



SENT. N° 7805/09
REP. N° 8158/09

**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano**

TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 24876 /2007 promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano, via Panzacchi 1 presso l'
Avvocato Bentivoglio Ravasio Giovanni. che la/lo rappresenta e difende;

Attrice

Contro

[REDACTED] elettivamente domiciliato in VIA APPIANI, 22
20121 MILANO presso l'Avvocato PIAZZA SPESSA GIOVANNI

Convenuto

Conclusioni

causa in qti

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

Con ricorso ex art. 447 bis c.p.c., depositato in data 12.4.2007 [REDACTED] nella sua qualità di titolare della "[REDACTED]" ha proposto opposizione avverso il decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Milano in data 17.11.2006, con cui era stato ingiunto ad essa opponente di pagare alla [REDACTED] la somma di euro 9.596,52 oltre agli interessi legali ed alle spese del procedimento a titolo di canoni di locazione scaduti.

Ha lamentato parte opponente che i canoni di locazione non erano dovuti in quanto l'attrice, a causa del precario isolamento di una parete dei locali concessi in locazione, aveva subito immissioni acustiche intollerabili, provenienti dal contiguo bar/ristorante. Ha lamentato inoltre parte attrice che la situazione davanti ai locali era molto degradata, di guisa che ella aveva subito gravi danni patrimoniali (consistenti nell'essere stata costretta a trasferire l'attività altrove) e danni alla salute (rappresentati dallo stress psicologico subito). Infine ha lamentato che i servizi igienici, concessi in uso esclusivo all'opponente, fossero utilizzati anche dall'attiguo bar.

Per tali motivi ha chiesto la revoca del decreto ingiuntivo, la determinazione dei minori importi dovuti a titolo di canoni di locazione oltre al risarcimento dei danni subiti.

Parte opposta si è costituita in giudizio contestando la domanda in fatto ed in diritto ed insistendo per la conferma del decreto ingiuntivo opposto.



Con ordinanza in data 25.6.2008 il giudice ha autorizzato l'esecuzione provvisoria del decreto ingiuntivo opposto e ha respinto le prove orali articolate dalle parti, invitando le parti alla discussione orale.

All'udienza del 10.6.2009 ha pronunciato sentenza dando pubblica lettura del dispositivo di seguito trascritto.

Tutto ciò premesso, il Tribunale osserva quanto segue.

L'opposizione è infondata e pertanto deve essere respinta.

Invero, secondo il disposto dell'art. 1578 c.c. il conduttore può formulare domanda di risoluzione del contratto di locazione (o di riduzione del corrispettivo) ove la cosa è affetta da vizi tali, che ne diminuiscano in modo apprezzabile l'idoneità all'uso convenuto.

Costituiscono "vizi della cosa locata" quei difetti che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità, in modo da ridurne notevolmente il godimento, secondo la destinazione propria del bene, convenuta dalle parti (cfr. ad esempio Cass. 18.4.2001 n. 5682).

Nel caso di specie le doglianze di parte opponente sono relative all'insufficiente isolamento acustico della parete divisoria; non si tratta pertanto di un difetto in senso proprio, in quanto tale preteso difetto non è dovuto ad un'alterazione materiale della cosa, posto che vi si può facilmente rimediare; né determina un obiettivo impedimento all'uso della cosa locata, secondo la sua destinazione contrattuale, atteso che la conduttrice ha utilizzato per lungo tempo l'immobile per l'uso commerciale, convenuto dalle parti.



Occorre poi rilevare come non risulti dagli atti di causa che "i difetti" lamentati da parte opponente fossero obiettivamente occulti al momento della conclusione del contratto.

Per quanto riguarda le doglianze di parte opponente, relative al comportamento degli avventori del bar attiguo, trattasi di molestie di fatto, ex art. 1578 c.c., che non possono costituire fonte di responsabilità contrattuale per il locatore.

Infine, circa la mancata utilizzazione dei servizi igieni, non risulta dal tenore del contratto che il locale servizio fosse stato concesso in uso esclusivo a parte opponente. Per tali motivi l'opposizione deve essere respinta, con conseguente conferma del decreto ingiuntivo opposto.

Il pagamento delle spese di lite, liquidate come da nota spese, segue la soccombenza.

P.Q.M.

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

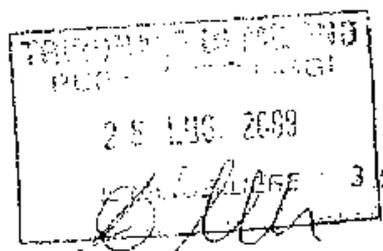
Rigetta l'opposizione avverso il decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Milano in data 17.11.2006, che conferma;

Rigetta le domande riconvenzionali di parte opponente;

Condanna [redacted] a rifondere le spese processuali sostenute da parte opposta, che liquida nel complessivo importo di euro 2.732,00 oltre iva, cpa e rimborso forf. 12,5%;

Milano 10.6.2009

Il giudice unico



A handwritten signature in black ink, appearing to be "C. ...".