



SENT. N° 10780/10
REP. N° 8608/10

**Repubblica Italiana
In nome del Popolo Italiano
Il Tribunale di Milano
Sezione XIII civile**

nella persona del giudice unico Dott. CARMELA GALLINA
sulle conclusioni precisate ha pronunciato la seguente

Sentenza

nella causa civile iscritta al R.G. n. 28827 /2005 promossa da:

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso l'Avvocato [redacted], che la/lo rappresenta e difende

Attrice

Contro

[redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] presso l'Avvocato [redacted]

Convenuta

con la chiamata in giudizio di :

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso
l'Avvocato [redacted]

Terza chiamata

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted]
[redacted] presso l'Avvocato [redacted]

Terze chiamate

[redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso
l'Avvocato [redacted]

Terza chiamata

Conclusioni : come da fogli allegati

Fee

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione XIII

Dott.ssa Gallina

Nella causa ex art. 447 bis c.p.c. RG 28827/05 promossa da

[redacted], con l'Avv. [redacted]

- attrice -

Contro

[redacted], con l'Avv. [redacted]

- convenuta -

E

[redacted], con gli Avv. [redacted]

- terza chiamata -

E contro

[redacted], con gli Avv. [redacted]

[redacted], con gli Avv. [redacted]

[redacted], con l'Avv. [redacted]

- terze chiamate in garanzia -

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI PER [redacted]

Ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta, voglia l'Ill.mo Giudice adito così decidere:

In via principale e nel merito:

- Accertata e dichiarata la responsabilità della [redacted] nella produzione del danno patito dalla [redacted] a causa dei lavori commissionati dalla resistente ed effettuati sullo stabile di [redacted] a partire dal Febbraio 2004,
- Condannare la [redacted] al risarcimento dei danni tutti arrecati alla [redacted] per effetto della violazione dell'art.1575.3 c.c. e in applicazione degli artt. 1584 e 2043 c.c., danni da liquidarsi nella misura di € 294.763,25 come quantificata nel presente ricorso o di quella maggiore o minore somma che verrà accertata in corso di causa e ritenuta di giustizia, oltre alla rivalutazione monetaria secondo indici ISTAT e agli interessi legali dal dovuto al saldo effettivo;
- Il tutto con vittoria di spese, diritti e onorari di giudizio.

Milano, li 27 Maggio 2010

Con osservanza.

[redacted signature]

27.5.2010
G.

TRIBUNALE CIVILE DI MILANO

Sezione XIII - RG. N. 28827/05 - Dott.ssa Gallina

Nella causa promossa da:

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- attrice -

- contro -

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- convenuta -

[REDACTED], con
gli avv. [REDACTED]

- chiamata in causa -

- e contro -

[REDACTED], con gli avv. ti [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], con l'avv. [REDACTED]

- altre terze chiamate -

***** **

PRECISAZIONI DELLE CONCLUSIONI per [REDACTED]

[REDACTED]

***** **

Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano, *contrariis rejectis*, così

27.5.2010
g.

giudicare

Piaccia al Tribunale adito, contrariis rejectis, così giudicare:

1) Nel merito ed in via principale:

- respingere le domande tutte proposte dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED], poiché infondate in fatto e in diritto per i motivi già rassegnati in atti;

2) In via subordinata:

Nella denegata e qualsivoglia ipotesi di ritenuta corresponsabilità della [REDACTED] quale proprietaria dello stabile di [REDACTED] e locatrice dell'unità immobiliare di cui si tratta:

a) *condannare* [REDACTED] a sollevare e tenere indenne la [REDACTED] da ogni pregiudizievole dispositivo di condanna e perciò al rimborso di tutte le somme che fosse eventualmente tenuta a pagare alla ricorrente, per capitale, interessi e spese;

b) *dichiarare* la [REDACTED] e la [REDACTED] tenute ad adempiere alla obbligazione di garanzia assunta e prestata in coassicurazione tra loro, per la rispettiva quota del 34 %, del 33% e del 33 % con la Polizza Globale Fabbricati n. [REDACTED] e perciò *condannare* le stesse, ciascuna per quanto di ragione, a manlevare e a tenere indenne e comunque a rifondere la Italiana Assicurazioni di quanto e a qualsiasi titolo questa dovesse essere

denegatamente condannata a pagare per i fatti di cui è causa, nonché al rimborso delle spese sostenute per resistere all'azione della danneggiata (ex art 1917 Cod.Civ) emanando le conseguenti pronunzie di condanna..

