

TORNI
04



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	58904
12 DIC. 2005	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

I settore – ufficio legale

Prot. n. _____

Modugno, 12 dicembre'05

Al Segretario Generale
Dott. Pietro Acquafredda

SEDE

**OGGETTO: Richiesta informale G.C. di chiarimenti – contenzioso Cramarossa
per risarcimento danni – immobile di Via Zanchi n. 2 – 4.**

Con riferimento alla richiesta informale di chiarimenti pervenuta alla scrivente, Suo tramite, dalla G.C. in riferimento al contenzioso in oggetto, si precisa quanto segue.

In merito alla richiesta di risarcimento danni avanzata giudizialmente dal Sig. Cramarossa Giuseppe, in qualità di proprietario dell'immobile di che trattasi, la stessa risulta basata sui lavori effettuati da quest'ultimo a seguito del rilascio dell'immobile, da parte della Polizia Municipale, a far data dall'1/7/2001.

A tale riguardo, decisamente esaustiva è la relazione pervenuta in data 6 giugno 2005, prot. 26581, da parte dell'U.T.C., a firma dell'Ing. Francesco Rega, laddove precisa che, poiché durante l'intera decorrenza della locazione, a far data dal 1994, è stata caratterizzata da una assoluta omissione delle opere di ordinaria manutenzione, con conseguenti danni alla struttura dell'immobile.(all.1)

Tralasciando ogni valutazione in merito agli interventi di tipo straordinario, che la legge pone a carico del proprietario e non del conduttore, si deve osservare, ex adverso, che le opere di manutenzione ordinaria devono gravare sul conduttore dell'immobile locato, poiché strettamente attinenti all'uso dello stesso.

Tale principio, trova il suo fondamento giuridico nelle norme civilistiche in materia di locazioni (artt. 1576, 1588, 1609 c.c.), nonché in diverse pronunce della Suprema Corte di Cassazione (Sez. III, sent. 9019 del 30/4/2005; Sez.II, sent. 6798 del 18/6/1993) e, da ultimo, è stato oggetto di espressa previsione contrattuale tra le parti.

Infatti, al punto sub 6) del contratto di locazione stipulato in data 13/12/1994, rep. 670, si prevede espressamente che “ tutte le spese di manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni previste dall’art. 1600 c.c. sono a carico del conduttore”.(all. 2)

Orbene, poiché dalla citata relazione dell’UTC si evince che i lavori eseguiti dal Sig. Cramarossa rappresentano una diretta conseguenza del deterioramento dell’immobile dovuto all’omessa esecuzione di interventi di ordinaria manutenzione, risulta legittima la pretesa dello stesso locatore al risarcimento del danno.

Ne discende, da quanto sinora esposto, che la responsabilità risarcitoria del conduttore dovrà essere considerata con riferimento a quelle opere eseguite per difetto di manutenzione ordinaria, con esclusione di quelle che, invece, le stesse norme civilistiche pongono a carico del locatore (straordinaria manutenzione), non essendo stata prevista alcuna deroga, in tal senso, nel contratto di locazione.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci



FAX 532 5740

TORNI

ALL'ATTENZIONE ALL.
CRISTINA CARLUCCICOMUNE DI MODUGNO
PROVINCIA DI BARIProt. 0056913Modugno 29 NOV. 2005Assessore Attività Produttive
Francesco RasoSEDE

OGGETTO : Rinnovo contratto di locazione per i locali di via Zanchi 2-4

Con riferimento alla nota del Sig. Cramarossa proprietario dei locali di cui all'oggetto prot.55443 del 23/11/2005, il sottoscritto Ing. Francesco Rega, Responsabile del procedimento, ha appreso in uno ad altre contestazioni rivelate dal Cramarossa, che l'affitto dei predetti locali non è regolamentato da un nuovo contratto di locazione, poiché quello in essere è scaduto e non rinnovato.

Le lamentele sostenute dal proprietario hanno un giusto motivo di essere.

Per agevolare le trattative rivolte alla sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione, il sottoscritto allo scopo di dare delle indicazioni, ha svolto una indagine di mercato per stabilire le basi economiche su cui sviluppare una trattativa volta al rinnovo dello stesso.

