



IL TRIBUNALE DI SULMONA

Il Giudice

1.A scioglimento della riserva che precede, letti gli atti ed i documenti di causa; rilevato che la società conduttrice ha opposto in compensazione lavori di manutenzione straordinaria sull'immobile locato (euro 178.307,31) di valore superiore alla morosità pretesa dall'intimante per i canoni rimasti non pagati (euro 60.848,00); che, inoltre, ha dedotto la sopravvenuta stipula in data 21.06.2016 di un nuovo contratto di locazione, con conseguente riduzione del canone locatizio e trasferimento dei lavori di straordinaria manutenzione in capo alla società conduttrice; che, infine, in via gradata, ha asserito che spetta alla conduttrice la concessione del termine di grazia in ragione del richiamo al capo III da parte dell'art. 42 della L. n. 392/1978.

2.Rilevato che, per converso, la Parrocchia ha ricondotto le lavorazioni eseguite dalla controparte nell'ambito della manutenzione ordinaria oppure di innovazioni o adeguamenti della struttura in relazione all'uso convenuto, le quali spettano, giusti gli art. 6 e 9 del contratto, a carico dell'intimata.

3.Ciò posto e ritenuto che la scrittura privata conclusa in data 21.06.2016 non può valere ad integrare nuovo contratto di locazione o accordo modificativo del precedente, posto che l'intestazione reca espressamente la dicitura "*accordo subordinato all'approvazione del vescovo...*", sicché non esprime alcun effetto vincolante, ma solo un'ipotesi di accordo ancora in via di ideazione, da sottoporre, infatti, al vaglio dell'autorità vescovile;

4.Ritenuto, inoltre, che le opere poste in essere dalla conduttrice costituiscono lavorazioni prescritte: a) dal Comune di Castel di Sangro con provvedimento sindacale del 20 maggio 2016, per il rispetto delle disposizioni e dei documenti applicativi di cui alla legge regionale n. 32 del 31.7.2007; b) dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per la messa in sicurezza della struttura in ossequio alle prescrizioni della legge 818 del 1984. Che, pertanto, detti interventi appaiono funzionali ad assicurare il rilascio dell'autorizzazione volta all'esercizio dell'attività sanitaria: "*erogazione di prestazioni di attività di assistenza di soggetti non esclusivamente anziani, in esiti di patologie fisiche, psichico-sensoriali o miste non autosufficienti*", presso la struttura.

5.Che, sotto tale profilo, deve porsi rilievo all'art. 9 del contratto di locazione, il quale ascrive, a carico del conduttore, non solo le riparazioni e le manutenzioni atte a garantire il buono stato conservativo, ma anche "*quantaltro si rende necessario e utile per l'adeguamento dell'uso pattuito*".

6.Che, dunque, le opere di adeguamento della struttura, finalizzate alla continuazione o l'avvio dell'attività economica pattuita, vengono poste contrattualmente a carico del conduttore. Del resto, lo stesso art. 9 del contratto espone che la conduttrice ha esaminato i "*locali affittati*" e di averli "*trovati adatti al proprio uso, nonché di accettarli nell'attuale stato di fatto*". E deve tenersi anche conto che la Cooperativa sociale, nella cui posizione contrattuale è subentrata



l'odierna intimata, aveva in conduzione l'immobile già da molti anni prima della stipula dell'ultimo contratto di locazione, nell'anno 2012, sicché conosceva a pieno tanto le caratteristiche, quanto la necessità di adeguamento dello stabile almeno alle prescrizioni demandate, sin dal 2007, dai Vigili del Fuoco.

7.Che, di conseguenza, almeno quei lavori compiuti dalla società conduttrice che si pongono in correlazione alle prescrizioni Asl e dei Vigili del Fuoco, quale condizione per il rilascio dell'autorizzazione e per l'esercizio dell'attività convenuta, e che non derivano da una necessità riparatoria o di arginamento del degrado dell'immobile in seguito alla stipula (che li avrebbe resi doverosi comunque a prescindere dalle prescrizioni delle autorità pubbliche) ma solo da quella di adeguare l'immobile per l'uso pattuito, non possono essere annessi agli obblighi del locatore.

8.Che, diversamente, va osservato che talune delle opere indicate nel computo metrico contenuto in perizia (doc. A del fascicolo di parte intimata) integrano effettivamente lavori che, nonostante la loro riconduzione in seno alle prescrizioni Asl e dei Vigili del Fuoco, derivano da necessità riparatorie strutturali dell'immobile connesse alla vetustà o al degrado progressivo della struttura, esulando dalla specificità dell'attività economica condotta dalla società conduttrice; che, allora, per tali interventi può ravvisarsi l'obbligo di rimborso in capo alla Parrocchia.

9.Che, nel dettaglio, trattasi degli interventi (per euro complessivi di 9.542,7 oltre Iva, per un totale di euro 10.496,97) di riparazione del tetto e del terrazzo 4° piano e del terrazzo 3° piano (per i quali la società aveva già denunciato fenomeni infiltrativi nel recente passato, cfr. raccomandata del 24.05.2016 inviata in favore della Parrocchia), degli interventi di rifacimento dell'impianto elettrico 4° piano (euro 20.454,00 oltre Iva, per un totale di euro di euro 22.499,4, di cui il perito ne ha rappresentato il mal funzionamento per vetustà, per incuria e per assoluta mancanza di manutenzione straordinaria, oltre ad euro 1.649,44 per compensi professionista in relazione all'impianto elettrico), degli interventi per rifacimento impianto termoidraulico 4° piano (euro 12.600,00 oltre Iva, per un totale di euro 13.860,00, di cui il perito ne ha rappresentato il mal funzionamento per vetustà, per incuria e per assoluta mancanza di manutenzione straordinaria), nonché infine dell'intervento per il ripristino della funzionalità della caldaia (pari ad euro 1.925,00); che, pertanto, il totale che può essere sottratto alla morosità, sulla scorta di una valutazione sommaria propria della presente fase, è pari ad euro complessivi 50.430,81, inferiore alla morosità vantata al momento della notifica dell'intimazione per i canoni di locazione di euro 60.848,00; che, in conclusione, allo stato, la morosità persiste, benché per un importo ridotto, stante il diritto della conduttrice al rimborso di euro 50.430,81.

10.Che, pertanto, il termine di grazia ai sensi degli artt. 42 e 55 della L. n. 392/1978 deve essere concesso per il saldo della complessiva morosità calcolata all'attualità, detratto l'importo di euro 50.430,81 e gli importi che siano stati nelle more corrisposti alla Parrocchia.

PQM

-Visti gli artt. 42 e 55 della L. n. 398/1978, ASSEGNA alla conduttrice il termine di grazia di 90 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per il saldo della complessiva morosità calcolata all'attualità, detratto l'importo di euro 50.430,81 e gli importi che siano stati nelle more corrisposti alla Parrocchia e FISSA l'udienza del 3.05.2017 ore 9,15 per la verifica del pagamento e per il prosieguo.

Si comunichi.

Sulmona 20.01.2017

Il Giudice



Daniele Sodani