3) In ogni caso:

con vittoria di spese, diritti e onorari di causa, maggiorati di IVA e CPA come per legge.

4) In via istruttoria.

Senza inversione alcuna dell'onere probatorio, si insiste nell'ammissione della prova per testi sui seguenti capitoli di prova, articolati nella memoria ex art. 184 c.p.c.:

5) Vero che in data 24.09.2003 [redacted] affidava i lavori di manutenzione e ristrutturazione dei sottotetti ed in data 21.12.2004 quelli di rifacimento della facciata dello stabile di [redacted] all'Impresa [redacted]

6) Vero che dette opere di manutenzione e ristrutturazione erano necessarie per la conservazione in buono stato dello stabile di [redacted] in [redacted] di proprietà dell' [redacted]

7) Vero che l'Impresa [redacted] eseguiva tali opere in piena autonomia, stabilendo le modalità tecniche di esecuzione degli stessi.

Con il teste arch. [redacted] già indicato in atti.

Milano, 2 maggio 2010

PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI
NELL'INTERESSE DELLA TERZA CHIAMATA
[REDACTED]. NELLA CAUSA ISCRITTA AL
28827/2005 R.G. TRIBUNALE DI MILANO (SEZ. XIII
CIV. - G.I.: DOTT.SSA GALLINA - [REDACTED]
[REDACTED])

Non accettando il contraddittorio su eventuali nuove domande e/o eccezioni avversarie, la [REDACTED] (ora in liquidazione) così precisa le proprie conclusioni.

"In via preliminare: *contrariis rejectis*, voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, rigettare siccome inammissibili per violazione dell'art. 183, ultimo comma, c.p.c. le domande svolte dalla [REDACTED] (sia pure in via alternativa alla [REDACTED] [REDACTED]) nei confronti della [REDACTED]."

In via principale: *contrariis rejectis*, voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, rigettare le domande avanzate dalla convenuta [REDACTED] [REDACTED]. come pure delle terze chiamate [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]. e, laddove denegatamene ritenute ammissibili, dalla [REDACTED]. nei confronti della [REDACTED]. [REDACTED] siccome inammissibili per difetto di *legitimatio ad causam* nonché comunque infondate in fatto e in diritto.

In via subordinata: *contrariis rejectis* voglia l'Ill.mo Tribunale di Milano, previ gli accertamenti e le declaratorie del caso, rigettare la domanda di garanzia avanzata dalla convenuta [REDACTED] nonchè di manleva

27.5.2012
J.

svolta dalle terze chiamate [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] e [REDACTED], come pure,
laddove denegatamene ritenuta ammissibile, la domanda
svolta dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]
per quanto attiene i danni ulteriori rispetto a quelli meramen-
te materiali (per danni all'insegna, alla passatoia, al rivesti-
mento dei gradini, ai vetri satinati e al manifesto pubblica-
rio) asseritamente occorsi durante l'appalto e richiesti dalla
ricorrente [REDACTED] per il complessivo importo di Euro
[REDACTED].

Spese di giudizio, diritti ed onorari di avvocato rifusi.”

CONCLUSIONI

Piaccia all'Ill.mo Tribunale di Milano, reietta ogni diversa istanza eccezione o deduzione, giudicare:

- Nel merito: respingere, con qualsivoglia motivazione, le domande formulate dall' [REDACTED] con atto di citazione per chiamata in causa e comunque assolvere la [REDACTED] dalle domande medesime, con la rifusione delle spese;
- In stretto subordine: nel caso in cui fosse ritenuta operante la garanzia assicurativa e venisse ravvisata, anche in via concorsuale, una responsabilità della [REDACTED], dichiarare la [REDACTED] tenuta a rimborsare, in tutto o in parte, quanto la [REDACTED] fosse tenuta a corrispondere all'attrice, nel rispetto della propria quota di assunzione del rischio, pattuita nella misura del 33%.

22-5-2010
P.

Conclusioni per le terze chiamate [REDACTED] e [REDACTED]

Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta,

A) Nel merito, in via principale, dichiarare infondata la domanda della ricorrente nei confronti della [REDACTED], dichiarare l'insussistenza di responsabilità della [REDACTED] per i fatti di causa, dichiarare l'inoperatività della garanzia assicurativa per i danni lamentati dalla ricorrente ed, in ogni caso, previe le altre declaratorie del caso in rito e nel merito, respingere la domanda di garanzia svolta dalla [REDACTED] nei confronti degli assicuratori da essa chiamati in intervento, dichiarare comunque inammissibile la domanda svolta da [REDACTED] nei confronti dei medesimi assicuratori, mandando assolte la [REDACTED] e la [REDACTED] [REDACTED] da ogni avversa domanda e pretesa. Vinte le spese.

