

N.R.G. V/XXII



TRIBUNALE DI BRINDISI

Sommario _Sezione Distaccata di_____

Nella causa civile iscritta al n.r.g.V/XXII promossa da:

Tizia

Attrice

CONTRO

Alfa s.a.s.

Convenuta

Il Giudice,

sentiti i procuratori delle parti ed il CTU, osserva quanto segue:

quanto al rivendicato rinnovo tacito del contratto di locazione da parte del conduttore, si deve evidenziare che lo stesso conduttore a pagina 4 della memoria di costituzione, ammette che in data ____ aveva consegnato al locatore una bozza scritta di contratto da sottoporre alla sua firma, che tuttavia non venne mai controfirmato dal locatore.

Quanto alle pretese relative all'esercizio del diritto di prelazione ex art. 4 L.392/1978, dagli atti non risulta che sia stato stipulato alcun nuovo contratto di locazione.

Quanto alle pretese della parte conduttrice del rimborso delle spese sostenute per la modifica del locale, ove si abbia riguardo ai lavori per mezzo dei quali il locale oggetto di contratto di locazione è stato messo in comunicazione con un'altra proprietà, deve tenersi conto della clausola contrattuale che imponeva al conduttore di avere il consenso scritto del proprietario per poter effettuare simili modifiche strutturali, consenso scritto che non è mai stato rilasciato.

Ai fini conciliativi tuttavia si deve apprezzare l'obbligo che corre in capo al locatore (rimasto inadempito) di assicurare l'agibilità del locale per lo scopo commerciale dedotto nel contratto di locazione.

Sotto tale profilo deve apprezzarsi il costo sostenuto da parte conduttrice sia per disbrigo di pratiche amministrative, sia per l'esecuzione dei lavori di messa a norma dei servizi sanitari.

La consistenza di dette opere emerge sia pure sommariamente dalle risultanze della CTU e il relativo costo compreso quello delle pratiche amministrative, può essere equitativamente stimato in € 3.000,00

PQM

visto l'art. 185 cpc formula la seguente proposta conciliativa:

- a) rilascio definitivo dell'immobile;
- b) corresponsione al conduttore di € 3.000,00 a titolo di rimborso di spese sostenute per l'agibilità;
- c) spese della CTU interamente a carico del conduttore;
- d) quanto all'indennità di avviamento prevista nella misura stabilita dalla legge della locazione giova evidenziare che la Corte di Cassazione con sentenza n. 10261 del 20/05/2015 ha affermato che il mancato pagamento ex art. 1591 cc di mensilità corrispettive per occupazione dell'immobile successiva alla sua naturale scadenza, non determina una vera e propria morosità impeditiva del diritto all'indennità ex art. 34 Legge sulla locazione; di conseguenza si propone in via conciliativa la corresponsione dell'indennità di avviamento dovuta per legge;
- e) quanto alle spese legali, compensazione del 50% delle sole competenze; porsi a carico dell'intimato conduttore il 100% delle spese borsuali nella misura di € 510,00 nonché il restante 50% di competenze nella misura già abbattuta pari ad € 1.300,00 oltre tutti gli accessori.

Rinvia per la verifica della conciliazione o in difetto per la discussione orale e per la decisione in udienza al _____

IL GIUDICE

CCCCCC