

N.61711/04  
N. reg. sent.

SENT. N° 4265/07  
REG. N° 5345/07

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
**Sezione XIII Civile**

ha pronunciato la seguente

**s e n t e n z a**

**oggetto: accertamento inidoneità immobile e risarcimento danni**

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato posta in decisione all'udienza del 29.3.07 promossa con atto di citazione notificato in data 14.9.04

da

[redacted] rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Ferrarini giusta procura a margine dell'atto di citazione con domicilio eletto presso lo studio del difensore sito in Rho C.so Europa 161

**ricorrente**

contro

[redacted] rappresentato e difeso dagli avv. Federico Maionchi e Claudia Lantieri come da mandato a margine della comparsa di risposta sfratto con domicilio eletto presso lo studio di quest'ultima sito in Milano via Fatebene Sorelle 18

**Resistente**

[redacted] rappresentata e difesa dal dott. Matteo Liberali come da mandato a margine della memoria di costituzione con domicilio eletto presso lo studio dello stesso sito in Milano via Cellini 1

**Resistente**

[redacted]

**Resistenti contumaci**

conclusioni delle parti: come da fogli allegati

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 14.96.04 [redacted] remesso di essere subentrato, a seguito dell'acquisto dell'azienda relativa all'esercizio di bar-trattoria sita in Milano, [redacted] nel contratto di locazione relativo ai locali di proprietà di [redacted] a forza di contratto registrato il 12.2.02, conveniva in giudizio i locatori chiedendo che fosse accertata l'inidoneità dell'immobile all'uso convenuto in conseguenza dell'inutilizzabilità della canna di esalazione dei fumi con conseguente necessità degli interventi da esso attore realizzati per la prosecuzione dell'attività aziendale e condanna dei convenuti alla rifusione dell'importo pari ad € 14.644, nonché, al risarcimento del danno subito - quantificato in € 10.000 - per la forzata interruzione dell'attività nel periodo di esecuzione dei lavori.

Si costituiva dapprima in giudizio il solo convenuto [redacted] il quale contestava la riferibilità alla proprietà dei fatti indicati in narrativa, essendo l'ostruzione della canna fumaria da attribuirsi alla condotta di terzi. Contestava, inoltre, l'assunzione di alcun impegno da parte della proprietà riguardo agli interventi di ripristino, spettando a lui solo la rappresentanza dei comproprietari.

Concludeva, pertanto, per il rigetto della domande, ovvero, in subordine per la riduzione della richiesta secondo quanto evidenziato dall'istruttoria.

Si costituiva successivamente in giudizio la convenuta [redacted] svolgendo conclusioni analoghe.

Disposto il mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., venivano interrogate liberamente le parti presenti [redacted], senza svolgimento di ulteriore attività istruttoria, all'udienza in data 29.3.07 la causa veniva discussa e decisa come da dispositivo di cui veniva data pubblica lettura.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda merita accoglimento nei limiti di ragione.

Il contratto di locazione allegato in atti stipulato dal dante causa dell'odierno ricorrente alla clausola 5 prevede espressamente l'uso di bar trattoria sì che assume carattere essenziale per il godimento dei locali suddetti e l'idoneità degli stessi all'uso indicato la piena funzionalità di un elemento quale la canna di esalazione dei gas della cucina. Ciò posto non può - difformemente da quanto sostenuto dal convenuto - farsi leva sul tenore di cui alla successiva clausola 9 al fine di affermare l'idoneità dei locali, essendo

evidente che il benessere dell'allora conduttore atteneva alla situazione del momento mentre l'episodio posto a fondamento delle doglianze del ricorrente attiene ad una data successiva (febbraio 2002) come evidenziato dalla documentazione prodotta.

Parimenti inconferente risulta il riferimento operato alla clausola 10 essendo l'esclusiva di responsabilità ivi menzionata riferibile a fatti ascrivibili ad altri inquilini dello stabilimento terzi mentre, per quanto ci si appresta ad esporre, nel caso di specie il fatto da cui ha origine l'ostruzione è direttamente riferibile ai locatori.

Invero, come evidenziato dalla relazione tecnica allegata dal ricorrente (e necessaria dalla richiesta inoltrata dalla A.S.L. competente a seguito di esposto) la cucina fumaria anziché essere in uso esclusivo alla cucina del bar - trattoria condotta dal [redacted] è stata invasa e ostruita per installare al suo interno condutture di scarico oltre ad un estrattore elettrico di pertinenza di altri appartamenti (uno dei quali di proprietà del [redacted] convenuto [redacted]). Quest'ultimo, ha precisato in udienza che tale intervento si è reso necessario al fine realizzare nel 1989 dei servizi negli appartamenti posti al primo e secondo piano, con immissione dei tubi di scarico nella canna fumaria del piano terra.

