

Sent. 3038/17
Rep. 6783/17



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Napoli, nona sezione civile, in composizione monocratica, in persona del giudice, dott.ssa Marida Corso, ha pronunciato ai sensi dell'art.429 c.p.c., la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n.33053 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2013, avente ad oggetto: Altri istituti del diritto delle locazioni

TRA

~~_____~~ (FRNRTG74D04F839Q) ~~_____~~ Marco,
(FRNMRC75E02F839A) ~~_____~~ (FRNLNZ81P49H501S) e ~~_____~~
(FRNVLR83H16H501L) rappresentati e difesi dall' avv.to FIORENTINO RENATO
GIUSEPPE presso il cui studio elettivamente domiciliano in VIA MONTE DI DIO 25
80132 NAPOLI

RICORRENTI

E

TORRE SARACENA PUBBLICI SERVIZI SPA IN LIQ. (05832901218) in persona del
liquidatore Francesco Pilato rapp.to e difeso dall'avv.to ~~_____~~, presso il cui
studio elettivamente domicilia in ISCHIA alla via OSSERVATORIO 40

RESISTENTE

E

~~_____~~, residente in Forio (NA) alla via Vecchia n. 43, elettivamente dom. ta
in Cicciano (Na), via Nicola Russo 10 presso lo studio dell' avv. Cristina Tulino (c.f.:
TLNCST75R48F839X)

INTERVENTRICE

E

~~_____~~ (FRNBRN60M02F839C) rappresentato e difeso da se stesso
elettivamente domiciliato in Napoli alla via Ottavio Caiazzo 19 INTERVENTORE
CONCLUSIONI: come da verbale del 13.3.2017.

Ragioni di Fatto e di Diritto della Decisione

La presente sentenza viene redatta in conformità a quanto disposto dall'art.429, comma 1, c.p.c., mediante la concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione (omettendo lo svolgimento del processo).

Con ricorso ritualmente notificato, i ricorrenti di cui in epigrafe, premesso di essere comproprietari di un fondo agricolo sito in Forio d'Ischia che era stato concesso in locazione con contratto del 28.9.2002 dalla loro dante causa, ~~XXXXXXXXXX~~, alla società Pegaso, lamentavano che nel corso del rapporto erano stati violati gli obblighi contrattuali, alterando lo stato dei luoghi con modifiche non autorizzate, ed adibendolo a discarica di rifiuti anziché a parcheggio autoveicoli, nonché dei danni cagionati al fondo limitrofo, sempre di loro proprietà. Quindi, con l'atto introduttivo del presente giudizio, hanno convenuto la resistente cessionaria del ramo di azienda e del contratto di locazione dinanzi al Tribunale di Napoli, per sentir dichiarare l'inadempimento alle obbligazioni di cui all'art.1587 n.1 c.c. e conseguentemente per la condanna al risarcimento dei danni pari alla somma necessaria al ripristino dello stato dei luoghi e dei danni cagionati, oltre iva, con vittoria di spese. Si costituiva tardivamente in giudizio la resistente eccependo l'infondatezza della domanda con varie argomentazioni: *inammissibilità della domanda per la vigenza del contratto di locazione-prescrizione dell'azione risarcitoria trattandosi di violazioni antecedenti il 2007-carenza di prova dei danni-consenso implicito al mutamento di destinazione.*

Interveniva ~~XXXXXXXXXX~~ in giudizio gli altri comproprietari riportandosi alle argomentazioni di cui al ricorso introduttivo del giudizio. ~~XXXXXXXXXX~~

Ammessa ed espletata la prova testimoniale, disposta etu, all'esito della discussione, veniva decisa all'udienza del 13 marzo 2017 dando lettura del dispositivo e delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

