

Sent 76/2013
Cau 3402/13
RG 756/11
Rep 777/13

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Nella persona del Giudice Onorario dott. Fabrizio Pagnello ha emesso la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 756 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2011 decisa mediante lettura del dispositivo all'udienza del 16/1/13 vertente

Tra

Scuola e Lavoro s.a.s. di Miani Felicità e C. rappresentata e difesa dall'Avv. Domenico Cosenza giusta delega apposta in calce all'atto introduttivo domiciliata presso il suo studio in Roma, Via Tuscolana n. 982 - RICORRENTE

E

Provincia di Roma in persona del Presidente p.t., rappresentata e difesa dall'Avv. Sabrina Barra ed elettivamente domiciliata presso l'Avvocatura provinciale in Roma Via IV Novembre n. 119/A, giusta procura generale in atti - RESISTENTE

I.T.C.G.T. Statale "Leonardo Pisano", in Guidonia Montecelio, in persona del Dirigente Scolastico, rappresentato e difeso dall'Avvocatura Generale dello Stato ed elettivamente domiciliata in Roma Via dei Portoghesi n. 12 - TERZA CHIAMATA

Oggetto: RICORSO EX ART. 447 BIS C.P.C.

Conclusioni: vedi verbale

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Cancelleria Civile Ufficio Copie
n. copie 3 per i tribunali
richiedente Cosenza
facciate 11
corrisposti 3 + 14 + 16
Tivoli 11 26 GEN 2013

Si Allege aut. verbale
7 feb 11
elezione di
messa copie
esemplari del
C76 CPC giusta
aut. tribunali di
Pescara
Tivoli 24/1/14

Provincia di Roma - Ufficio AGU
Anno 2014 - Classificazione A-2
Fascicolo A-2 8-3/310
N. 14348/14 DATA 05-02-14

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. notificato unitamente al pedissequo decreto di fissazione di udienza, la Scuola e Lavoro s.a.s. di Miani Felicità e C. conveniva in giudizio dinanzi l'intestato Tribunale la Provincia di Roma al fine di sentirsi accogliere le seguenti conclusioni: "accertare e dichiarare la responsabilità in capo all'Amministrazione Provinciale di Roma dei danni riportati dall'immobile e dagli arredi dalle suppellettili a corredo, di proprietà dell'istante e da quanto altro ivi presente, così come descritti nella relazione a seguito di consulenza tecnica ex art. 696 c.p.c.; condannare conseguentemente l'Amministrazione Provinciale di Roma al pagamento in favore dell'attrice della somma di Euro 61.655,89) oltre a rivalutazione ed interessi legali a decorrere dalla data di consegna dell'immobile, con vittoria delle spese di lite.

A sostegno della domanda, deduceva di essere proprietaria dell'immobile sito in Roma, Via dei Mughetti n. 2 e di averlo concesso in locazione alla Provincia di Roma che lo aveva adibito ad Istituto Scolastico, in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato in data 23/12/03; aggiungeva che al termine del rapporto locatizio, erano stati riscontrati, al momento della riconsegna, una serie di danni alle suppellettili, agli arredi e agli ambienti analiticamente descritti nel verbale di inventario sottoscritto dalle parti; che in relazione a tali danni, cagionati da atti vandalici occorsi in costanza di rapporto, aveva proposto ricorso per accertamento tecnico preventivo che aveva quantificato in Euro 86.635,00 l'importo delle spese necessarie al ripristino dei luoghi.

Tanto premesso, insisteva per l'accoglimento delle rassegnate conclusioni.

Regolarmente incardinatosi il contraddittorio, si costituiva l'Amministrazione Provinciale per contestare la domanda deducendone l'infondatezza; in particolare, rappresentava l'esistenza di una serie di infiltrazioni regolarmente segnalate alla proprietà, senza che quest'ultima si fosse mai attivata per eliminarle.

Inoltre, sul presupposto che l'Amministrazione non era mai stata titolare dei poteri di vigilanza e di custodia, tutti demandati all'Istituto Scolastico Leonardo Pisano, ne chiedeva, in via preliminare, la chiamata in causa a fini di manleva.

Autorizzata la chiamata in causa del terzo, si costituiva l'Istituto Scolastico Leonardo Pisano, eccependo in via preliminare l'incompetenza territoriale del Giudice adito in favore del foro di Roma, ex art. 25 c.p.c. mentre nel merito eccepiva l'infondatezza della domanda anche alla luce degli obblighi gravanti ex art. 3 L. 23/96 sulla Provincia di Roma, relativamente alla manutenzione straordinaria e ordinaria degli istituti scolastici.