A parere degli operatori di mercato operanti in zona, un parametro a metro quadro per l'affitto di locali ad uso ufficio oscillano tra un minimo di Euro 10/mq a un massimo di Euro 15/mq da valutare in base alle caratteristiche di allocazione nella zona, di accessibilità, di parcheggio e della usufruibilità comoda o scomoda degli spazi interni.

A questo riguardo c'è da rimarcare che l'immobile di che trattasi presenta una allocazione nell'ambito della cittadina di enorme pregio, prospettando con l'affaccio di alcune stanze su Piazza Sedile notoriamente luogo di raduno e passeggio dei cittadini, posizionato in posizione centralissima e di facile raggiungimento.

A fronte di tale pregio allocativo, però c'è da considerare che l'accesso agli uffici è posizionato in una strada laterale stretta e non a vista, e che la zona presenta una offerta di parcheggio abbastanza limitata.

Un ultima considerazione va fatta per l'usufruibilità degli spazi interni, che presenta la distribuzione degli uffici parte al piano terra e parte al primo piano e che le caratteristiche della costruzione non permettono l'installazione di un ascensore interno.

Tutte queste considerazioni fra le quali notevole peso rappresenta l'allocazione in posizione di pregio e centrale alla cittadina, porterebbero a prendere in considerazione un parametro di valutazione pari ad Euro 13,5/mq., che per una superficie totale fra zone a servizi pari a mq.44,00 e zone uffici pari a mq. 126,00 per un totale di mq.170,00, portano a individuare come valutazione complessiva per l'affitto, Euro 13,5/mq x mq.170,00 = Euro 2.300,00, a fronte di una valutazione come massimo pari ad Euro 15/mq x mq.170,00 = Euro 2.550,00.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Francesco Rega



COMUNE DI MODUGNO

(Provincia di Bari)

I° SETTORE SEGRETERIA AA.GG. - PERSONALE - SISTEMI INFORMATICI	
COMUNE DI MODUGNO	
Prot. n.	53022
10 NOV. 2005	
Cat. _____	Clas. _____
Fasc. _____	Sottofasc. _____

prot.

MODUGNO, Lì 10 NOVEMBRE 2005

**Al Segretario Generale
Dr. Pietro Acquafredda**

SEDE

OGGETTO: Trasmissione deliberazione.

Si trasmette in allegato alla presente la seguente delibera:
Immobile Via Zanchi n.2-4 Contenzioso Cramarossa Giuseppe. Valutazione opportunità di transazione. Atto di indirizzo, ai fini dell'acquisizione del parere di regolarità contabile, ai sensi dell'art.49 del D.lgs 267/2000 e per il successivo inoltro agli Organi competenti, con l'espresso invito a restituire i relativi provvedimenti allo scrivente per gli adempimenti consequenziali.

Il Dirigente
Dr. Tommaso Montefusco

PROPOSTA TRANSATTIVA

Il Sig. Cramarossa, a definizione dell'intera questione propone:

- Euro 40.000,00 per risarcimento danni (a fronte di una stima effettuata dall'UTC per 66.060,00 oltre IVA = 79.272,00) oltre spese legali (5.000,00 Euro);
- Euro 10.000,00 per rifacimento facciate esterne (domanda di contributo già presentata all'UTC);
- Proroga contrattuale di sei anni con aggiornamento del canone di locazione a 3.000,00 Euro mensili.

