

N. Sent. Cont.

N. 28947/2005 R.G.

SENT. N° 14627/08
REF. N° 11813/08

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sezione Civile, in persona del Giudice monocratico dott.

Giacomo Rota, ex art. 429 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

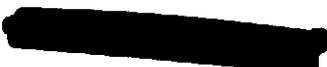
DA



rappresentata e difesa dall'avv. Carlo Emanuele Bevilacqua in forza di procura a margine
del ricorso introduttivo, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, Via
Torino n. 61

- ATTRICE -

CONTRO



rappresentata e difesa dall'avv. Alberto Zucchetti come da procura in atti, ed elettivamente
domiciliata presso il suo studio in Milano, Viale Molise n. 60

- CONVENUTA -

Oggetto: risarcimento danni

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato la [REDACTED] [REDACTED] esponeva: che, con contratto del 12 febbraio 2003 la [REDACTED] le aveva concesso in locazione ad uso commerciale l'immobile sito nella stazione della linea metropolitana numero 2 Piola; che, nel luglio del 2004, si erano verificati due allagamenti, causati dall'intasamento dei pozzetti di scarico fognario di proprietà della locatrice [REDACTED] che le avevano cagionato forti disagi nonché la chiusura del locale ad uso bar per alcuni giorni; che analogo allagamento si era altresì verificato in data 15 ottobre 2004; che, a causa dei predetti allagamenti dovuti all'intasamento della rete fognaria nonché dei miasmi che provenivano dai pozzetti di scarico, aveva subito un rilevante danno dandone tempestiva comunicazione alla locatrice; che tali danni erano stati cagionati dalle inadempienze della locatrice agli obblighi di cui agli artt. 1575 e 1576 che impongono al locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e di effettuare nel corso del rapporto locativo le necessarie riparazioni; che i predetti danni ammontavano a complessivi Euro 9.588,82 sia per la chiusura dei locali per alcuni giorni, sia per la perdita delle derrate alimentari dovute alla temporanea interruzione della fornitura di acqua, sia per il rifacimento del pavimento in marmo e della pedana in legna del bancone.

Tanto, la [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] per sentirla condannare alla esecuzione delle opere necessarie al fine della eliminazione dei difetti degli scarichi fognari nonché al risarcimento dei danni, come sopra quantificati, oltre interessi dal dovuto al saldo.

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] contestando in fatto e diritto il merito delle avverse pretese e chiedendo il rigetto delle domande attoree per insussistenza dei danni lamentati nell'*an* e nel *quantum debeatur*.

Disposto il mutamento del rito ex art. 426 c.p.c., il Giudice esperiva il tentativo di conciliazione che non sortiva esito fausto.

Il Giudice ammetteva in parte le prove orali dedotte dalle parti ritenendole rilevanti ai fini del decidere.

Indi, dopo un'esauriente discussione, all'udienza del 10 dicembre del 2008 il Giudice pronunciava sentenza dando pubblica lettura del dispositivo.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Le domande di parte attrice conduttrice

sono infondate.

La presente controversia trae linfa da un contratto di locazione ad uso commerciale, della durata di anni sei e tutt'ora in corso tra le parti dell'odierno giudizio, in virtù del quale la locatrice

conduttrice un locale con magazzino sito nella stazione della linea metropolitana numero 2 denominata "Piola" (vedi il doc. n. 3 del fascicolo di parte locatrice convenuta).

La società conduttrice ha lamentato dei danni dovuti ad alcuni episodi di allagamento della stazione metropolitana che hanno interessato altresì i locali dalla stessa condotti in locazione ad uso bar; tali allagamenti, a detta di parte conduttrice, sarebbero stati cagionati dall'intasamento della rete fognaria nonché dall'insufficienza dei pozzetti di scarico ad assorbire le acque luride dovute all'incuria della locatrice nel provvedere all'adempimento dei propri obblighi di natura negoziale previsti dagli artt. 1575 e 1576 nella parte in cui impongono al locatore di mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto e di effettuare nel corso del rapporto locativo le necessarie riparazioni.

Da quanto è emerso dagli atti di causa e dalle risultanze dell'istruttoria orale gli episodi di fuoriuscita di acqua verificatisi - che hanno interessato i locali condotti in locazione dalla società odierna attrice - sono soltanto due, vale a dire quello di fine luglio 2004 e quello del successivo ottobre dello stesso anno: l'episodicità dei predetti episodi, se si considera il complessivo arco temporale di oltre cinque anni di protrazione del rapporto locativo in essere tra le parti, basta già a disattendere la prima delle due domande azionate dalla conduttrice alla consistente nella condanna della locatrice alla esecuzione delle opere necessarie al fine della eliminazione dei difetti dell'impianto di scarico fognario, dal

momento che non è emersa alcuna prova di gravi difetti afferenti il sistema di smaltimento delle acque all'interno della stazione metropolitana oggetto di lite.

Circa poi il danno subito da parte attrice consistente nella chiusura dei locali per alcuni giorni, nella perdita delle derrate alimentari dovute alla temporanea interruzione della fornitura di acqua, nel rifacimento del pavimento in marmo e della pedana in legna del bancone a causa dell'acqua ed ammontante a complessivi Euro 9.588,82, a prescindere dalla imputazione dell'evento lesivo – allagamenti al locale bar condotto dalla conduttrice, miasmi maleodoranti, ecc. – alla sfera giuridica soggettiva sostanziale della locatrice, [REDACTED] non ha fornito alcuna prova scritta dello stesso né ha provveduto a chiamare dei testimoni a conferma delle circostanze comportanti la predetta richiesta di danni, ad esempio provando la chiusura per alcuni giorni dei locali adibiti al bar o l'esecuzione dei lavori di ripristino denunciati alla controparte, sicché la domanda è rimasta sfornita di qualsivoglia fondamento alcuno.

Quanto infine al regime delle spese di lite, la natura soggettiva delle parti, la difficoltà della prova del danno, in ipotesi similari, da parte di chi ha subito delle infiltrazioni o degli allagamenti, nonché il comportamento processuale di collaborazione serbato dalle parti nell'ambito del presente giudizio comportano l'integrale compensazione tra le stesse delle spese di lite sostenute.

P. Q. M.

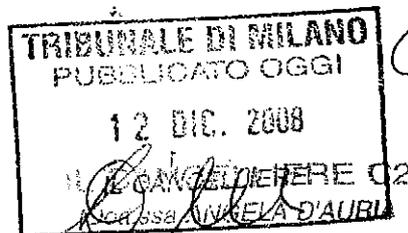
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa:

- 1) rigetta le domande di parte attrice;
- 2) compensa le spese di lite tra le parti.

Così deciso in Milano, addì 10 dicembre 2008

Il Giudice

Dott. Giacomo Rota



Giacomo Rota