La domanda è fondata e, pertanto, va accolta, nei termini che di seguito verranno indicati. I-Quanto alle eccezioni preliminari, formulate dalla resistente. Si rileva la tardività della costituzione di Torre Saracena e la conseguente decadenza dalle eccezioni formulate, ex art. 416 cpc. All'esito del deposito del ricorso introduttivo del giudizio è stato con decreto fissata la prima udienza di comparizione del 4.6.2014. L'art. 416 cpc dispone che il convenuto deve costituirsi almeno 10 giorni prima dell'udienza per poter sollevare le eccezioni in senso stretto, ovvero, non rilevabili d'ufficio, tra le quali l'intervenuta prescrizione. Nel caso di specie, il decimo giorno a ritroso scadeva sabato 24.5.2014, prorogato di diritto, ex art. 155 comma V c.p.c., al primo giorno lavorativo precedente, ovvero, venerdì 23.5.2014. Per essere tempestiva la costituzione di Torre Saracena doveva essere effettuata entro e non oltre venerdì 23.5.2014. Così non è stato e pertanto Torre Saracena è decaduta da tutte eccezioni sollevate nella memoria di costituzione a causa della tardività della costituzione con conseguente inammissibilità delle eccezioni ivi formulate (non rilevabili di ufficio). In tal senso, Cassazione Civile, III Sezione, n. 14767 del 30.6.2014 secondo cui: *"La proroga del termine, che scada in giorno festivo*



o di sabato, al primo giorno seguente non festivo, prevista dall'art. 155 commi 4 e 5 c.p.c., si applica non solo con riguardo ai termini "a decorrenza successiva", ma anche a quelli che si computano "a ritroso". La corte ha precisato che: "le norme di cui all'art. 155 c.p.c., commi 4 e 5 trovano in effetti applicazione anche relativamente al termine come nella specie a ritroso, con la particolarità che rispetto al termine a scadenza successiva la proroga in questione necessariamente opera in tal caso in modo speculare, in ragione della relativa modalità di calcolo. A tale stregua, nei termini a ritroso lo slittamento contemplato all'art. 155 c.p.c., commi 4 e 5 va invero inteso come necessariamente riferito al giorno cronologicamente precedente non festivo rispetto al giorno festivo o al sabato in cui cada il 5 giorno, costituente il dies ad quem, escluso dal computo -come detto- il dies a quo costituito dal giorno dell'udienza.

II- Quanto all'individuazione dei danni reclamati e della responsabilità per il deterioramento della cosa locata, come alla ricostruzione del nesso di causalità materiale e giuridico tra condotta del conduttore e conseguenze dannose, questo punto di decisione deve essere accolta all'esito delle risultanze della prova testimoniale sulla quantificazione operata dal ctu.

Appare utile ricordare, in proposito, la disposizione dell'art. 1587 c.c. In via di principio, si riscontra un abuso nel godimento della cosa locata nelle sole modificazioni dello stato di fatto che immutino la natura e la destinazione del bene, valutate alla stregua dell'interesse del locatore, il quale ha diritto a non vedere pregiudicato in suo danno l'equilibrio giuridico - economico dell'accordo, come anche alla conservazione della res, con il suo status di liceità urbanistica, le sue caratteristiche catastali, le sue strutture originarie e il suo uso assentito. È invece facoltà del conduttore apportare alla cosa locata quelle migliorie od innovazioni che non ne mutino la natura e la destinazione pattuita, trovando applicazione, in questo caso, la disciplina delle migliorie e delle addizioni, di cui agli art. 1592 e 1593 cc. D'altro canto, l'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, l'art. 1587 n. 1 cc, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'art. 1590 cc, di restituire, al termine del rapporto, la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata. Di tal che il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'art. 1587 n. 1, e di agire nei confronti del conduttore inadempiente sia per la risoluzione del contratto, sia per la riduzione in pristino o l'esecuzione delle necessarie opere di manutenzione, ed in ogni caso per il risarcimento dei danni, senza necessità di attendere la cessazione del rapporto.

Tanto premesso, l'individuazione dell'inadempimento allegato dai ricorrenti quale abuso della cosa locata, in relazione alle contestazioni formulate in ricorso risultano parzialmente provate all'esito delle risultanze istruttorie, integrando l'inadempimento presupposto per l'accoglimento della domanda di risarcimento dei danni.



