

CENT. N° 7997/08
REI. 6895/08

n. 42462-2006

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII sezione civile in persona del giudice monocratico dott.ssa Beatrice Secchi ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

rappresentati e difesi dall'avv. Maurizio Sanvito e Paolo Gobbi con delega a margine del ricorso ex art. 700 c.p.c.

CONTRO

[REDACTED]

rappresentata e difesa dall'avv. Paolo Marzano con delega a margine della comparsa di costituzione

MOTIVAZIONE

Con ricorso ritualmente notificato il [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED] chiedevano a questo Giudice di volere confermare l'ordinanza emessa ex art. 700 c.p.c. in data 29.5.2006; di disporre la riduzione del canone di locazione in conseguenza del ridotto godimento delle unità locate dal 20.8.2005 sino alla data di completa esecuzione delle opere di ripristino da parte della convenuta nella misura che verrà accertata in corso di causa o comunque liquidata in via equitativa dal Tribunale; chiedevano infine di accertare il diritto dei

ricorrenti al risarcimento dei danni subiti in conseguenza dell'inadempimento della [redacted] e per l'effetto pronunciare sentenza di condanna generica della convenuta al risarcimento degli stessi da liquidarsi in separato promuovendo giudizio.

I ricorrenti deducevano di condurre in locazione alcune unità immobiliari site nello stabile di [redacted] Milano, di proprietà della convenuta e poste ai piani IV ([redacted]), III ([redacted]) e II ([redacted]) deducevano altresì che a fare data dal 20.8.2005 l'unico ascensore dello stabile non è più stato funzionante. I ricorrenti ricordavano di avere promosso ricorso ex art. 700 c.p.c. perché venisse ordinato alla [redacted] di effettuare le necessarie opere di ripristino dell'ascensore e che il giudice designato, con ordinanza in data 9.6.2006, aveva emesso ordinanza ex art. 700 c.p.c. con la quale aveva ordinato alla [redacted] di effettuare a sua cura e spese gli interventi descritti nella consulenza in atti al fine di assicurare il ripristino dell'impianto ascensore.

La Fondazione si costituiva e chiedeva il rigetto del ricorso.

All'udienza in data 28.3.2007 il Giudice, ritenuta la causa matura per la decisione, fissava per la discussione l'udienza in data 2.4.2008.

All'udienza in data 19.6.2008 all'esito della discussione questo Giudice dava lettura del dispositivo di sentenza.

Questo Giudice ritiene che il ricorso debba essere accolto limitatamente alla posizione dei ricorrenti [redacted] e [redacted] mentre deve essere respinto in relazione alla posizione del [redacted]

Preliminarmente si rileva che, contrariamente a quanto sostenuto dalla convenuta, deve ritenersi sussistente la legittimazione attiva dei ricorrenti i quali, come già osservato dal giudice in sede cautelare, hanno agito ex contractu al fine di conseguire



il pieno adempimento degli obblighi posti a carico del locatore relativamente al mantenimento della cosa per l'uso convenuto. Questi obblighi, evidentemente, ineriscono non solo allo specifico appartamento locato, ma anche a ciò che allo stesso è asservito come, per l'appunto, l'ascensore condominiale.

Preliminarmente si rileva ancora che, come richiesto concordemente dalle parti deve essere dichiarata la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di conferma dell'ordinanza emessa ex art. 700 c.p.c. in data 29.5.2006 nel procedimento cautelare n. 6602-2006. Ed infatti la [REDACTED] ha ultimato gli interventi di ripristino dell'ascensore in data 6.10.2006.

Per quanto concerne le domanda dei ricorrenti di disporre la riduzione del canone di locazione relativamente alle unità immobiliare da loro condotte, la domanda svolta nell'interesse del [REDACTED] deve essere respinta. Ed infatti il [REDACTED] nel contratto di locazione stipulato con la [REDACTED] ha espressamente esonerato il locatore da ogni responsabilità per la mancata fornitura del servizio di ascensore (vedi clausola n. 13 del contratto di locazione, espressamente sottoscritta dalle parti ex art. 1341 c.c.).

In relazione alla posizione degli altri due ricorrenti il ricorso deve invece essere accolto essendo pacifico che la proprietà non ha fornito il servizio di ascensore dalla data del 20.8.2005 sino alla data del 6.10.2006, con indubbio minor godimento per questo stesso lasso di tempo delle unità locate da parte dei conduttori.