Proposta dell'Ufficio:

- Euro 35.000, 00 per risarcimento danni;
- Non ci si può esprimere in sede transattiva sul buon fine della pratica di contributo in essere presso l'UTC;
- Proroga contrattuale di sei anni con aggiornamento del canone di locazione a 2.700,00 Euro mensili

NOTE:

PER UFFICIO LEGALE ^{DI} ~~PRINCIPIARE~~ SEGUITO ALLA PROPOSTA TRANSATTIVA

1) ACCERTARE L'^{EVENTUALE} CO-RESPONSABILITÀ DEL COMUNE NEGLI ~~ALTRI~~ CAUSATO I DANNI OGGETTO DELLA RICHIESTA DI RISARCIMENTO

2) ^{1a} NATURA DEI LAVORI (VERIFICARE CONTRATTO LOCAZIONE) ~~DI~~ ^{DI} COMPETENZA CONTRATTI LOCAZIONE

NOTE: PER UFFICIO TECNICO

1) ~~ACCERTARE~~ CONGRUITÀ DEL CANONE DI LOCAZIONE

ANALISI COMPARATIVA ALTRI IMMOBILI CONASTI IN
LOCAZIONE DA QUESTA AMMINISTRAZIONE "



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

III SETTORE LL.PP.
Servizi Cimiteriali

Prot. 0026581

Modugno 26 GIU. 2005

Egr. Dirigente I Settore
Anglani Caterina

SEDE

Oggetto: Valutazioni sull'entità del risarcimento danni da rifondere al Sig. Cramarossa Giuseppe inerente l'immobile sito in via Zanchi da destinare a sede di uffici comunali.
RISERVATA PERSONALE

Con riferimento all'insorgendo contenzioso tra il Comune di Modugno e il Sig. Cramarossa Giuseppe proprietario dell'immobile sito in via Zanchi 2/4 di cui alla proroga del Contratto stabilito con Delibera di giunta n°91 del 09.08.2001, e ai lavori sostenuti dal Cramarossa a seguito dello stato di degrado in cui era stato lasciato l'immobile dopo la cessazione del primitivo Contratto di affitto disdetta con decorrenza 01.07.2001, il sottoscritto Ing. Francesco Rega dell'Ufficio Tecnico Comunale - Lavori Pubblici riferisce quanto segue:

Detto immobile locato con Contratto Rep.670/94 a seguito di Delibera n°384/94 è stato destinato a sede di Comando Polizia Municipale.

La struttura a partire dall'anno 1994 e sino alla sua disdetta avvenuta con decorrenza 01.07.2001 è stato utilizzato senza che sia mai stata effettuata alcuna operazione di manutenzione sia ordinaria che straordinaria.

La mancanza di manutenzione del terrazzo in ordine alla sua pulizia, a causa dell'abbondanza di escrementi dei piccioni che infestano tutta la zona, hanno determinato intasamenti dei discendenti pluviali con conseguente ristagno d'acqua sul lastrico solare seguito da fenomeni di infiltrazioni che con il passare del tempo hanno creato danni al sottostante strato di impermeabilizzazione e di conseguenza alle strutture murarie.

Gli infissi esterni e le persiane tutte in legno hanno risentito della mancanza di manutenzione per cui per alcune di esse il loro degrado nel tempo è divenuto irreversibile, e si è dovuti ricorrere alla loro sostituzione.

Le facciate esterne anch'esse prive di manutenzione si sono degradate.

Il Sig. Cramarossa oltre che ad eseguire i sopraccitati lavori, ha proceduto anche ad opere di consolidamento statico di volte e paramenti murari a P.T., oltre che a mettere a norma l'impianto elettrico.

Per tutti detti lavori l'UTC ha stimato che abbia investito le seguenti somme

-Per lavori di risanamento facciate esterne.....	Euro 18.736,00
-Per lavori di consolidamento volte e paramenti murari a P.T.	Euro 9.930,00
-Per lavori di rifacimento impermeabilizzazione e pavimentazione terrazzo	Euro 24.814,00
-Per lavori di restauro e pitturazione infissi esterni in legno.....	Euro 1.380,00
-Per sostituzione persiane ed infissi locali aggettanti su Piazza Sedile	Euro 6.200,00
-Per lavori di adeguamento a norma impianto elettrico.....	Euro 5.000,00
	Euro 66.060,00

Oltre IVA al 20%.



COMUNE DI MODUGNO

PROVINCIA DI BARI

A parere del sottoscritto da tale somme occorre escludere l'importo relativo alla messa a norma dell'impianto elettrico anche perché eseguito nel lasso di tempo successivo alla disdetta del contratto e prima del materiale rientro in possesso della struttura da parte del Comune.