A norma dell'art. 1587 cc, il conduttore prende in consegna la cosa e se ne serve con la diligenza del buon padre di famiglia, per l'uso determinato nel contratto o presumibile dalla circostanze. Egli è tenuto a conservare la res, ed a prestare gli accorgimenti opportuni per impedire il danneggiamento. Deve servirsi della cosa secondo l'uso pattuito: gli è perciò vietato di usare diversamente la cosa, con il mutamento della destinazione del bene rispetto al convenuto uso abitativo. Il conduttore, di conseguenza, risponde della perdita o del deterioramento in corso di locazione, se non provi che i fatti si sono verificati per causa a lui non imputabile; trattasi infatti di responsabilità contrattuale, costruita secondo la regola generale della responsabilità del debitore ex art. 1218, sicché sarà il conduttore, per liberarsene, a dover provare positivamente una causa efficiente dell'evento pregiudizievole, ovvero a provare che manca un nesso di causalità tra l'azione o omissione a lui imputabile. Tale prova non è stata data dalla resistente che si è costituita tardivamente incorrendo nelle decadenze istruttorie. Può ritenersi indubbio che nel corso del rapporto di locazione da parte del conduttore siano state realizzate le modifiche ed i danni come confermati in sede istruttoria. Tanto ha invero trovato puntuale riscontro sia nella documentazione prodotta e sia nelle dichiarazioni rese dai testimoni escussi (v. dichiarazioni rese dai testimoni escussi, fotografie, verbali di sequestro). Stando alla descrizione dei luoghi operata dai testimoni, confortata da obiettivi riscontri fotografici, l'immobile locato nel corso del rapporto di locazione ha subito danni e modifiche alla sua originaria destinazione (parcheggio auto) avendolo trasformato in una discarica di rifiuti. Si deve concludere, dunque, per la condanna della resistente al risarcimento dei danni cagionati e delle spese necessarie per il ripristino dello stato del fondo all'esito della trasformazione dell'uso in palese violazione dell'uso contrattuale. Individuati allora i canoni valutativi di riferimento, passando alla quantificazione, è emerso, dalle risultanze peritali in esito alla CTU, (relazione in atti), una modificazione dello stato di fatto dell'originaria destinazione pattuita (uso parcheggio) che ha mutato la natura e la destinazione del bene, anche, il suo status di liceità urbanistica, le sue caratteristiche catastali, le sue strutture originarie (cfr. all. 5 - *Planimetria dello stato dei luoghi* e all. 6 - *Documentazione fotografica*) precisamente: *Il fondo oggetto di causa ricade nel territorio comunale di Forio d'Ischia ed è catastalmente individuato al foglio 8 del Catasto Terreni, particelle 1343-1344-1345-1429-1430. Esso è parte di una vasta zona collinare, prevalentemente verde, interposta tra i centri abitati di Forio d'Ischia e di Lacco Ameno (all. 6 - figg. 01-02) ed è attualmente raggiungibile dalla strada pubblica carrabile esclusivamente attraverso due sentieri pedonali, con accesso dalla via vicinale Marecoco e dalla via vicinale dei Marmi, che attraversano ulteriori fondi di proprietà attorea ad esso contigui. All'interno del fondo si nota un'area, corrispondente a quota parte delle particelle 1343-1344-1345, che ha caratteristiche di unicità rispetto al contesto circostante derivanti da (cfr fig. 03 e all. 05): a) calpestio piano, non pavimentato, ricoperto da vegetazione bassa e infestante; b) assenza di essenze arboree (che invece sono disposte su parte dei suoi*