La causa, senza lo svolgimento di attività istruttoria, è stata decisa mediante lettura del dispositivo all'udienza del 16/1/13, sulle conclusioni rassegnate dalle parti, come da separato verbale.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente deve essere respinta l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dall'Istituto Scolastico Leonardo Pisano ex artt. 25 c.p.c. e 6 r.d. 30/10/33 n. 1611.



Detta norma, difatti, stabilisce che “per le cause nelle quali è parte un’amministrazione dello Stato, è competente, a norma delle leggi speciali sulla rappresentanza e difesa dello Stato in giudizio e nei casi ivi previsti, il Giudice del luogo dove ha sede l’Ufficio dell’Avvocatura dello Stato nel cui distretto si trova il Giudice che sarebbe competente secondo le norme ordinarie”.

Senonchè le disposizioni del cd. *foro erariale* dettate dalle suindicate norme si riferiscono alle sole controversie nelle quali sia parte una amministrazione dello Stato e non sono quindi estensibili alle cause con enti pubblici, formalmente distinti da quelli dello Stato, qual è, nel caso di specie, la Provincia.

La competenza spetta invece al Tribunale di Tivoli, ai sensi degli artt. 21 e 447 bis c.p.c. vertendosi in tema di diritti che scaturiscono dalla stipula di un contratto di locazione, per il quale trova applicazione la regola del *forum rei sitae*.

Nel merito, la domanda appare fondata.

In particolare, l’attrice ha assolto all’onere della prova su di essa gravante ex art. 2697 c.c. producendo agli atti di causa il contratto di locazione stipulato in data 9/1/04 nel quale è dato testualmente leggere quanto segue: *“il conduttore dichiara di avere visitato l’immobile e di averlo trovato in buono stato locativo e adatto all’uso convenuto. Il conduttore si impegna a riconsegnare l’unità immobiliare locata nel medesimo stato in cui l’ha ricevuta, salvo il deperimento d’uso. ...il locatore si obbliga a consegnare l’immobile pienamente funzionante e agibile da parte dell’utenza scolastica. All’atto del rilascio, la parte conduttrice, su espressa richiesta della parte proprietaria dovrà provvedere a rimuovere le*

accessioni eventualmente eseguite e sarà tenuta a risarcire i soli danni”.

Va altresì aggiunto che nel corpo del verbale di presa in consegna dei locali prodotto in atti (doc. 2 fascicolo di parte ricorrente) è stato specificamente attestato che i locali si presentavano in buono stato locativo e quindi pronti per l'inizio dell'attività didattica.

Nessun dubbio quindi sull'idoneità del cespite ad assolvere alla destinazione pattuita e sulle sue buone condizioni.

Confrontando però le risultanze di detto verbale con quello successivamente stilato il giorno 12/10/09, al momento della restituzione dei locali alla proprietà, si ricava la presenza *di scritte sui muri con pennelli e vernice indelebile, di materiale vario tra cui reggilibri e griglie per termosifoni, probabilmente rotte ed inutilizzabili, materiale di risulta da rimuovere a cura dell'amministrazione, ammaccature e scritte su diverse porte delle aule, mancanza di alcune maniglie, rimozione del battiscopa, vetro rotto ad alcune finestre, danneggiamenti al rilevatore antifurto, ammaccature alla porta interna*; si fa presente che i citati inconvenienti risultano descritti in maniera analitica nell'allegato al verbale di riconsegna dei locali, specificamente sottoscritto in ogni suo foglio dai rappresentanti della Provincia di Roma, dell'Istituto Tecnico Scolastico e dalla locatrice.

Dalla perizia redatta ex art. 696 bis c.p.c. nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo, si ricava che la *“condizione in cui è stato rilasciato l'immobile, non rappresenta affatto lo stato di usura dovuto ad un utilizzo normale, anche se di circa sei anni”.*



In particolare sono stati rilevati consistenti danni qui di seguito indicati: *“le scritte sui banchi, sedie e cattedre sono tali che è necessario sostituirli completamente; le porte interne presentano scritte e anche se in parte funzionali, sono per la maggior parte piene di ammaccature, le finestre si trovano in uno stato più decente di manutenzione nonostante le scritte, ma hanno bisogno di registrazioni, i termosifoni, di cui non è stata verificata la funzionalità presentano danneggiamenti vari e mancanza di griglie e/o manopole; sull'impianto elettrico sono stati riscontrati danneggiamenti vari, dalla mancanza delle piastre allo sfondamento degli altoparlanti, alla rottura delle cassette; la parete divisoria tra l'aula 6 e 7 è da sostituire completamente; i locali destinati a bagni, sia per gli alunni che per le alunne presentano danni dovuti a scritte sulle porte e sulle maioliche, manomissioni di impianti idrici ed elettrici, macchie sul soffitto e assenza di due orinatoi; relativamente all'impiantistica, è stata riscontrata la mancanza di casse acustiche, plafoniere, sportello del quadro elettrico, coperchio del contatore idrico, impianto antifurto, citofoni, nonché danneggiamenti vari alle soglie, zoccolini in marmo, alle mazzette delle porte, di entità non facilmente quantificabile, ma tali comunque da contribuire a rendere inutilizzabile allo stato attuale l'immobile come scuola.*