B) In via subordinata, e salvo gravame, in denegata ipotesi di accoglimento anche solo parziale delle domande proposte nei confronti della [REDACTED] [REDACTED], condannare la [REDACTED] a manlevare e tenere indenne e comunque a rifondere la [REDACTED] di quanto in ogni più denegata ipotesi le conchiudenti dovessero pagare a qualsiasi titolo per capitale, interessi e spese per i fatti di causa, con interessi e rivalutazione. Vinte le spese.

27-5-2010
C

Motivi in fatto e diritto della decisione

Le domande della società attrice sono fondate nei limiti di ragione.

In via preliminare occorre rilevare che la presente deliberazione deve ritenersi limitata alle sole domande formulate nell'atto introduttivo nei confronti della locatrice essendo quelle ulteriori di cui alla memoria ex art. 183 V comma c.p.c. in data 5.11.07 proposte contro le terze chiamate [redacted] e compagnie assicuratrici inammissibili perchè tardivamente introdotte .

X La [redacted] nella sua qualità di conduttrice di un immobile ad uso diverso dall'abitativo giusta contratto stipulato in data 8.1.98 dalla dante causa [redacted] con la [redacted] ha formulato le proprie istanze risarcitorie - per la ritenuta violazione del disposto di cui all'art. 1575 comma III c.c. - sia ai sensi dell'art. 1584 c.c. sia dell'art. 2043 c.c. A riguardo occorre evidenziare che la tutela accordata nell'ipotesi di diminuito godimento del bene locato dalla prima delle citate disposizioni è circoscritta alla riduzione del canone ovvero alla risoluzione del contratto ; tuttavia, la giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. nr. 3590 /92) ha ritenuto sussistente anche il diritto al risarcimento dei danni laddove il conduttore dimostri che l'esecuzione delle riparazioni - che lo stesso è tenuto a tollerare ai sensi dell'art. 1583 c.c. - gli abbia procurato un pregiudizio diverso ed ulteriore rispetto al diminuito godimento del bene, quale ad esempio la perdita di clientela. Pertanto, le richieste avanzate risultano conformi al dettato normativo di riferimento tenuto conto delle circostanze prospettate in narrativa, fermo restando la deliberazione relativa alla fondatezza delle stesse. X

Ciò posto, l'assunto difensivo della locatrice [redacted] - al fine di escludere la propria responsabilità - consistente nel rinvio alle clausole nrr. 9 e 10 del contratto risulta solo parzialmente fondato. Il dato testuale esclude in modo inequivoco il diritto del conduttore a richiedere "danni o indennizzi di sorta" in riferimento a lavori di "restauro o manutenzione alle facciate o alle coperture dell'immobile" , sì che nessun dubbio si pone riguardo all'assenza di un diritto al risarcimento per i disagi occorsi a seguito degli interventi di rifacimento della facciata dello stabile . Diversa conclusione si impone, di contro, riguardo ai ben diversi interventi diretti al recupero , a fini abitativi , del sottotetto dello stabile consistiti - come evidenziato dall'appaltatrice [redacted] in sede di costituzione - nella demolizione della copertura preesistente e nella sopraelevazione dell'edificio allo scopo di ricavare nuove unità immobiliari. E' evidente che tale tipologia

29

di lavori esula dalla previsione pattizia esaminata poichè - lungi dal costituire un'opera necessaria di carattere manutentivo o restaurativo dell'edificio, ossia funzionale all'attuazione degli obblighi gravanti sul locatore per garantire il godimento e l'idoneità del bene - ha rappresentato l'attuazione di una scelta imprenditoriale volta ad incrementare la volumetria disponibile senza correlazione alcuna con necessità di tipo manutentivo (quanto a riguardo allegato dalla convenuta [REDACTED] è smentito dal contenuto del contratto di appalto). Scelta, si badi, indubbiamente legittima ma non priva di conseguenze nel rapporto "inter partes" e, segnatamente, sul piano dell'adempimento dell'obbligo di garantire il pacifico godimento della cosa locata.

