

FATTO E DIRITTO

Con sentenza non definitiva depositata in data 29.6.2012 l'intestato Tribunale, preliminarmente, rigettò l'eccezione di nullità della domanda risarcitoria promossa da parte ricorrente e l'eccezione di difetto di legittimazione passiva sollevata nell'interesse degli eredi ***** costituitisi in giudizio.

Nel merito, dichiarò l'avvenuta cessazione del rapporto locatizio per cui è causa alla data del 30.1.2008 e rigettò le domande riconvenzionali proposte nell'interesse della parte resistente.

La regolamentazione delle spese fu rinviata al provvedimento definitivo dell'intero giudizio.

La causa, previa separazione della pretesa risarcitoria di parte ricorrente, è stata rimessa in trattazione al fine di quantificare i danni lamentati dalla medesima parte.

La causa, previa revoca dell'ordinanza di separazione, è stata nuovamente decisa, mediante lettura del dispositivo, all'udienza del 27.6.2014.

Occorre, a questo punto, dare atto che, per mero errore materiale, nel frontespizio della citata pronuncia non definitiva non sono stati inseriti i nominativi, riportati nell'epigrafe dell'intestato provvedimento, di ***** e ***** -rimasti contumaci- con i quali è stata disposta l'integrazione del contraddittorio e nei cui confronti parte ricorrente ha esteso la propria domanda.

Ciò posto, deve essere dichiarata l'inammissibilità della domanda di parte ricorrente diretta alla rifusione delle spese sostenute per il pagamento dell'imposta di registro relativa al passo carrabile per gli anni 2004 e 2005, siccome tardiva essendo stata proposta per la prima volta solamente all'udienza del 20.01.2006 e, quindi, ben oltre il termine assegnato per l'integrazione degli atti introduttivi.

Nel merito, la domanda di risarcimento danni proposta dalla ricorrente è fondata e deve, pertanto, essere accolta per quanto di ragione.

Ed invero, i lamentati danni derivati dall'intervenuta modifica di destinazione d'uso dei locali concessi in locazione e dal complessivo stato in cui gli stessi versavano al momento del rilascio, possono ritenersi comprovati attraverso la descrizione dello stato dei luoghi fornita dall'Ufficiale Giudiziario nel verbale di rilascio in data 20.10.2005.

In particolare, a quella data, il suddetto Ufficiale Giudiziario rilevò la difformità dei locali rispetto alla descrizione degli stessi risultante dal contratto di locazione dedotto in giudizio, dando atto della sussistenza di strutture che il conduttore avrebbe dovuto rimuovere in virtù dell'accordo in data 1.12.1974 tra le originarie parti contraenti e confermato nei successivi contratti (coperture in eternit con relative strutture portanti, due piccoli locali all'interno di un magazzino) nonché dell'assenza di opere descritte in contratto (il riferimento è, nello specifico, ad una tettoia posta a copertura dei locali posti nella parte posteriore del lotto).

Diede, altresì, atto, in generale, del pessimo stato di conservazione dei locali, attestando il danneggiamento, in più punti, della pavimentazione, nonché la presenza di cumuli di macerie all'interno delle fosse originariamente atte ad ospitare la posa delle bilance, nonché l'assenza di svariati beni mobili che, secondo contratto, sarebbero stati presenti al momento della concessione in locazione dei locali (*“serranda del secondo magazzino, una vecchia macchina in ghisa, una grossa vite in ferro e un*

vecchio scrittoio”).

Attraverso la c.t.u. a firma ing. *****, congruamente motivata ed esente da vizi che ne inficiano la validità è stato acclarato – così confermando quanto in precedenza attestato dal C.T.P. di parte ricorrente in ordine agli ingenti danni riportati dagli immobili *de quibus* – che i costi necessari al fine di provvedere al ripristino dello *status quo ante* ammontano a complessivi € 50.322,89 (I.v.a. compresa), importo ritenuto necessario per la demolizione di n° 1 capannone in acciaio e di n° 2 vani in laterizio coperto da lastre in cemento amianto che la parte locataria, in virtù di espressa previsione contrattuale (cfr. art. 7 del contratto reg. il 14.2.1986), avrebbe dovuto demolire alla cessazione del rapporto locativo, nonché per la rimozione di un massetto cementizio e ricostruzione della pavimentazione cementizia del cortile e per la riparazione di due serrande metalliche avvolgibili.

Il consulente dà atto, altresì, della circostanza che l’immobile “*versa in pessime condizioni di manutenzione*”, stante l’assenza degli “*impianti elettrico ed idraulico (nel senso di non funzionali) e gli intonaci (ad eccezione di alcune porzioni esterne comunque in cattivo stato)*”; osserva, ulteriormente, che “*i pavimenti sono dissestati e con buche, le tamponature e le coperture presentano crepe ed aperture*”.