confini, figg. 03-04). La sua estensione è pari a 560 mq e la sua forma è pressoché rettangolare (cfr. all. 6). Al suo interno è incassata una rampa con pavimentazione in calcestruzzo che mette in collegamento tale superficie con il fondo confinante a nord-ovest. I suoi confini sono così delineati: fronte nord-ovest, fondo pianeggiante con pavimentazione in calcestruzzo ricadente in proprietà Iacono posto ad una quota inferiore di 1.80 m, separato dalla proprietà attorea da un muro di contenimento posto sul confine anch'esso alto 1.80 m. Tale muro si compone di due filari sovrapposti: il primo, in basso, è realizzato con blocchi prefabbricati in calcestruzzo con pietrame non squadrato a facciavista; il secondo, in alto, è realizzato con un elemento unico in calcestruzzo gettato in opera (fig. 05). Il muro di contenimento è interrotto, alla sua metà circa, dalla rampa che, come detto, mette in collegamento le due superfici. La rampa è costituita da un piano inclinato in calcestruzzo "contenuto", lateralmente, da due setti anch'essi in calcestruzzo (fig. 06) sul cui colmo sussistono due piccole strutture metalliche (fig. 07); fronte sud-est, fondo di proprietà attorea sottoposto di circa 2 m, caratterizzato dalla presenza di vegetazione spontanea e di piccole essenze arboree. Tra i due livelli esiste un salto di quota segnato da una rete metallica leggera (figg. 08-09); fronte sud-ovest, viale non pavimentato posto alla medesima quota (fig. 10); fronte nord-est, area acclive di proprietà attorea caratterizzata dalla presenza di alberi e di vegetazione incolta (partt. 1429-1430, figg. 10-11). L'intera zona è in condizioni di abbandono. In particolare, il fondo di proprietà attorea appare sgombero da rifiuti, suppellettili o macchinari. Alcuni blocchi prefabbricati in conglomerato cementizio (del tipo con cui è realizzato il basamento del muro di contenimento posto sul confine nord-ovest) sono poggiati (ovvero non fissati al terreno) ai piedi della rampa e al di sotto del muro di contenimento, in area di proprietà aliena (figg. 12-13).

Le modifiche accertate consistono in (cfr. figg. 14-15):

- realizzazione di muri di contenimento adiacenti alla rampa, posti sul confine tra la proprietà attorea e il fondo confinante in proprietà Iacono;
- accrescimento per "riempimento" dell'originaria quota della predetta superficie piana;
- realizzazione della rampa di collegamento tra i due fondi e dei muri laterali (ovvero perimetrali) a sostegno della stessa.

Dalla indagini svolte il ctu ha concluso come il fondo oggetto di causa e quello confinante a nord-ovest (in proprietà Iacono) costituissero un unico sito, gestito dalla Pegaso spa, destinato alla raccolta dei rifiuti solidi urbani., e quali sono le trasformazioni che la società locataria ha apportato all'area di proprietà dei ricorrenti:

- realizzazione di una fondazione in conglomerato cementizio posta «in tratti adiacenti ... e perimetrali alla rampa»;
- messa in opera di «blocchi Lock-Block» in calcestruzzo con paramento di pietra a faccia vista (di altezza pari a 1 m) posti «nei tratti adiacenti e perimetrali alla rampa»;

- *realizzazione di un cordolo in calcestruzzo posto «nei tratti adiacenti e perimetrali alla rampa», ovvero sovrapposto ai predetti Lock-Block, per un'altezza variabile tra i 50 cm e 1 m;*
- *livellamento della rampa (per una superficie di 9 m x 5 m) e suo completamento con getto in calcestruzzo (15-20 cm);*
- *«riempimento con terreni provenienti da cave di prestito» «nei tratti superiori alla rampa» per un'altezza di 1.30 m ed una cubatura finale di 683.41 mc² (misura derivante da una superficie di riempimento di 525.70 mq e da un'altezza del riempimento di 1.30 m);*
- *«livellamento di materiale stabilizzante di cava» relativamente alla rampa e alle «zone superiori alla rampa».*

Ha precisato il ctu che le conclusioni a cui è giunto nella relazione non sono basate sull'analisi della documentazione fotografica in atti che, ad eccezione delle fotografie allegate alla perizia giurata a firma del geom. Restituto, è priva di data certa. Esse sono piuttosto fondate sulla conoscenza acquisita dello stato dei luoghi e sui dati rinvenuti dall'analisi documentale condotta.