La rimanente somma investita relativa ai ripristini effettuati pari a $(66.060,00 - 5.000,00) = \text{Euro } 61.060,00$ anche se relativi ad opere di spettanza della proprietà, ma causati dalla mancata effettuazione di alcuna manutenzione sia del tipo ordinario che straordinario o comunque dalla mancata segnalazione alla proprietà della necessità dell'esecuzione di determinate opere di manutenzione, dovrebbe essere ripartita, ai sensi della corresponsabilità gravante in massima parte sull'Amm/ne, ma intervenuta di fatto, con una percentuale a tutto favore del Comune pari al 50% fra le due parti.

Per cui si otterrebbe:

Euro $61.060,00 \times 50\% = \text{Euro } 30.500,00$

Iva al 20%.....Euro 6.100,00.

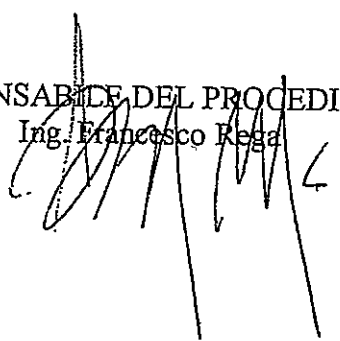
Euro 36.600,00

Il contenzioso potrebbe concludersi (tenendo conto della percentuale prescelta a tutto favore dell'Amm/ne) offrendo una somma compresa fra Euro 35.000,00 e 40.000,00 come massimo in considerazione anche del tempo sino a qui trascorso.

Modugno 06.06.2005

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Francesco Rega



Codice Civile

c.c. art. 1588. Perdita e deterioramento della cosa locata.

(giurisprudenza)

1588. Perdita e deterioramento della cosa locata.

Il conduttore risponde della perdita e del deterioramento [c.c. 1592] della cosa che avvengono nel corso della locazione, anche se derivanti da incendio [c.c. 1589, 1611], qualora non provi che siano accaduti per causa a lui non imputabile [c.c. 1218, 1256, 1587, 2281].

È pure responsabile della perdita e del deterioramento cagionati da persone che egli ha ammesse, anche temporaneamente, all'uso o al godimento della cosa.

Copyright 2005 Wolters Kluwer Italia Professionale S.p.A. All rights reserved.

Codice Civile

c.c. art. 1609. Piccole riparazioni a carico dell'inquilino.

(giurisprudenza)

1609. Piccole riparazioni a carico dell'inquilino.

Le riparazioni di piccola manutenzione, che a norma dell'articolo 1576 devono essere eseguite dall'inquilino a sue spese [c.c. 1621], sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito [c.c. 1590, 1807, 2764].

Le suddette riparazioni, in mancanza di patto, sono determinate dagli usi locali.

Copyright 2005 Wolters Kluwer Italia Professionale S.p.A. All rights reserved.



COMUNE DI MODUGNO
(Provincia di Bari)

I settore – ufficio legale

Prot. n. _____

Modugno, 12 dicembre'05

Al Segretario Generale
Dott. Pietro Acquafredda

SEDE

**OGGETTO: Richiesta informale G.C. di chiarimenti – contenzioso Cramarossa
per risarcimento danni – immobile di Via Zanchi n. 2 – 4.**

Con riferimento alla richiesta informale di chiarimenti pervenuta alla scrivente, Suo tramite, dalla G.C. in riferimento al contenzioso in oggetto, si precisa quanto segue.

In merito alla richiesta di risarcimento danni avanzata giudizialmente dal Sig. Cramarossa Giuseppe, in qualità di proprietario dell'immobile di che trattasi, la stessa risulta basata sui lavori effettuati da quest'ultimo a seguito del rilascio dell'immobile, da parte della Polizia Municipale, a far data dall'1/7/2001.