Ora non v'è dubbio che la causa petendi azionata nel ricorso introduttivo, afferente l'obbligo del conduttore di restituire la res nel medesimo stato in cui ebbe a riceverla, abbia trovato, nella fattispecie in esame, una sostanziale conferma.

Difatti, la responsabilità del conduttore, prevista dall'art. 1590 c.c. per il deterioramento della cosa locata, ripete la propria disciplina dall'art. 1588 c.c. che pone a carico del conduttore la colpa presunta, salvo la dimostrazione della causa a lui non imputabile.

Tale responsabilità trova un limite solo ove il deterioramento sia giustificato da un uso della cosa in conformità del contratto, a norma dell'art. 1590 c.c., che espressamente delimita la sfera della liceità giuridica del godimento della cosa spettante al conduttore, identificandola nell'uso normale della stessa e secondo la sua destinazione.

Tale però non può certo ritenersi quello accertato in occasione della presa in consegna del bene da parte della proprietà, avuto riguardo all'entità dei danni riscontrati nell'inventario sopra descritto.

Da essi emerge l'esistenza di un vero e proprio abuso della res locata da parte del conduttore, non potendosi certo tollerare la presenza di *scritte sui muri con pennelli e vernice indelebile, di materiale vario tra cui reggilibri e griglie per termosifoni, rotte ed inutilizzabili, materiale di risulta, ammaccature e scritte su diverse porte delle aule, mancanza di alcune maniglie, rimozione del battiscopa, vetro rotto ad alcune finestre, ammaccature alla porta interna e altro.*

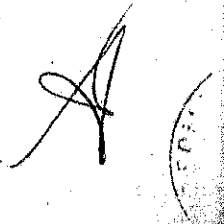
Diverso discorso, tuttavia deve farsi per ciò che concerne l'accertata *manomissione di impianti idrici ed elettrici, la mancanza di casse acustiche, plafoniere, sportello del quadro elettrico, coperchio del contatore idrico, impianto antifurto, citofoni.*

Sul punto, rileva il Tribunale che dall'inventario allegato al verbale di restituzione, emerge che la situazione delle plafoniere al neon, dei rilevatori antifurto, dei termosifoni, viene descritta in termini di "funzionante" (pur mancando in alcuni casi le griglie e le manopole ai termosifoni) nelle seguenti aule: 1, 2, 3, 4, 5, nella zona segreteria, nella presidenza, nell'aula professori, nell'aula 8, 9, 10, 6, 7, 11, 12, zona ripostiglio, aula 13.

La situazione descritta, quindi, non appare tanto drammatica, così come emerge dal tenore dell'elaborato peritale redatto nel corso dell'ATP.

In particolare, per ciò che concerne i termosifoni, il perito ha attestato, sinteticamente, la presenza di *danneggiamenti* che però potrebbero anche rientrare nel degrado dovuto al normale utilizzo, tanto più che non risulta verificata una loro mancanza di funzionalità; (si legge in perizia: *i termosifoni, di cui non è stata verificata la funzionalità*) stesso discorso dicasi per ciò che concerne l'impianto elettrico: si descrive una situazione caratterizzata da *danneggiamenti* vari, anche se al momento della riconsegna del cespite, la gran parte delle prese elettriche, delle plafoniere, dei citofoni e dei rilevatori antifurto risultavano funzionanti.

Del resto come sopra detto, la presunzione di colpa a carico del conduttore può valere fino al momento della riconsegna della res avvenuta, come detto, in data 12/10/09, ma non certo sulla base di una situazione riscontrata dal CTU il giorno 31/3/2010, vale a dire oltre 5 mesi *dopo* la restituzione del bene.

A handwritten signature, possibly 'A', is written in the bottom right corner. To its right is a circular stamp, partially visible, which appears to be an official seal or stamp.

Durante un siffatto lasso temporale, non può più valere la colpa presunta a carico del conduttore ed era onere del locatore fornire la prova che le condizioni della res non avevano subito modifiche dal momento della restituzione.

Tale dimostrazione, tuttavia, non è emersa dagli atti del giudizio e l'esame del Tribunale non può che soffermarsi sulle sole condizioni della res così come accertate nel corso del verbale di restituzione sottoscritto dalle parti in data 12/10/09.

