

## Scuola Forense Trevigiana

### Atto giudiziario di diritto civile del 19 maggio 2017

Tizio, con contratto regolarmente sottoscritto e registrato il 3 giugno 2010, concedeva in locazione a Caio un immobile di sua proprietà a uso commerciale adibito a ristorante.

All'art. 7 di tale accordo, veniva inserita una clausola del seguente tenore: *“Le innovazioni, i miglioramenti e le aggiunte, che non possono essere tolte in qualunque momento senza danneggiare i locali, non potranno essere eseguite dal conduttore senza il preventivo consenso scritto del locatore, in assenza del quale nulla potrà essere richiesto a quest'ultimo”*.

Un anno più tardi, Tizio, recatosi sul posto per pranzare, dopo aver constatato l'elevata temperatura ivi presente dovuta alla calura estiva, suggeriva a Caio l'installazione di un impianto di condizionamento dell'aria. I due, alla presenza di numerosi avventori, si accordavano affinché Caio il mese successivo effettuasse i lavori. Per essi, Caio sopportava un costo di 10.000,00 euro e incrementava il valore dell'immobile di 20.000,00 euro.

Il 5 maggio 2015, il conduttore inviava a Tizio una lettera raccomandata di recesso dal contratto e il 3 giugno del 2016 rilasciava l'immobile.

Poco dopo, Caio si rivolgeva a un legale affinché agisse in giudizio per ottenere il “rimborso”, a suo dire spettante, in relazione all'installazione dell'impianto di condizionamento.

Intrapreso il giudizio, il Tribunale competente, non ostante la raggiunta prova dell'accordo orale, respingeva la domanda attorea in quanto *“alcun consenso scritto ex art. 7 del contratto ed ex art. 1592 c.c. era stato rilasciato dal locatore in relazione all'innovazione apportata dal conduttore”*.

Deluso dall'operato del precedente legale, Caio si rivolgeva ad altro avvocato affinché ribaltasse la sentenza di I grado. Il candidato, assunte le vesti del suddetto avvocato, difenda la pretesa del proprio assistito e rediga l'atto giudiziario ritenuto più opportuno.