Avendo riscontrato che attualmente il fondo per cui è causa è del tutto sgombero da suppellettili, rifiuti e macchinari e non sussistendo elementi atti a dimostrare la causa dei restanti danni lamentati in ordine alla costruzione di ulteriori muretti e al danneggiamento di tratti murari e recinzioni, ha concluso precisando le opere da realizzarsi per il ripristino dello stato dei luoghi:

- *SCAVO DI RIMOZIONE DEL MATERIALE DI RIEMPIMENTO*
- *DEMOLIZIONE MURI DI CONTENIMENTO, MURI E PAVIMENTO RAMPA*
- *TRASPORTO A RIFIUTO DEL MATERIALE DI RISULTA*

Il CTU dopo aver indicato specificamente tali danni e deficienze riscontrate, integranti un vero e proprio pregiudizio risarcibile, ha indicato analiticamente i lavori a farsi per il ripristino e i relativi costi. I lavori ammontano a € 127.146,18, come da computo metrico allegato (all. 10), a cui bisogna aggiungere € 2.000,00 per ulteriori spese tecniche, per un totale (arrotondato per difetto) di € 129.000,00 oltre IVA. Tale computo fa riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici, anno 2015, attualmente vigente nella Regione Campania senza alcuna maggiorazione. Non è stato possibile verificare la sussistenza di danni ambientali richiedendo indagini lunghe e dispendiose, che le parti non hanno voluto espletare, dichiarando di «rinunciare alla domanda di risarcimento dei danni ambientali arrecati al suolo e al sottosuolo per inquinamento» (cfr all. 2 - Verbale tentativo di conciliazione).

Con riferimento a tali condizioni fattuali dell'immobile locato, incontestabilmente accertati sussistenti, la domanda risarcitoria dei ricorrenti e degli interventori può ritenersi fondata, in applicazione dei canoni ermeneutici già richiamati sussistendo con evidenza la violazione

dell' uso contrattuale del cespite. Nel caso di cessione del contratto di locazione unitamente all'azienda ai sensi dell'art.36 legge 392\78, si determina una ipotesi di responsabilità solidale tra conduttore cedente e conduttore cessionario, con la conseguenza che anche il conduttore cessionario risponde solidalmente verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute del dal cedente. (cass.sez. unite 5572\79 e 517\95). L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'articolo 1590 del c.c., di restituire al termine del rapporto la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'articolo 1587 del c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente. Ne consegue che nel caso di cessione del contratto di locazione, l'obbligo di risarcimento del danno sorge in capo a chi, cedente o cessionario, era conduttore al momento in cui il danno stesso si è verificato, se questi non prova che il deterioramento è accaduto per causa a lui non imputabile, salva la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore. (Cass. civ.. Sez. III, 01/06/2004, n. 10485).

Il danno emergente per lavori di ripristino, partendo dalla quantificazione operata dal tecnico in sede di ctu (con esclusioni delle poste non risarcibili danno ambientale), viene liquidato in € 129.000,00 (arrotondato) oltre IVA in valori monetari al 2015 Alla somma suddetta, già liquidata, come precisato, al.2015,appare necessario riportare l'importo liquidato alla data dell'inadempimento (2006) , al fine di conteggiare correttamente gli interessi, che secondo l'insegnamento della suprema Corte (cass. 17/02/1995 n.1712) debbono calcolarsi dal giorno dell'insorto credito nella sua originaria consistenza, via via sulla somma che progressivamente si incrementa per effetto della rivalutazione. E', pertanto, necessaria una "devalutazione" nominale delle voci, rapportandole all'equivalente della data di insorgenza del danno per poi procedere alla rivalutazione, applicando gli interessi alle somme che man mano che si incrementano per effetto della rivalutazione, con cadenza mensile alla stregua della mensile variazione degli indici ISTAT, mentre i corrispondenti interessi, di tempo in tempo applicati sulla variabile base secondo il tasso vigente all'epoca di riferimento, si accantonano e si cumulano senza rivalutazione. Occorre, inoltre, rilevare che interessi e rivalutazione monetaria devono essere calcolati sull'importo globale del danno. Come allegato dai ricorrenti e dagli interventori, la proprietà dell'immobile è divisa per quote per cui agli odierni ricorrenti spetta il 50% dell'importo, pari ad € 64.500,00 mentre spetta il 25% a agli interventori Fiorentino Bruno pari ad euro 32,250,00 e Fiorentino Lucia pari ad euro 32.250,00. Non risultano risarcibili danni ulteriori. Quanto in particolare alla domanda di risarcimento dei danni cagionati al fondo vicino, non è stato provato, che l'inadempimento del conduttore abbia determinato,



dei danni ambientali arrecati al suolo e al sottosuolo per inquinamento» (cfr all. 2 - Verbale tentativo di conciliazione).