E' incontestato che i lavori in questione hanno interessato un ampio arco temporale (febbraio 2004 - aprile 2005) e che le modalità di esecuzione - quali riscontrate dalla documentazione fotografica allegata nonchè dalle testimonianze assunte - hanno reso il godimento dei locali sensibilmente difforme rispetto alle previsioni contrattuali indipendentemente dall'avvenuta comunicazione dell'inizio lavori: in particolare, va evidenziato come la presenza di una impalcatura lungo la facciata principale dello stabile ove è ubicato l'ingresso del ristorante ha inevitabilmente compromesso l'agevole accesso allo stesso e la sua visibilità analogamente al posizionamento di una gru nel cortile del caseggiato - posta di fronte all'ingresso secondario alle cucine - il quale ha cagionato difficoltà per il passaggio di merci e fornitori diretti al magazzino. Ciò comporta il diritto della conduttrice alla riduzione del corrispettivo corrisposto nel periodo: si reputa equo liquidare in € 1.000 mensili per un totale complessivo di € 15.000 detta riduzione, tenuto conto del tempo di allestimento e posizionamento delle strutture indicate. Detto importo deve essere inteso in valori attuali e su di esso sono dovuti gli interessi al tasso di legge dalla presente decisione al saldo effettivo.

Ciò posto ~~X~~ venendo a valutare i danni ulteriori, non può accedersi alla richiesta risarcitoria relativa all'asserita perdita di clientela non avendo la [REDACTED] fornito riscontri adeguati in relazione a detto pregiudizio. ~~X~~ Premesso, infatti, che era onere della stessa indicare concretamente e dettagliatamente gli elementi idonei a connotare la pretesa nonchè fornire prova rigorosa del rapporto di causalità tra l'inadempimento ascrivibile alla locatrice ed il danno lamentato ai sensi dell'art. 1223 c.c., ritiene questo giudice che la produzione dei soli bilanci di esercizio non assolva all'indicato onere probatorio. In particolare, non può ritenersi esaustivo ai fini che interessano l'assunto secondo cui

fel

l'intento della società era quello di raggiungere il pareggio d'esercizio per il primo anno di attività e detto risultato sarebbe senz'altro stato raggiunto laddove non vi fosse stato lo sviamento della clientela cagionato dall'oscuramento parziale del locale secondo le modalità riferite dai testi. Anche volendo considerare che l'indubbia scarsa visibilità dell'insegna e del locale nel suo complesso e la diminuita appetibilità dei luoghi per il contesto circostante abbiano potuto scoraggiare alcuni clienti e non consentire un adeguato "decollo" dell'attività, non può certo concludersi - come preteso dall'attrice - che la rilevante perdita d'esercizio relativa all'anno 2004 quale palesata dai dati contabili allegati sia interamente riferibile alle circostanze indicate, essendo altrettanto degne di attenzione - nell'ambito del giudizio necessariamente prognostico che si sta effettuando - variabili ulteriori quali la correttezza della scelta imprenditoriale operata, l'adeguatezza del servizio prestato, la capacità gestoria nel suo complesso dei responsabili. Parimenti, la circostanza del sensibile aumento dei ricavi nel biennio successivo non può essere, in assenza di dati ulteriori, essere ricondotta alla riacquistata visibilità ed accessibilità del locale, risultando verosimile piuttosto che il decollo dell'attività abbia fisiologicamente richiesto tempi più ampi rispetto a quelli originariamente prospettati dalla ricorrente.

Trattasi di elementi che, complessivamente considerati, rendono privo di attendibilità il nesso causale rappresentato dall'attrice sì da non consentire l'accoglimento della domanda.

Parimenti deve essere rigettata la richiesta di risarcimento relativa ai danni materiali asseritamente conseguiti ad un episodio infiltrativo connesso ad un intervento di idropulitura per difetto di prova relativa al "quantum" della pretesa. Occorre premettere che detta richiesta risulta astrattamente ammissibile poichè la clausola contrattuale esaminata in precedenza (limitativa della responsabilità della locatrice) deve ritenersi operante in relazione ad indennizzi o danni riferiti al limitato godimento del bene non potendosi estendere alla risarcibilità di danni materiali - ove determinatisi - atteso il dato testuale.

Non può dubitarsi che l'episodio si sia verificato secondo le modalità di cui alla comunicazione del 16.3.05 inviata dalla conduttrice ed avente ad oggetto specifiche contestazioni; non altrettanto documentata risulta la quantificazione dei danni essendo le fatture prodotte relative alla fornitura dei materiali eseguita nell'anno antecedente - ossia

in sede di allestimento dei locali - e non già ad interventi specifici di ripristino effettuati dalla conduttrice ed ai conseguenti esborsi .

