

SENT. N° 14064/09
REF. N° 11503/09



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

Sezione TREDICESIMA

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. CESIRA D'ANELLA
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

A SEGUITO DI DISCUSSIONE ORALE EX ART. 429 C.P.C.

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 85732/2005 R.G. promossa da:

████████████████████ (C.F. ████████████████████), con il patrocinio dell'avv.
FIORENZOLA EMILIA e , elettivamente domiciliato in VIALE GIAN GALEAZZO, 7
20136 MILANO presso il difensore avv. FIORENZOLA EMILIA

ATTORE

contro:

████████████████████ (C.F. ████████████████████), con il patrocinio dell'avv. Rosa
Gaviraghi, elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano Via Kramer 33
(studio dell' avv. BRATTOLI TIZIANA)

CONVENUTO

CONCLUSIONI

come in atti

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'L' or similar character.

MOTIVI IN FATTO E IN DIRITTO

La [REDACTED], nella sua qualità di conduttrice dell'immobile, sito in [REDACTED], ha agito in giudizio nei confronti della parte locatrice, [REDACTED], lamentando che il locatore aveva posto in essere comportamenti molesti, che impedivano il pacifico godimento della cosa locata.

In particolare parte ricorrente lamenta che nel cortile dello stabile, situato al civico [REDACTED], venivano spesso parcheggiate delle automobili, tra le quali quella del convenuto e di altri conduttori, che impedivano alla stessa di compiere le operazioni di carico e scarico della merce; si duole inoltre parte ricorrente per il fatto che il locatore aveva apposto davanti all'ingresso del suo ufficio, situato in [REDACTED], un cartello con il nome della sua ditta e l'indirizzo di [REDACTED], corrispondente a quello della ricorrente e assume che tale episodio sia fonte di disturbo e confusione per l'attività svolta dalla ricorrente.

Parte resistente, pur contestando le domande in fatto e in diritto, nel corso del giudizio ha acconsentito ad apporre una etichetta identificativa con la scritta "ingresso dal 25 a destra 1 piano", condotta ritenuta non soddisfattiva da parte ricorrente, in quanto apposta con un'etichetta rimovibile.

Ciò premesso, in punto di diritto il Tribunale osserva quanto segue.

L'obbligo del locatore, sancito dall'art. 1575 c.c. n. 3, di garantire il pacifico godimento della cosa locata, è diretto a consentire al conduttore di godere appieno dell'immobile locato, di guisa che deve ritenersi che tale obbligo risulti violato

quando alla parte conduttrice viene in concreto impedito di godere ed utilizzare l'immobile, secondo la destinazione sua propria.

Nel caso di specie, tenuto conto che la locazione è inerente esclusivamente un locale ad uso negozio, con ingresso sulla strada e un retro sul cortile, non può obiettivamente ritenersi che i fatti descritti da parte ricorrente abbiano impedito l'uso ed il godimento della cosa locata.

Né la fattispecie in esame può essere inquadrata nell'ipotesi normativa di cui all'art. 1585 c.c., in quanto la garanzia del locatore è limitata esclusivamente alle molestie di diritto, arrecate da terzi.

Nel caso di specie trattandosi, evidentemente, di molestie di fatto che, secondo la prospettazione di parte ricorrente, sono state poste in essere dallo stesso locatore, non può addivenirsi alla tutela di cui agli artt. 1575 n. 3 e 1585 c.c.

Appare insufficiente nel caso in esame anche il richiamo al principio di buona fede contrattuale, disciplinato dall'art. 1175 c.c., in quanto l'eventuale violazione dell'obbligo di correttezza contrattuale non può determinare la condanna *ad un facere*, formulata da parte ricorrente, posto che la buona fede contrattuale ha soltanto contenuto integrativo del rapporto obbligatorio. X

In ogni caso deve essere respinta anche la domanda di risarcimento dei danni, perché non provata in punto an e quantum debeatur.

Per tali motivi le domande di parte ricorrente debbono essere respinte.

Deve essere respinta, nel contempo, la domanda riconvenzionale formulata da parte resistente, inerente la risoluzione del contratto per inadempimento di parte conduttrice.

In particolare lamenta parte convenuta che la conduttrice abbia ripetutamente violato la clausola n. 20 del contratto, relativa al divieto di parcheggiare la sua autovettura nel cortile.

L'episodio contestato da parte convenuta, infatti, non ha trovato precisi e puntuali riscontri probatori nelle prove testimoniali esperite; in ogni caso la violazione posta in essere non appare di gravità tale da giustificare la risoluzione del contratto di locazione, ex art. 1455 c.c.

In ragione della reciproca soccombenza, ricorrono le condizioni per dichiarare integralmente compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

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

Respinge le domande di parte ricorrente;

Respinge la domanda riconvenzionale di parte resistente;

Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Milano 25.11.2009

Il giudice unico



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 26 NOV. 2009