Sotto diverso profilo, poi, appare quanto meno arduo ipotizzare che una scuola possa avere funzionato in condizioni di estrema precarietà, vale a dire, senza termosifoni funzionanti, con un impianto elettrico rotto, senza antifurto, senza che nel contempo non siano state sollevate lamentele di sorta da parte del Dirigente Scolastico, del Responsabile per la sicurezza o che comunque docenti, alunni e personale non docente possano avere accettato di frequentare un Istituto che evidenziava standards qualitativi tanto pessimi da divenire esso stesso foriero di rischi per la salute, così come evidenziato dal perito.

Alla luce di quanto precede, ritiene il Tribunale di dover ridurre di almeno un 15% l'importo chiesto in pagamento dalla locatrice a titolo risarcitorio, che viene così rideterminato in Euro 52.407,50 $61.655,89 - 15\% = 52.407,50$, oltre interessi legali dalla domanda.

L'Amministrazione Provinciale di Roma, ha infine chiesto di essere manlevata dall'Istituto Scolastico Leonardo Pisano, in relazione agli eventuali danni eccedenti il normale utilizzo.

La domanda di manleva merita di essere accolta.



Difatti, era sull'Istituto Scolastico, in quanto effettivo utilizzatore della res, che gravavano gli obblighi di vigilanza e di custodia proprio in quanto titolare di un autonomo potere di detenzione sulla res; in tale veste, pertanto, l'Istituto ben avrebbe potuto segnalare all'amministrazione Provinciale l'esistenza di una situazione che andava degenerando sotto il profilo della conformità al normale utilizzo del bene da parte della conduttrice.

Il mancato esercizio di tali poteri, così come l'accertato potere di disposizione sulla res, (nemmeno specificamente contestato dal terzo chiamato), giustifica pertanto l'accoglimento della domanda di manleva svolta dalla conduttrice.

Le spese di lite, liquidate in Euro 600,00 per esborsi ed Euro 3.600,00 per onorari, oltre iva e cpa, vengono poste a carico dell'I.T.C.G.T. Statale L. Pisani e liquidate in dispositivo.

P.Q.M.

Il Giudice del Tribunale di Tivoli, sezione distaccata di Palestrina, disattesa ogni diversa azione, eccezione, difesa ed istanza, definitivamente decidendo sulla causa in epigrafe così provvede:

- 1) Respinge l'eccezione di incompetenza territoriale sollevata dal terzo chiamato;
- 2) Accoglie parzialmente la domanda;
- 3) Condanna la Provincia di Roma in persona del l.r.p.t. al pagamento della complessiva somma di Euro 52.407,50 a titolo risarcitorio, in ragione dei danni riscontrati sull'immobile;
- 4) Condanna altresì l'I.T.C.G.T. Statale L. Pisani, in persona del l.r.p.t. a tenere indenne la Provincia di Roma dal

pagamento delle somme indicate ai n. 2) e 3) del presente dispositivo.

Tivoli, 16/1/13

Il Giudice O.T.

Dott. Fabrizio Pagnello

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
3/5/2013
Il Cancelliere
Alessandro Maranti

Con l'incarico in data 19/12/2013
il Giudice di fare la conversione
dell'ordine n. 76/2013 del
No 76/2013 sul rinvio, nella
parte dispositiva, al capo 3) dopo
le parole invariato venga inserite
le seguenti parole "NONCHE' AL
RIMBORSO, IN FAVORE DELL'ATTRICE, DELLE
SPESE DI LITE CHE QUANTIFICA' IN
EURO 600,00 PER EUROSI ED EURO 3600,00
PER ONORARI, OLTRE IVA E CPA"
INVARIATO E' RESTO

Pagina 11

Twel 20/12/2013

Mariani



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Via Nicolò Arnaldi, 19 – Tivoli – centr. tel. 0774.451 + int. – Fax 0774.451.744 - C.F. 94.03.51.80.580

Per copia conforme all'originale si rilascia in forma esecutiva (per esecuzione forzata)
a richiesta dell'Avvocato edella
nell'interesse di SCUOLA e LAVORO

REPUBBLICA ITALIANA
in nome della legge
COMANDIAMO

a tutti gli Ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti di mettere a esecuzione il presente titolo, al Pubblico Ministero di darvi assistenza, ed a tutti gli Ufficiali della Forza Pubblica di concorrervi quando ne siano legalmente richiesti.

Tivoli, li 27.1.2014

IL CANCELLIERE
Mariantonietta FASULO

PER COPIA CONFORME

Tivoli 27.1.2014

IL CANCELLIERE

Mariantonietta Fasulo

