesso di asportare le attrezzature, i manufatti e gli impianti

dettagliatamente elencati nella relazione di CTU del 4.5.2023 (n. 2740/2022 R.G. Tribunale di ###.

In conseguenza, condannare ### al pagamento, in favore di ### della somma di euro 4.285,00, costituente il corrispettivo per i costi di sgombero dell'immobile e di ripristino dello status quo ante, a mente della stima eseguita dal ### P. Monte con la relazione di perizia definitiva del 4.5.2023 effettuata nell'ambito della procedura ex artt. 696, 696 bis cpc (n. 2740/2022 R.G. - Tribunale di ###. Ovvero quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali al soddisfo.

Condannare il resistente al risarcimento, in favore del ricorrente, del danno da mancato guadagno, determinato a mente delle risultanze della relazione di perizia tecnica del 4.5.23 (n. 2740/2022 R.G. - Tribunale di ### e, per gli effetti, al pagamento della somma di euro 350,00 mensili, ovvero quella somma maggiore o minore ritenuta di giustizia che il Giudice determinerà anche in via equitativa; a decorrere in ogni caso dalla data di consegna/rilascio del bene immobile (12.02.2022) fino alla data di ripristino del locale terraneo ovvero, subordinatamente, fino alla data di deliberazione dell'emananda sentenza che definirà il presente giudizio; oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali al soddisfo. ### al pagamento in favore di ### della somma di euro 1.108,64, oltre interessi legali al saldo, per le spese e competenze pagate dal ricorrente in favore del ### P. Monte (n. 2740/2022 R.G. - Tribunale di ###. ### il resistente alla refusione delle spese e competenze professionali della procedura ex artt. 696 - 696 bis cpc (n. 2740/2022 R.G. - Tribunale di ###, in aggiunta alle spese di lite del presente giudizio, con distrazione in favore del sottoscritto difensore antistatario". ### che non si è costituito nella fase di a.t.p., si è costituito nel presente giudizio chiedendo il rigetto dell'avversa domanda.

Orbene, è incontroverso e documentato che: con scrittura privata del 29.12.14, registrata all'### delle ### di ### il ### al n. 2903, ### ha concesso in locazione ad ### per uso diverso dall'abitazione (laboratorio di pasticceria), per la durata di sei anni, a decorrere dall'1.1.2015 e con scadenza al 31.12.2020, il locale a

piano terra ubicato in ### al ### n. 145, composto da un unico vano, con bagno e due serrande di cui una con affaccio sul cortile condominiale; all'art. 1 del contratto di locazione si è precisato che "l'immobile è stato recentemente ristrutturato nel pavimento, nelle mura e nel bagno, attualmente non esiste l'impianto elettrico, ma le parti concordano che lo stesso venga realizzato a cura e spese del conduttore"; all'art. 9 del contratto si legge: "il conduttore dichiara di aver visitato e di conoscere ogni parte dell'immobile oggetto della locazione; di averlo trovato in buono stato di manutenzione sia nelle strutture che nei servizi, adatto all'uso convenuto e nello stesso stato dovrà essere riconsegnato al termine della locazione salvo il normale deperimento d'uso..."; all'art. 10 del contratto si è stabilito che "Gli eventuali miglioramenti per modifica all'immobile anche se eseguiti con consenso scritto del locatore per il miglior uso dello stesso da parte del conduttore in qualsiasi momento effettuati resteranno di proprietà del locatore senza diritto di rimborso e di rivalsa per il conduttore, salvo il diritto del locatore a pretendere, prima del rilascio, la riduzione in pristino a cura e spese del conduttore"; il ### con nota del 21.10.20 ha comunicato il recesso anticipato dal contratto di locazione, impegnandosi a rilasciare il locale terraneo entro i successivi sei mesi; con scrittura privata del 30.4.21 le parti hanno formalizzato la risoluzione del rapporto locativo ed in quella sede il conduttore si è espressamente impegnato a rilasciare l'immobile il ### libero e vuoto da persone e cose, nonché ad "eliminare -- prima della consegna -- le piastrelle installate sulle pareti interne dell'immobile, riportando quest'ultime allo stato originario (pareti intonacate e ridipinte di colore bianco)"; il conduttore ha poi rilasciato il locale in data ###, come da verbale in atti; il c.t.u. nominato nel corso della procedura di istruzione preventiva ha rilevato la presenza all'interno del locale terraneo della cappa, dell'aspiratore e del rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, stimando analiticamente in complessivi euro 4.285,00 i costi delle opere (smontaggio delle cappe, rimozione del rivestimento dalle pareti, rifacimento intonaco e tinteggiatura) necessarie per il ripristino dello stato originario de locale (cfr. relazione peritale, computo metrico estimativo e foto allegate).