Trattasi all'evidenza di un'anomalia che è sicuramente riferibile alla proprietà avendo la stessa sin dall'origine locato un immobile inidoneo all'uso convenuto in quanto strutturalmente privo di un elemento essenziale all'utilizzo dei locali come il condotto di canalizzazione dei fumi che vale a generare la responsabilità dei locatori per gli interventi di ripristino, ovvero, per la rifusione degli esborsi sostenuti dal conduttore giusto disposto a farsi carico di tali interventi a cui all'art. 1577 c.c. (salva eventuale azione di rivalsa dei locatori nei confronti dei condomini direttamente responsabili degli interventi in esame).

Quanto agli interventi di ripristino dettagliatamente descritti dalla relazione in esame (necessità di abbandono della canna fumaria esistente e realizzazione di una nuova canna fumaria in uso esclusivo al bar trattoria) è evidente che l'onere relativo gravava sui locatori per quanto esposto. Il ricorrente [redacted] ha documentato di avere più volte sollecitato tale intervento (cfr. lettera del 5.12.02 e del 7.1.03 inviate a [redacted] senza ottenere riscontri sino a determinarsi all'instaurazione di un procedimento d'urgenza ex art. 103 c.p.c. abbandonato il quale - all'esito del delinearsi una soluzione transattiva - il conduttore è stato costretto a reiterare le proprie richieste.

Quanto evidenziato palesa un'evidente disinteresse della proprietà nell'apprestare le misure necessarie a consentire al ricorrente di proseguire nell'attività aziendale. Risultano

pertanto, pienamente legittima la decisione dello stesso di provvedere autonomamente ad effettuare i lavori necessari , con addebito dei costi sostenuti ai convenuti secondo quanto documentato. Riguardo alla quantificazione deve, tuttavia, ridursi la pretesa avanzata ai soli importi di cui alla fatt.nr. 21 del 13.2.04 per € 6.000 ed alla pro - forma del 17.2.04 per € 4.320 ; nulla può essere riconosciuto relativamente agli onorari di cui alle notule allegate trattandosi di spese afferenti la difesa tecnica e non già di esborsi afferenti i locali condotti in locazione. Pertanto, l'importo da riconoscersi è pari ad € 10.320, oltre interessi legali dalla domanda al saldo effettivo.

Null'altro può essere riconosciuto a titolo di danno in assenza di prova atta a riscontrare il danno asseritamente occorso in conseguenza della dedotta interruzione dell'attività aziendale.

Le considerazioni esposte rendono ultronea la delibazione della contestazione formulata dal convenuto [redacted] circa l'assenza di autorizzazione da parte del rappresentante dei comproprietari - locatori, essendo palese che l'obbligo degli stessi alla stregua della tipologia del vizio riscontrato discende dal dettato normativo menzionato e non già da un impegno espresso circa l'esecuzione dei lavori.

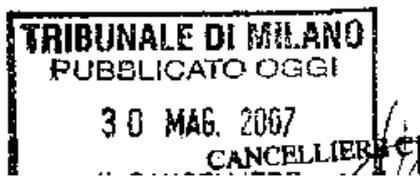
Le spese di lite - liquidate come in dispositivo- seguono la soccombenza.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando sul ricorso proposto da [redacted] [redacted] si decide:

- 1) Accoglie la domanda per quanto di ragione e, per l'effetto, accertata la necessità degli intereventi realizzati dal conduttore , condanna i resistenti - in via fra loro solidale - a rifondere a [redacted] importo pari ad euro 10.320 a titolo di esborsi dallo stesso sostenuti, oltre interessi su tale importo dalla domanda al saldo effettivo;
- 2) Rigetta ogni ulteriore domanda ;
- 3) condanna i resistenti in via solidale a rifondere le spese di giudizio liquidate in Euro 2.950 di cui euro 1.500 per onorari, € 900 per diritti, € 300 per spese generali al 12,5 % ed € 250 per esborsi , oltre i.v.a. e c.n.p.a.

Così deciso in Milano, il 29 marzo 2007.



Il Giudice

Dott. Carmela Gallina