L'accoglimento della sola domanda di riduzione del corrispettivo ex art. 1584 c.c. per le ragioni indicate determina il rigetto della manleva svolta dalla locatrice nei confronti dell'appaltatrice [redacted] poichè nessuna responsabilità è alla stessa riferibile non risultando il pregiudizio patito dalla conduttrice riferibile a danni materiali inerenti le modalità di esecuzione delle opere bensì alla violazione dello specifico obbligo gravante in via esclusiva sul locatore volto a garantire il pacifico godimento del bene.

Priva di fondamento è anche la domanda di manleva formulata nei confronti delle compagnie di assicurazione [redacted] non essendo il danno allegato dalla ricorrente oggetto della copertura assicurativa alla stregua della polizza allegata. Invero, la lettera A) delle condizioni generali - relativamente alla responsabilità civile verso terzi - circoscrive testualmente la risarcibilità ai danni "...involontariamente cagionati a terzi per morte , lesioni corporali o danneggiamenti a cose in conseguenza di un fatto accidentale...". Il diminuito godimento dell'immobile , come risarcito, non identifica la fattispecie indicata e, pertanto, esula dalla garanzia invocata dalla locatrice.

L'accoglimento della domanda nei limiti riportati rende equo disporre una compensazione delle spese di lite tra [redacted] e la [redacted] in ragione di due terzi ponendosi il restante terzo - liquidato come in dispositivo - a carico della resistente [redacted]

Le spese sostenute dalla [redacted] - liquidate come da dispositivo - vanno poste a carico dell'attrice in quanto soccombente in ordine alla pretesa che aveva provocato e giustificato la chiamata in garanzia svolta dalla locatrice.

Quelle sostenute dalle terze chiamate [redacted] ed [redacted] - nella misura liquidata in dispositivo - vanno poste a carico della convenuta [redacted] attesa l'infondatezza della richiesta formulata nei confronti di dette parti processuali.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano sez. XIII civile, in persona del giudice dott.ssa Carmela Gallina definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

1) accoglie, per quanto di ragione, la domanda formulata dalla [redacted] e, per l'effetto, condanna [redacted] a corrispondere alla [redacted] a titolo di risarcimento del danno la somma di € 15.000 - da intendersi in valori attuali - oltre interessi di legge dalla presente decisione al saldo effettivo;

2) rigetta ogni ulteriore domanda;

3) dichiara inammissibili le domande proposte da [redacted] contro i terzi chiamati

[redacted], [redacted], [redacted] ed [redacted]

4) condanna la convenuta [redacted] a rifondere all'attrice [redacted] le spese di lite in ragione di un terzo liquidato - tale terzo - in € 4.223 di cui euro 2.200 per onorari, € 1.890 per diritti ed € 133 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, nonché i.v.a. e c.n.p.a., restando interamente compensati tra le parti i restanti due terzi;

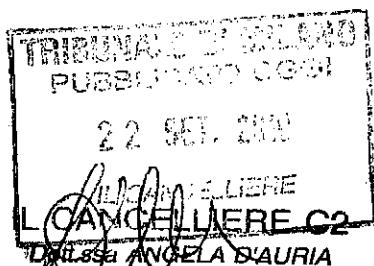
5) condanna la [redacted] a rifondere alla terza chiamata [redacted] le spese di lite pari ad € 8.846 di cui euro 2.500 per onorari, € 5.701 per diritti ed € 645 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, nonché i.v.a. e c.n.p.a. ;

6) condanna la convenuta [redacted] a rifondere alle terze chiamate le spese di lite liquidate - quanto a [redacted] e [redacted] in complessivi € 8.018 di cui euro 3.200 per onorari, € 4.217 per diritti ed € 601 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, nonché i.v.a. e c.n.p.a. e quanto alla [redacted] in complessivi € 7.000 di cui euro 2.500 per onorari, € 4.000 per diritti ed € 500 per esborsi oltre al rimborso spese generali pari al 12,5% su diritti ed onorari, nonché i.v.a. e c.n.p.a.

Così deciso in Milano, il 20 settembre 2010.

Il giudice

Dott. Carmela Gallina



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
E' COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
24 SET. 2010
IL CANCELLIERE