Con riferimento a tali condizioni fattuali dell'immobile locato, incontestabilmente accertati sussistenti, la domanda risarcitoria dei ricorrenti e degli interventori può ritenersi fondata, in applicazione dei canoni ermeneutici già richiamati sussistendo con evidenza la violazione dell'uso contrattuale del cespite. Nel caso di cessione del contratto di locazione unitamente all'azienda ai sensi dell'art.36 legge 392\78, si determina una ipotesi di responsabilità solidale tra conduttore cedente e conduttore cessionario, con la conseguenza che anche il conduttore cessionario risponde solidalmente verso il locatore ceduto (salva diversa volontà delle parti) delle obbligazioni non adempiute del dal cedente. (cass.sez. unite 5572\79 e 517\95). L'obbligo del conduttore di osservare nell'uso della cosa locata la diligenza del buon padre di famiglia, con il conseguente divieto di effettuare innovazioni che ne mutino la destinazione e la natura, è sempre operante nel corso della locazione, indipendentemente dall'altro obbligo, sancito dall'articolo 1590 del c.c., di restituire al termine del rapporto la cosa locata nello stesso stato in cui è stata consegnata, sicché il locatore ha diritto di esigere in ogni tempo l'osservanza dell'obbligazione di cui all'articolo 1587 del c.c. e di agire nei confronti del conduttore inadempiente. Ne consegue che nel caso di cessione del contratto di locazione, l'obbligo di risarcimento del danno sorge in capo a chi, cedente o cessionario, era conduttore al momento in cui il danno stesso si è verificato, se questi non prova che il deterioramento è accaduto per causa a lui non imputabile, salva la responsabilità solidale di entrambi nei confronti del locatore. (Cass. civ., Sez. III, 01/06/2004, n. 10485).

Il danno emergente per lavori di ripristino, partendo dalla quantificazione operata dal tecnico in sede di ctu (con esclusioni delle poste non risarcibili danno ambientale), viene liquidato in € 129.000,00 (arrotondato) oltre IVA in valori monetari al 2015. Alla somma suddetta, già liquidata, come precisato, al 2015, appare necessario riportare l'importo liquidato alla data dell'inadempimento (2006), al fine di conteggiare correttamente gli interessi, che secondo l'insegnamento della suprema Corte (cass. 17/02/1995 n.1712) debbono calcolarsi dal giorno dell'insorto credito nella sua originaria consistenza, via via sulla somma che progressivamente si incrementa per effetto della rivalutazione.

E', pertanto, necessaria una "devalutazione" nominale delle voci, rapportandole all'equivalente della data di insorgenza del danno per poi procedere alla rivalutazione, applicando gli interessi alle somme che man mano che si incrementano per effetto della rivalutazione, con cadenza mensile alla stregua della mensile variazione degli indici ISTAT, mentre i corrispondenti interessi, di tempo in tempo applicati sulla variabile base secondo il tasso vigente all'epoca di riferimento, si accantonano e si cumulano senza rivalutazione.

Occorre, inoltre, rilevare che interessi e rivalutazione monetaria devono essere calcolati sull'importo globale del danno. Come allegato dai ricorrenti e dagli interventori, la proprietà dell'immobile è divisa per quote per cui agli odierni ricorrenti spetta il 50% dell'importo, pari ad € 64.500,00 mentre spetta il 25% a agli interventori Fiorentino Bruno pari ad euro 32.250,00 e Fiorentino Lucia pari ad euro 32.250,00.

Non risultano risarcibili danni ulteriori. Quanto in particolare alla domanda di risarcimento dei danni cagionati al fondo vicino, non è stato provato, che l'inadempimento del conduttore abbia



determinato, oltre alla violazione degli obblighi di rilevanza economica assunti con il contratto, oggetto della pretesa risarcitoria già accolta, anche ulteriori danni a terzi.