A tale riguardo, decisamente esaustiva è la relazione pervenuta in data 6 giugno 2005, prot. 26581, da parte dell'U.T.C., a firma dell'Ing. Francesco Rega, laddove precisa che, poiché durante l'intera decorrenza della locazione, a far data dal 1994, è stata caratterizzata da una assoluta omissione delle opere di ordinaria manutenzione, con conseguenti danni alla struttura dell'immobile.(all.1)

Tralasciando ogni valutazione in merito agli interventi di tipo straordinario, che la legge pone a carico del proprietario e non del conduttore, si deve osservare, ex adverso, che le opere di manutenzione ordinaria devono gravare sul conduttore dell'immobile locato, poiché strettamente attinenti all'uso dello stesso.

Tale principio, trova il suo fondamento giuridico nelle norme civilistiche in materia di locazioni (artt. 1576, 1588, 1609 c.c.), nonché in diverse pronunce della Suprema Corte di Cassazione (Sez. III, sent. 9019 del 30/4/2005; Sez.II, sent. 6798 del 18/6/1993) e, da ultimo, è stato oggetto di espressa previsione contrattuale tra le parti.

Infatti, al punto sub 6) del contratto di locazione stipulato in data 13/12/1994, rep. 670, si prevede espressamente che “ tutte le spese di manutenzione ordinaria e le piccole riparazioni previste dall’art. 1600 c.c. sono a carico del conduttore”.(all. 2)

Orbene, poiché dalla citata relazione dell’UTC si evince che i lavori eseguiti dal Sig. Cramarossa rappresentano una diretta conseguenza del deterioramento dell’immobile dovuto all’omessa esecuzione di interventi di ordinaria manutenzione, risulta legittima la pretesa dello stesso locatore al risarcimento del danno.

Ne discende, da quanto sinora esposto, che la responsabilità risarcitoria del conduttore dovrà essere considerata con riferimento a quelle opere eseguite per difetto di manutenzione ordinaria, con esclusione di quelle che, invece, le stesse norme civilistiche pongono a carico del locatore (straordinaria manutenzione), non essendo stata prevista alcuna deroga, in tal senso, nel contratto di locazione.

Il Responsabile Ufficio Legale

Avv. Cristina Carlucci



1. Obbl. relativi alle spese di ordinaria manutenzione o per
gravi ~~o~~ o ch. si prova ^{in esclusiva} del padrone dell'immobile.
Tale onere ~~o~~ pare fondamento proprio nelle
norme civili che in materia di locazione di immobile
(art. 1576-1587 e 1590 cc.)

c.c. art. 1576

Cassazione Civile

Obblighi del conduttore

(sentenza)

4. Il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione della cosa locata quando essa presenti deterioramenti dovuti all'omessa esecuzione delle riparazioni di piccola manutenzione è illegittimo, ma il locatore medesimo ha diritto al risarcimento del danno, consistente nella somma di denaro occorrente per l'esecuzione delle riparazioni di piccola manutenzione omesse dal conduttore e nel mancato reddito ritraibile dalla cosa nel periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori di riparazione e questa seconda serie di danni va determinata in relazione all'epoca in cui i lavori possono essere iniziati dal locatore usando l'ordinaria diligenza ed alla presumibile epoca del loro compimento.

Sez. II, sent. n. 6798 del 18-06-1993, Tedeschi c. Ministero del lavoro e previdenza sociale (rv 482809).

Copyright 2005 Wolters Kluwer Italia Professionale S.p.A. All rights reserved.

DEAGOSTINI
 PROFESSIONALE

Pannello

 Sistema  **LEGGI D'ITALIA** Segnalibro | Ricerche effettuate | Opere: Codici d'Italia

 Ricerca » [c.c. art. 1576. Mantenimento...](#) » Sez. III, sent. n. 9019 del 30...
» **Codici d'Italia**

Sez. III, sent. n. 14305 del 07-07-2005

Sez. III, sent. n. 14305 del 07-07-2005

Sez. III, sent. n. 9019 del 30-04-2005

Sez. II, sent. n. 8140 del 28-04-2004

Sez. II, sent. n. 5975 del 25-03-2004

Sez. Lav., sent. n. 6579 del 26-04-2003

Sez. III, sent. n. 16685 del 26-11-2002

Sez. III, sent. n. 15388 del 04-11-2002

Sez. III, sent. n. 11703 del 05-08-2002

Sez. III, sent. n. 11703 del 05-08-2002

»

