



SENT. N° 412/06
REP. N° 3421/06

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO - SEZIONE
TREDICESIMA

nella persona del giudice unico Dott. Cesira D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 27664/2001 R.G.
promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso e nello studio dell'avv.
[redacted] che lo rappresenta e difende;

RICORRENTE

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso e nello studio dell'avv.
[redacted] che lo rappresenta e difende;

RICORRENTE

[redacted]
elettivamente domiciliato in Via [redacted] presso e
nello studio dell'avv. [redacted] che lo rappresenta e
difende;

RESISTENTE

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 11.5.2001 [redacted] e [redacted] nella loro qualità di conduttori dell'immobile, sito in [redacted] formulavano domanda di risarcimento dei danni, conseguenti ai vizi della cosa locata, inerenti all'impianto elettrico, idraulico e a quello fognario.

Parte resistente si costituiva in giudizio contestando la domanda ed insistendo per la sua reiezione.

Il giudice espletava le prove orali articolate dalle parti; disponeva c.t.u. per l'accertamento della situazione dell'impianto fognario e la percentuale di minor godimento dell'immobile.

Infine all'udienza del 23.1.2006 al termine della discussione orale pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Assume parte ricorrente che l'immobile locato presentava difetti all'impianto elettrico, idraulico e di riscaldamento, oltre che all'impianto fognario ed ha formulato domanda di riduzione del corrispettivo, conseguente alla percentuale di minor godimento dell'immobile locato e di risarcimento dei danni.

Peraltro dalla relazione svolta dal c.t.u. nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo è emerso che l'impianto elettrico, l'impianto idraulico e quello di riscaldamento erano tutti funzionanti (così pag. 13). Le piccole anomalie riscontrate dal c.t.u. non giustificano la domanda di riduzione del corrispettivo convenuto, in quanto non sono tali da diminuire in modo apprezzabile il godimento dell'immobile.

Per quanto riguarda l'impianto fognario si osserva quanto segue.

Nel corso del procedimento di accertamento tecnico preventivo il consulente tecnico d'ufficio ha verificato che il conduttore nel seminterrato aveva installato una vasca da bagno, munita di acqua calda e fredda e del relativo impianto di scarico.

In particolare è emerso dalla c.t.u. (v. pag. 12) che il conduttore aveva realizzato "un impianto di sollevamento di acque reflue dal piano cantina a quello del cortile. L'impianto è stato realizzato in maniera artigianale, con cavi volanti, che mal si addicono in caso di allagamento".

Tuttavia, come ha sottolineato il consulente tecnico d'ufficio, l'art. 29 del regolamento di fognatura del Comune di Milano vieta la presenza di bocche di scarico a quota inferiore del piano stradale per evitare rigurgiti all'interno delle abitazioni.

L'impianto, pacificamente realizzato dal conduttore, non è stato riconosciuto dalla proprietà, in quanto non risulta che avesse mai autorizzato l'uso dello scantinato quale lavanderia.

Conseguentemente, tenuto conto delle considerazioni svolte dal c.t.u. nel corso dell'accertamento tecnico preventivo, può ragionevolmente ritenersi che gli allagamenti lamentati da parte ricorrente non siano ascrivibili a vizi della cosa locata, bensì ad uso anomalo dell'immobile da parte degli stessi conduttori.

Per quanto riguarda le opere all'impianto fognario interno, eseguite dalla proprietà nelle more del giudizio, occorre considerare che l'ordinanza comunale con cui si è ingiunta l'esecuzione dei lavori di adeguamento, richiama per l'appunto l'art. 29 del

regolamento di fognatura, che vieta la presenza di bocche di scarico a livello inferiore al piano stradale. Difatti dalla consulenza tecnica d'ufficio esperita nel corso del giudizio è emerso che la proprietà, al fine di ottemperare all'ordine dell'autorità comunale, ha provveduto a sistemare le bocche di scarico proprio ad un livello di poco superiore al piano stradale (così pag. 6).

In definitiva, tenuto conto che le opere all'impianto fognario, eseguite dalla proprietà, sono conseguenti ad un uso anomalo della cosa da parte del conduttore, che aveva arbitrariamente collocato le bocche di scarico a livello inferiore rispetto al piano stradale, nessuna responsabilità per vizi della cosa locata può essere ascritta a parte locatrice.

Per tali motivi le domande debbono essere respinte.

Ricorrono giusti motivi, in considerazione della particolarità del caso trattato, per dichiarare compensate le spese di lite.

Le spese di c.t.u. gravano a carico solidale delle parti.

P.Q.M.

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

Respinge le domande di parte ricorrente;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite;

Pone le spese di c.t.u. a carico solidale delle parti.

Milano 23.1.06

Il giudice unico