Alla luce di tutte le sopra illustrate risultanze, alcun dubbio può residuare in capo al giudicante in ordine alla fondatezza della domanda diretta al risarcimento dei danni causati da parte resistente agli immobili in oggetto, dovendo ritenersi provate le rilevate difformità rispetto allo *status quo ante*, così come risultante dalla descrizione contenuta nel contratto di locazione in data 14.2.1986.

Altresì provata deve ritenersi la congruità degli importi calcolati dal C.T.U. per il ripristino dello stato dei luoghi, stante l’entità dei danni, esaurientemente evidenziati per mezzo della documentazione fotografica allegata alla relativa relazione definitiva.

Analoga statuizione va resa relativamente al lamentato pregiudizio sofferto in conseguenza del ritardato rilascio degli immobili, regolarmente detenuti dai resistenti fino alla data di scadenza del contratto di locazione per l’effetto stipulato (da ritenersi intervenuta, stante il contenuto della pronuncia resa con sentenza parziale n° 1736/2012, nella data del 30.01.2004), e successivamente occupati *sine titulo* fino al 20.10.2005, data di compilazione del verbale di rilascio dello stabile ad opera dall’Ufficiale Giudiziario all’uopo incaricato, in esecuzione dell’ordinanza di convalida di sfratto precedentemente emessa.

Peraltro, stante la circostanza per cui la società resistente ha continuato ad effettuare il pagamento dei canoni di locazione solamente fino al mese di luglio 2005- circostanza da ritenersi pacifica in difetto di prova, da parte della medesima resistente, in ordine all’effettuata corresponsione dei canoni di locazione per le ulteriori mensilità fino al mese di ottobre 2005- il danno da ritardato rilascio deve ritenersi commisurato, ai sensi dell’art. 1591 c.c., all’importo dei canoni di locazione non versati, relativi alle mensilità dal mese di agosto 2005 al mese di ottobre 2005.

Alla ricorrente spetteranno, pertanto, a titolo di risarcimento danni, le seguenti somme:

i) € 50.322,89 (comprensivo di I.v.a.) a titolo di risarcimento per l’intervenuta modificazione d’uso degli

immobili *de quibus* e per i danni dagli stessi riportati;

ii) € 2.125,00, a titolo di risarcimento per i danni da ritardato rilascio degli immobili, somma di importo pari all'ammontare dei canoni di locazione non corrisposti per le mensilità dall'agosto 2005 all'ottobre 2005.

Sulle anzidette somme sono, altresì, dovuti gli interessi legali sulla somma così calcolata dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo.

In difetto di apposita domanda avente ad oggetto il risarcimento del danno da ritardata corresponsione delle somme dovute, non sussistono i presupposti per la concessione della relativa rivalutazione monetaria.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come in dispositivo, ivi inclusi i costi relativi alla consulenza tecnica di parte (all. 4 alla nota spese dell'avv. Pacifico dep. 5.12.2013).

I costi della CTU come liquidati con decreto del GI in data 22.5.2013 devono essere posti definitivamente a carico della parte convenuta.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando nella causa 237/2005, disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione,

1. dichiara inammissibile la domanda di condanna al pagamento della somma pari all'importo versato per l'imposta di registro relativa al passo carrabile per le annualità 2004 e 2005;

2. accoglie la domanda attrice per quanto di ragione e per l'effetto:

- dichiara tenuta e condanna parte convenuta al pagamento, in favore della ricorrente *****, a titolo di risarcimento per l'intervenuta modificazione d'uso degli immobili *de quibus* e per i danni dagli stessi riportati, dell'importo di €50.322,89 (comprensivo di I.v.a.), oltre gli interessi legali sulla somma così calcolata dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;

- dichiara tenuta e condanna parte convenuta al pagamento, in favore della ricorrente *****, a titolo di risarcimento per i danni da ritardato rilascio degli immobili, della somma di € 2.125,00, importo pari all'ammontare dei canoni di locazione non corrisposti per le mensilità dall'agosto 2005 all'ottobre 2005, oltre gli interessi legali sulla somma così calcolata dalla data di pubblicazione della sentenza al saldo;

3. dichiara tenuta e condanna parte convenuta alla rifusione, in favore della ricorrente *****, delle spese di lite, che si liquidano in complessivi € 9.000,00 di cui € 4.500,81 per compensi professionali ed € 4.499,19 (di cui € 3.806,40 per CTP) per spese, oltre rimb. forf. in misura del 15%, i.v.a. e c.p.a.;

4. pone definitivamente a carico della parte convenuta i costi della CTU come liquidati con decreto del GI in data 22.5.2013.

Così deciso in Cagliari il 27.6.2014

Il Giudice
dott. Monica Moi