

N. 25783/04 R.G.

SENT. N° 5887 / 07  
REP. N° 4836 / 07

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,  
ex art.429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato  
promossa

DA

[redacted] s.a.s. in persona del legale rappresentante  
pro tempore e [redacted] con l'Avv. Pietro Lacava che li rappresenta e difende  
elettivamente domiciliati in Milano, via Podgora 14 presso lo studio del predetto difensore

RICORRENTI

CONTRO

[redacted] con l'Avv. Andrea Dossena che lo rappresenta e difende  
elettivamente domiciliato in Milano, Corridoni 11 presso lo studio del predetto difensore;

RESISTENTE

E CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore

TERZA CHIAMATA

Il procuratore dei ricorrenti chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub A;  
il procuratore del resistente chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub B;  
il procuratore della terza chiamata chiede e conclude:  
vedi foglio che segue sub C *W.ella*

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione il [redacted] nonché [redacted] convenivano in giudizio [redacted], premesso che il 26.1.1993 stipulavano un contratto di locazione a uso commerciale relativo all'immobile in [redacted] che nel giugno 2003 il convenuto iniziava lavori edili dai quali, sia per il posizionamento di ponteggi coperti da teli che rendevano il negozio non visibile, sia per i crolli determinati all'interno dei locali, derivavano agli attori danni con perdita della clientela, concludevano chiedendo la condanna del convenuto al risarcimento dei danni quantificati in Euro 40.000,00.

Si costituiva in giudizio [redacted] il quale esponeva che la [redacted] versava in condizioni di morosità già dal 1996 e che pertanto la condizione di difficoltà economica dedotta dagli attori, qualora dimostrata, non sarebbe riconducibile ai lavori edili. Essi, inoltre, non avevano causato danni materiali al negozio: Contestava inoltre la legittimazione attiva di [redacted], in ogni caso, chiedeva l'integrazione del contraddittorio nei confronti dell'[redacted] impresa che aveva eseguito i lavori, per essere eventualmente sollevata da ogni responsabilità, qualora ritenuta sussistente.

Con provvedimento del 20.9.2004 il giudice disponeva il mutamento del rito, trattandosi di materia locatizia. All'udienza del 19.4.2005 veniva esperito inutilmente il tentativo di conciliazione e veniva disposta la chiamata in causa del terzo [redacted]. Venivano successivamente esaminati alcuni testimoni e veniva effettuato l'interrogatorio formale del convenuto.

All'udienza del 15.5.2005, all'esito della discussione, il giudice dava lettura del dispositivo.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Si ritiene che la domanda della ricorrente di condanna di [redacted] al risarcimento dei danni in favore di [redacted] derivanti dal mancato guadagno e dalla perdita di avviamento commerciale – unica completa e sufficientemente determinata in modo tale da costituire oggetto di valutazione nel presente procedimento – non sia fondata.

La ricorrente assume che, in conseguenza dei lavori fatti effettuare dal locatore sull'immobile, siano derivati alla propria attività i danni di cui si chiede il risarcimento.

Si deve in primo luogo affrontare il tema relativo all'epoca di realizzazione di tali lavori.

Sul punto i dati a disposizione non consentono una risposta certa nei termini indicati dalla ricorrente.

Il teste [redacted] amico della ricorrente che frequentava il negozio, dichiara che i lavori sono iniziati a maggio - giugno 2003.

Il teste [redacted] amico del resistente, è invece certo dell'inizio dei lavori dopo l'estate 2003. Tale testimonianza si basa anche su un dato temporale specifico: è agli atti una fotografia scattata in occasione del matrimonio del teste, avvenuto il 27.7.2003, che inquadra sullo sfondo anche l'immobile, indicato con una freccia, che viene riconosciuto dallo stesso come quello interessato dai lavori. In tale foto l'immobile non è coperto dai ponteggi.

In sede di interrogatorio formale il resistente ha dichiarato che a giugno 2003 si è verificato solo il trasporto sul luogo dei materiali, mentre l'effettivo inizio dei lavori è avvenuto a fine agosto, con posizionamento dei ponteggi e dei teloni.

Per quanto concerne inoltre l'estensione della copertura dei ponteggi, alcune delle foto prodotte dalla ricorrente evidenziano la copertura totale del ponteggio, altre una copertura in parte con teli, in parte con una rete, senza che vi sia un riferimento certo quanto alla data in cui tali foto sono state scattate.

Il teste [redacted] riconosce tutte le foto e ricorda sia la copertura totale con i teli, sia l'esistenza di un'entrata del negozio così come risultante dalla foto sub E) delle fotografie della ricorrente. Il dato è confermato dal teste [redacted] che ricorda la presenza di un passaggio sotto i ponteggi che consentiva di vedere le vetrine.

Quanto alla foto sub E), si rileva come sia anche presente e ben visibile l'insegna "ottico aperto".