Agli importi sopra indicati, vanno aggiunti gli importi dovuti per il tempo di esecuzione dei lavori e del danno derivante dal mancato utilizzo commerciale del bene. Il ctu ha stimato i tempi di realizzazione delle opere in tre mesi, (compatibilmente con l'insorgere di precipitazioni o eventi atmosferici incompatibili con la tipologia del lavoro a farsi) ed il periodo di mancato uso commerciale del bene quale quello intercorso tra la fine del contratto di locazione e l'attualità (maggio 2016), quantificandoli, dunque, in 11 mensilità da liquidare sulla base del valore commerciale locativo dell'immobile in euro 400, mensili, considerando il bene nella configurazione precedente alle modificazioni apportate (ovvero come la società conduttrice lo avrebbe dovuto riconsegnare ai locatori) per un danno complessivo ricevuto di € 400,00 x 11 mensilità = € 4.400,00 totali.

All'importo complessivo di euro 4.400,00 va condannata la resistente al pagamento in favore dei ricorrenti e degli interventori nella misura pro quota, oltre interessi legali dalle singole scadenze al saldo.

Deve, infine darsi atto che, la resistente Torre Saracena Pubblici servizi spa, subentrata alla Pegaso spa nella conduzione del contratto di locazione, ha effettivamente eseguito lo sgombero del fondo ma non anche le necessarie opere di ripristino dello stato dei luoghi. Su tale punto di domanda va dichiarata cessata la materia del contendere e il non luogo a provvedere.

Le spese seguono strettamente la soccombenza e si liquidano d'ufficio come da dispositivo, in assenza di nota spese, ai sensi del D.M. Giustizia n°55 del 10.03.2014 (applicabile anche alle cause già pendenti: art. 28: «Le disposizioni di cui al presente decreto si applicano alle liquidazioni successive alla sua entrata in vigore.»; art. 29: «Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana.»), in relazione anche all'attività concretamente esercitata dai difensori costituiti.

- P.Q.M.

Il Tribunale di Napoli, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta da ogni altra richiesta, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- accoglie il ricorso e, per l'effetto, condanna Torre Saracena Pubblici Servizi S.p.A. in liquidazione in persona del liquidatore p.t. sig. ~~XXXXXXXXXX~~, al pagamento della somma rivalutata al 2015 di € 129.000,00 oltre i.v.a., oltre interessi al tasso legale da calcolare secondo il meccanismo specificato in motivazione in favore dei ricorrenti e degli interventori pro quota come precisato in motivazione.

-condanna Torre Saracena Pubblici Servizi S.p.A. in liquidazione in persona del liquidatore p.t. ~~XXXXXXXXXX~~ al pagamento di tre mensilità del canone per i tempi stimati di realizzazione delle opere e di otto mensilità per il periodo di mancato uso commerciale del bene per complessivi euro 4.400,00, oltre interessi legali dalla maturazione dei singoli crediti al saldo in favore dei ricorrenti e degli interventori pro quota come precisato in motivazione.

-condanna Torre Saracena Pubblici Servizi S.p.A. in liquidazione in persona del liquidatore p.t. Francesco Pilato al pagamento in favore dei ricorrenti delle spese di giudizio che liquida in euro 236,00 per spese, euro 7.736,00 per compensi oltre iva, cpa e rimborso spese generali, con attribuzione.



- condanna Torre Saracena Pubblici Servizi S.p.A. in liquidazione in persona del liquidatore p.t. Francesco Pilato al pagamento delle spese del giudizio in favore di Bruno Fiorentino che liquida 3.627,00 oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge.
- condanna Torre Saracena Pubblici Servizi S.p.A. in liquidazione in persona del liquidatore p.t. Francesco Pilato al pagamento delle spese in favore di Bruno Lucia che liquida in euro 3.627,00 oltre rimborso spese generali, iva e cpa come per legge.
- pone in via definitiva le spese di ctu liquidate a carico della resistente.

Così deciso in Napoli in data 13 marzo 2017

Il Giudice
Dot.ssa Maria Corso