» **Pagina Principale****Legislazione**

» Codici

» Provvedimenti modificativi

Giurisprudenza

» Commenti

» Massime

» Sentenze Cassazione

» **Dottrine****Maximus**

» Massime Corte Costituzionale

» Sentenze Corte Costituzionale

» Formulare Processo Civile

» Formulare Processo Penale

[Aggiungi al segnalibro](#)[\(Gestione Segnalibro\)](#)**Documento****« Risultati »**
 Cassazione Civile
 Sez. III, sent. n. 9019 del 30 Aprile 2005
[c.c. art. 1576](#)[c.c. art. 1609](#)

In tema di locazioni di immobili adibiti ad uso diverso da quello abitativo, poiché non trova applicazione l'art. 23 legge n. 392/1978, che disciplina le riparazioni straordinarie per gli immobili ad uso di abitazione, né è stabilita la predeterminazione legale del limite massimo del canone, non incorre nella sanzione di nullità sancita dall'art. 79 legge n. 392/1978 la pattuizione che pone a carico del conduttore sia la **manutenzione ordinaria** che quella straordinaria (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che aveva ritenuto priva di rilevanza la clausola con la quale le parti avevano convenuto che "tutte le riparazioni di cui agli artt. 1576 e 1609 c.c." erano a carico del conduttore, che doveva "provvedervi tempestivamente").

Sez. III, sent. n. 9019 del 30-04-2005 (rv 581430).**Documento****« Risultati »**

c.c. art. 1609

Cassazione Civile

Piccola manutenzione:

- obblighi del conduttore

(sentenza)

3. A norma dell'art. 1227, secondo comma, cod. civ., il creditore, in base alle regole dettate dall'ordinaria diligenza, ha il dovere di non aggravare con il fatto proprio e con la propria condotta il pregiudizio subito, ma non ha l'obbligo di esplicitare una straordinaria e gravosa attività, cioè un "facere" non corrispondente all'"id quod plerumque accidit", esorbitando una tale attività dai limiti dell'ordinaria diligenza. Pertanto, nella ipotesi in cui la cosa locata offerta in restituzione dal conduttore si trovi in stato non corrispondente a quello risultante dalla descrizione fattane dalle parti all'inizio della locazione oppure, in mancanza di descrizione, non si trovi in buono stato locativo, per accertare se sia giustificato il rifiuto di ricevere la cosa da parte del locatore occorre distinguere il caso in cui la cosa locata sia deteriorata per non avere il conduttore adempiuto durante il corso della locazione all'obbligo di provvedere alle riparazioni di piccola manutenzione (artt. 1576 e 1609 cod. civ.) da quello in cui la non conformità dello stato della cosa locata a quello esistente all'inizio della locazione dipenda o dal non avere il conduttore adempiuto all'obbligo impostogli dal contratto di provvedere alle riparazioni eccedenti la piccola manutenzione o dall'avere lo stesso conduttore apportato alla cosa locata trasformazioni ed innovazioni. Nel primo caso, poiché si tratta di rimuovere deficienze che non alterano la consistenza e la struttura della cosa e non implicano l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, l'esecuzione di esse rientra nei limiti del dovere di ordinaria diligenza cui il locatore è tenuto al fine di non aggravare il danno ed è quindi illegittimo il suo rifiuto di ricevere la restituzione della cosa locata. Nel secondo caso, poiché il locatore ha diritto a ricevere la cosa nell'originario stato di sostanziale consistenza e destinazione e poiché l'esecuzione delle opere di ripristino implica l'esplicitazione di un'attività straordinaria e gravosa, si è in presenza di un "facere" al quale il locatore non è tenuto secondo l'"id quod plerumque accidit", e pertanto legittimamente il locatore rifiuta l'offerta, fattagli dal conduttore, di restituzione della cosa locata in quello stato.

Sez. III, sent. n. 6798 del 18-06-1993, Tedeschi c. Ministero del lavoro e della previdenza sociale (rv 482808).