Risulta pertanto documentalmente provato che il ### omettendo di rimuovere le cappe ed il rivestimento in piastrelle di ceramica, non ha adempiuto agli obblighi posti a suo carico dagli artt. 9 e 10 del contratto di locazione e dall'art. 1590 Alla c.d. "descrizione" dell'immobile locato effettuata in contratto (art. 1590 c.c., comma 2), alla quale autorevole dottrina assegna la qualificazione di reciproca confessione tra le parti circa il suo contenuto ricognitivo, non può che essere attribuito valore probatorio preminente, dato che lo scopo di essa è quello di precostituzione della prova in ordine alla qualità, alla quantità ed allo stato dei beni concessi in godimento, proprio per consentire al conduttore, nel corso del rapporto, di fissare la portata esatta del dovere di diligenza, che deve osservare nell'uso del bene locato, e per evitare, all'esito della cessazione della locazione, contestazioni in ordine al contenuto della prestazione di restituzione dovuta dal conduttore stesso (Cass. 29/11/2013, n.26780).

Il conduttore resistente va dunque condannato a pagare in favore della controparte la somma di euro 4285,00, pari ai costi di ripristino stimati dal c.t.u., oltre rivalutazione monetaria secondo gli indici ### ed interessi legali a decorrere dalla data di deposito della relazione di c.t.u., computando gli interessi anno per anno sulla somma via via rivalutata.

Non può essere invece accolta l'ulteriore domanda di risarcimento del danno da mancato guadagno avanzata dal ricorrente.

Invero, a parere di questo giudicante, la mera presenza delle cappe e del rivestimento delle pareti in piastrelle non costituisce di per sé una condizione ostativa allo sfruttamento locativo del locale, trattandosi di manufatti compatibili con un rinnovato utilizzo del locale per fini commerciali. ### parte, sul punto, il c.t.u. si è limitato ad una considerazione del tutto ipotetica ("a parere dello scrivente, ciò che di fatto può aver determinato un ostacolo alla locazione dell'immobile è la presenza della cappa e dell'aspiratore all'interno del locale"), non sufficientemente corroborata da elementi di fatto sia pure di natura indiziaria.

La prevalente soccombenza di parte resistente giustifica la sua condanna alla rifusione delle spese di lite relative alla fase di a.t.p. ed al presente giudizio di merito, liquidate in base ai parametri

medi di cui al d.m. 147/22 con esclusione della fase istruttoria del giudizio di merito.

Le spese di c.t.u. vanno poste in via definitiva a carico di parte resistente.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone: accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, condanna ### a pagare in favore del ricorrente la somma di euro 4285,00, oltre rivalutazione monetaria ed interessi legali da calcolarsi come indicato in parte motiva; condanna il ### a rimborsare alla controparte le spese di lite, che si liquidano per la fase di a.t.p. in € 137,00 per spese ed € 846,00 per onorari, e per il giudizio di merito in € 140,00 per spese ed € 1700,00 per onorari, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali, con distrazione in favore dell'avv. ### pone in via definitiva le spese di c.t.u. a carico di ###