



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c. depositato in data 27.5.2005 [redacted] esponeva che con contratto in data 22.1.2002 esso ricorrente aveva concesso in locazione a [redacted] l'immobile, sito in Milano, [redacted] che con missiva in data 20.2.2002 la conduttrice aveva lamentato gravi ed intollerabili immissioni di fumi e odori, derivanti dal locale ristorante, sottostante l'appartamento; che pur contestando ogni responsabilità, esso ricorrente aveva promosso ricorso per accertamento tecnico preventivo, al fine di verificare l'effettiva intollerabilità della situazione lamentata dalla conduttrice; che, conclusosi l'ATP, esso ricorrente aveva raggiunto un accordo conciliativo con parte conduttrice che prevedeva la riduzione di un terzo del canone di locazione in via temporanea a far tempo dal 1.3.2002 e sino alla cessazione delle lamentate immissioni; che successivamente, all'esito dei lavori effettuati dal ristorante, esso ricorrente, ritenendo ormai risolte le immissioni lamentate, aveva invitato la conduttrice al ripristino del contratto originario.

Ciò posto, parte ricorrente persistendo l'inadempimento della convenuta, insisteva per la risoluzione del contratto di locazione e la condanna di parte conduttrice al pagamento delle differenze di canone, maturate dal 1.11.2002.

Parte resistente si costituiva in giudizio contestando la domanda in fatto ed in diritto. In particolare essa evidenziava che le immissioni di fumi ed odori non erano cessate e che il locatore non aveva effettuato tutti gli interventi raccomandati dal c.t.u., rendendosi inadempiente all'accordo transattivo. Lamentava poi che la vicenda in esame aveva provocato alla conduttrice un grave turbamento psico-fisico e danni alla vita di relazione e pertanto concludeva chiedendo il rigetto delle domande di parte ricorrente e, in via riconvenzionale, la condanna del [redacted] al pagamento delle spese dell'ATP e delle spese legali, alla riduzione proporzionale del canone di locazione per il periodo di ridotto godimento e alla condanna del locatore al rimborso delle spese affrontate per la locazione dell'immobile e al risarcimento del danno alla salute. Il giudice esperiva il tentativo di conciliazione, che aveva esito negativo.

Successivamente espletava le prove orali articolate dalle parti.

Infine invitava le parti alla discussione orale e all'udienza del pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

Preliminarmente occorre dare atto, così come rilevato da entrambe le parti nelle note conclusionali, che in data 30 settembre 2008 la conduttrice ha rilasciato l'immobile locato.

Deve pertanto dichiararsi cessata la materia del contendere in relazione alla domanda di restituzione dell'immobile.

Passando all'esame delle altre domande, svolte dalle parti, si osserva quanto segue.

Assume parte conduttrice che le immissioni di fumi ed odori, provenienti dal ristorante, sottostante l'appartamento locato, abbiano compromesso gravemente la fruibilità dell'appartamento stesso e, conseguentemente, la conduttrice ha fatto valere il proprio diritto ad ottenere la riduzione del canone di locazione in conseguenza del ridotto godimento dell'immobile locato.

Peraltro in senso contrario si osserva quanto segue.

Dispone l'art. 1585 c.c. che *“il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima.*

*Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio”.*

La norma in esame distingue le molestie di diritto dalle c.d. “molestie di fatto”, che ricorrono quando il pregiudizio che lamenta il conduttore deriva da un fatto illecito del terzo, che costituisce fonte di responsabilità extracontrattuale, senza che venga posto in discussione il diritto del conduttore al godimento della cosa locata (cfr. in tal senso Cass. 8.11.1985 n. 5450).

Nel caso di specie la circostanza che il conduttore abbia lamentato intollerabili immissioni di odori e fumi, cagionati dal terzo, evidenzia come il caso di specie

costituisca un'ipotesi di "molestie di fatto", in quanto il pregiudizio cagionato alla parte conduttrice deriva direttamente da fatto del terzo.

Pertanto la tesi di parte resistente, secondo cui le "immissioni di fumi e odori" costituiscono un'ipotesi di "vizi della cosa locata", fonte di responsabilità per il locatore, deve essere respinta.

Per gli stessi motivi debbono essere respinte anche le conseguenti domande di risarcimento dei danni e di rimborso delle spese legali.

Passando all'esame delle domande formulate da parte ricorrente, si osserva quanto segue.

Con scrittura privata in data 7 maggio 2002 (cfr. do. 10 fascicolo resistente) [redacted] e [redacted] hanno raggiunto un accordo conciliativo con cui le parti stabilivano l'obbligo del [redacted] di comunicare alla conduttrice l'esecuzione delle opere da parte degli esercizi commerciali, specificati in premessa e il conseguente obbligo di [redacted] di comunicare la cessazione o meno delle immissioni. Alla clausola n. 5, secondo capoverso, le parti avevano poi precisato che, qualora la [redacted] avesse comunicato il persistere delle immissioni, il locatore avrebbe dovuto richiedere all'ing. [redacted] una breve relazione scritta al riguardo. In questo caso, persistendo le immissioni era in facoltà della [redacted] di richiedere un'ulteriore verifica da parte dei tecnici dell'ARPA e della ASL.

Da ultimo le parti avevano concordamente stabilito che " *allorché i tecnici di entrambe l'Arpa e l'Asl o se del caso l'ing. [redacted], verificassero, con relazione scritta, l'intervenuta cessazione delle immissioni di rumori, fumi, odori e vibrazioni, lamentate e già accertate nel mese di marzo 2002 da Arpa e Asl, il canone di locazione sarà, con decorrenza dalla data di accertamento dell'ing. [redacted] di esatta realizzazione degli interventi di cui al punto 5 ii) riportato all'importo originariamente pattuito di euro 2.797,6 mensili.*"

Orbene risulta pacificamente dagli atti di causa che le parti non hanno seguito la complessa procedura prevista nell'accordo transattivo al fine di verificare la cessazione delle immissioni nell'immobile locato, in quanto dallo stesso tenore del

ricorso risulta che parte locatrice aveva accertato l'assenza di odori e fumi nel corso di un sopralluogo, effettuato in data 30.9.2004, le cui conclusioni sono state oggetto di obiettiva contestazione da parte della conduttrice.

Pertanto, posto che parte conduttrice ha continuato a lamentare immissioni fastidiose di fumi ed odori, era onere delle parti seguire la complessa procedura prevista nell'accordo transattivo, che prevedeva l'obbligo di ripristinare l'originario contratto di locazione soltanto a decorrere dal giorno in cui l'ing. [REDACTED] avesse accertato, con relazione scritta, la definitiva cessazione di immissioni.

Non essendosi verificata l'ipotesi, specificata in premessa, deve ritenersi che non sia esigibile da parte del locatore il ripristino dell'originario canone di locazione.

Per tali motivi le domande di parte ricorrente debbono essere respinte.

La reciproca soccombenza delle parti giustifica l'integrale compensazione delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione e deduzione disattesa:

Respinge le domande di parte ricorrente;

Respinge le domande di parte resistente;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano

Il giudice unico

Dr. Cesira D'Anella