La consulenza tecnica disposta in sede cautelare ha infatti acclarato la sussistenza degli inconvenienti lamentati dai ricorrenti e consistenti nel non funzionamento dell'ascensore e l'ascrivibilità degli inconvenienti stessi alla condotta omissiva della convenuta. La consulenza tecnica ha altresì accertato la possibilità tecnica di garantire

il funzionamento dell'ascensore ponendo in essere quegli interventi nella stessa consulenza indicati.

Si ritiene dunque, considerato in particolare il piano nel quale sono collocate le unità abitative dei ricorrenti [REDACTED] e [REDACTED], di accertare il loro diritto ad una congrua riduzione del canone di locazione per il periodo di cui sopra.

In relazione alla ricorrente [REDACTED] la quale conduce in locazione un'unità sita al secondo piano, si ritiene congruo accertare il diritto della stessa ricorrente alla riduzione del corrispettivo contrattuale per canoni di locazione nella misura di un ottavo a partire dalla data del 20.8.2005 sino alla data del 6.10.2006, data di ultimazione delle opere di ripristino dell'ascensore, e dunque nella misura complessiva di euro 774,69.

Per il ricorrente [REDACTED] il quale conduce in locazione un'unità immobiliare sita al terzo piano, si ritiene congruo accertare il diritto dello stesso ricorrente alla riduzione del corrispettivo contrattuale per canoni di locazione nella misura di un quinto a partire dalla data del 20.8.2005 sino alla data del 6.10.2006, data di ultimazione delle opere di ripristino dell'ascensore, e dunque nella misura complessiva di euro 397,67.

Deve invece essere respinta la domanda dei ricorrenti di condanna della convenuta al risarcimento di danni ulteriori, rispetto a quelli derivanti dal ridotto godimento delle unità locate per la mancanza del servizio di ascensore (e per i quali è stata disposta la riduzione del canone) in quanto del tutto sformati di prova.

La convenuta deve essere condannata alla rifusione in favore dei ricorrenti [REDACTED] e [REDACTED] delle spese del procedimento liquidate complessivamente in euro 200,00 per spese, euro 1200,00 per diritti ed euro 1500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Il [REDACTED] deve essere condannato alla

rifusione in favore della convenuta delle spese del procedimento liquidate in euro 200,00 per diritti ed euro 500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

P. Q. M.

Il Giudice di Milano, definitivamente pronunciando sul ricorso come in epigrafe proposto ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così decide:

- 1) dichiara la cessazione della materia del contendere in relazione alla domanda di conferma dell'ordinanza emessa ex art. 700 c.p.c. in data 29.5.2006 nel procedimento cautelare n. 6602-2006;
- 2) respinge il ricorso proposto dal [REDACTED];
- 3) in accoglimento del ricorso proposto da [REDACTED] accerta il diritto del ricorrente alla riduzione del corrispettivo contrattuale per canoni di locazione nella misura di un quinto a partire dalla data del 20.8.2005 sino alla data del 6.10.2006, data di ultimazione delle opere di ripristino dell'ascensore, da applicarsi al solo semestre invernale (metà ottobre 2005 - metà aprile 2006) e dunque nella misura complessiva di euro 397,67;
- 4) in accoglimento del ricorso proposto da [REDACTED] accerta il diritto della ricorrente alla riduzione del corrispettivo contrattuale per canoni di locazione nella misura di un ottavo a partire dalla data del 20.8.2005 sino alla data del 6.10.2006, data di ultimazione delle opere di ripristino dell'ascensore, da applicarsi al solo semestre invernale (metà ottobre 2005 - metà aprile 2006) e dunque nella misura complessiva di euro 774,69;
- 5) respinge ogni altra domanda
- 6) condanna la convenuta alla rifusione in favore dei ricorrenti [REDACTED] e [REDACTED] delle spese del procedimento liquidate complessivamente in euro 200,00 per spese,

euro 1200,00 per diritti ed euro 1500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

7) condanna il ricorrente [REDACTED] alla rifusione in favore della convenuta delle spese del procedimento liquidate in euro 200,00 per diritti ed euro 500,00 per onorari, oltre rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Milano il 19 giugno 2008

Il Giudice