Sul punto ha risposto anche il teste [redacted] che ha partecipato ai lavori di ristrutturazione dell'immobile; egli ricorda che, nel momento in cui ha effettuato la sua prestazione lavorativa, i teli

coprivano la facciata dell'immobile solo a partire dal primo piano o che, quanto meno, ricorda che le vetrine erano visibili. Non riconosce inoltre pienamente la situazione di fatto in quella rappresentata dalle foto prodotte dalla ricorrente.

Dalle testimonianze rese e dai documenti depositati, quindi, si ricava che la data di inizio lavori può presumibilmente collocarsi intorno a maggio - giugno 2003, senza che ciò significhi che da quell'epoca sono stati posizionati i ponteggi e i teli a copertura. Non vi è prova, comunque - alla luce sia delle testimonianze sopra riportate, sia delle fotografie agli atti, come già evidenziato - che successivamente all'installazione sia sempre rimasta inalterata la copertura del piano terra. In ogni caso è certo che è stato consentito il passaggio sotto i ponteggi con visuale delle vetrine ed è altrettanto certo che vi fosse un'insegna esterna rispetto al ponteggio con l'indicazione della presenza del negozio.

Non è stata dimostrata dalla ricorrente la presenza di fessurazioni e di crolli all'interno del negozio.

Il teste [redacted] dichiarato che poteva capitare che sotto le impalcature cadessero piccoli calcinacci; peraltro all'interno del negozio vi era una situazione di normalità. Il teste [redacted] ricorda un negozio pienamente agibile, senza alcun segno di crolli. È significativo inoltre che il verbale di rilascio dell'immobile redatto in data 17.9.2004 dall'ufficiale giudiziario, estraneo agli interessi in causa, riporti la presenza di alcuni danni all'immobile ma non faccia menzione dei problemi segnalati dalla ricorrente.

Non vi è inoltre prova del calo di attività del negozio. Sul punto non può avere alcuna rilevanza la testimonianza resa da [redacted], che ricorda una riduzione dell'attività a partire dall'inizio dei lavori, atteso che lo stesso permaneva nel negozio da 1 a 3 ore al giorno, non tutti i giorni. Anche a prescindere dalla inevitabile approssimazione di una dichiarazione di questo tipo, essa è comunque non significativa, in considerazione della presenza limitata nel tempo del teste all'interno del negozio.

Non può essere decisivo l'elenco dei corrispettivi prodotto dalla ricorrente, atteso che lo stesso si riferisce solo ad alcuni mesi - peraltro non coincidenti - del 2003 e del 2002, senza quindi un panorama completo dell'attività svolta, anche tenendo conto della sua durata complessiva.

In ogni caso non vi sono elementi tali da poter ritenere che l'eventuale calo di attività sia dipeso dai lavori effettuati dal resistente che, come precedentemente rilevato, non avevano creato una complessiva situazione di disagio, in termini sia di riconoscibilità del negozio da parte della clientela, sia di danni al suo interno, tali da ridurre l'attività nei termini prospettati dalla ricorrente. Non è irrilevante in proposito la circostanza dedotta dal resistente e non direttamente contestata dalla ricorrente dell'esistenza di una morosità della conduttrice precedente all'inizio dei lavori.

La missiva di data 29.9.2003 trasmessa dalla conduttrice alla locatrice, inoltre, non fa cenno all'esistenza dei problemi dedotti nel presente giudizio, né vi sono altre lettere o contestazioni formulate nel periodo in cui i lavori sono stati effettuati. La prima contestazione viene mossa con lettera del 18.11.2003, quindi con notevole ritardo rispetto all'inizio dei lavori e all'insorgenza dei problemi che la conduttrice lamenta.

Dalle considerazioni sopra esposte deriva che non sono stati dimostrati gli elementi che la ricorrente ha posto alla base della sua domanda di condanna del locatore al risarcimento dei danni.

Non essendo stata riconosciuta la domanda risarcitoria dalla ricorrente, non deve essere affrontata la domanda posta in via subordinata dal resistente nei confronti della terza chiamata, rimasta del resto contumace.

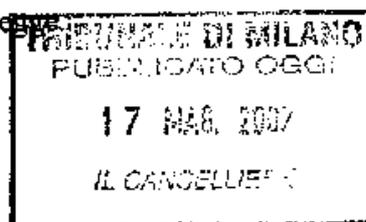
Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Rigetta le domande della ricorrente.
- 2) Condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite in favore di [redacted], liquidate in Euro 2090,00 per diritti, Euro 17,02 per spese, Euro 3500,00 per onorari, oltre al rimborso forfetario delle spese generali; IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano, il 15.5.2007.



IL GIUDICE  
[Signature]

TRIBUNALE DISTrettUALE DI MILANO *MOUSO Ab. Gutub*  
E' COPIA DELL'ORIGINALE  
MILANO *28/05/67*



IL CANCELLIERE

*Mani*