

n. 67072/2008 R. G.

n. reg. dep.

SENT. N° 13908/12
REP. N° 11178/12



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI MILANO
Sezione XIII Civile

in composizione monocratica, nella persona del giudice dott.ssa Paola Folci, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa promossa da:

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) - [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]), con l'avv. [REDACTED]

- attori -

contro

[REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) - [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]) - [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED]), con l'avv. [REDACTED]

- convenuti -

e contro

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (C.F.:
[REDACTED])

- terza chiamata contumace -

sulle seguenti conclusioni delle parti:

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Gli attori, proprietari di due distinti appartamenti ubicati ai medesimi piano e scala dello stabile condominiale di Milano, via [REDACTED], convenivano in giudizio [REDACTED] e [REDACTED], nonché [REDACTED], rispettivamente nudi proprietari ed usufruttuaria di unità destinata a discoteca sita ai piani terreno ed interrato del medesimo stabile condominiale, con domanda di risarcimento del danno, sia patrimoniale che esistenziale, previo accertamento di intervenuta violazione del vincolo di destinazione imposto dal Regolamento di Condominio (artt. 1 e 7).

Deducevano gli attori che la recente destinazione a discoteca denominata "[REDACTED]" dell'unità sita ai piani terreno ed interrato, oltre a porsi in contrasto con precisi obblighi regolamentari, sarebbe causa di molestie e turbative gravi e tali, comunque, da limitare il pieno e pacifico godimento del diritto di proprietà tanto da avere inciso nella sfera del diritto alla salute.

La situazione di fatto lamentata avrebbe altresì, a dire degli attori, determinato un'evidente diminuzione di valore degli immobili di loro proprietà.

Si costituivano ritualmente in giudizio i convenuti resistendo alle domande attrici ed eccependo, in via preliminare, difetto di giurisdizione dell'autorità giudiziaria ordinaria competente essendo, a loro dire, collegio arbitrale (art. 23 Regolamento di Condominio); incompetenza per materia del Tribunale competente essendo, ex art. 7, comma 2^a, n. 3), c.p.c., il Giudice di Pace; carenza di legittimazione passiva di [REDACTED] e [REDACTED], nudi proprietari, legittimata passiva essendo, a loro dire, la sola usufruttuaria [REDACTED].

Nel merito i convenuti contestavano alla radice la fondatezza della domanda attrice e, in ogni caso, chiedevano autorizzazione alla chiamata in causa di parte locataria dalla quale, in caso di eventuale soccombenza, chiedevano di essere garantiti.

All'udienza del 16.09.2009 fissata in seguito all'istanza dei convenuti di autorizzazione alla chiamata di terzo, veniva dichiarata la contumacia di [REDACTED] che, benché tempestivamente chiamata in causa non si era, nelle more, costituita.

Concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183, comma 6^a, c.p.c., venivano parzialmente ammessi i mezzi di prova orale, per interpello e testi, dedotti dalle parti.

All'esito della prova orale veniva autorizzata consulenza tecnica affidata al geom. [REDACTED] che accettava l'incarico sul seguente quesito: "...se, per i fatti di cui è causa, sugli immobili di proprietà degli attori si verifichi una diminuzione del valore sia ai fini della compravendita sia ai fini locativi e ne quantifichi l'entità".

Espletata la consulenza tecnica, all'udienza del 31.05.2012, rigettata l'istanza di riunione del presente giudizio con quello successivamente radicato dalla convenuta [REDACTED] nei confronti della società terza chiamata ad oggetto risarcimento del danno e risoluzione del contratto per inadempimento agli obblighi discendenti dal rapporto di locazione in essere e rigettata, altresì, l'istanza (di parte convenuta) di sospensione del presente giudizio in ragione della pendenza del procedimento più sopra richiamato, le parti precisavano le rispettive conclusioni e la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione dei termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Vanno anzitutto esaminate le eccezioni e le domande preliminari sollevate dalla difesa di parte convenuta.

Infondata l'eccezione di carenza di giurisdizione del Tribunale.

Va infatti rilevato che gli attori hanno introdotto in giudizio non solo questione di violazione e, dunque, di interpretazione e applicazione del Regolamento di Condominio che, per l'appunto, a norma dell'art. 32 del Regolamento stesso, è deferita ad un collegio arbitrale, ma hanno altresì spiegato domanda di

Quella in esame, a giudizio di chi scrive, si riduce ad una questione di merito, interna tra usufruttuario e nudi proprietari, che non può incidere anche sulle pretese del terzo collegate al bene: pretese che, dunque, debbono considerarsi correttamente instaurate così nei confronti dei nudi proprietari come dell'usufruttuaria.

Il nudo proprietario conserva infatti, pur sempre, la disponibilità giuridica del bene concesso in usufrutto e, con essa, il dovere di sorveglianza sul bene e sulle modalità di sua gestione e conservazione da parte dell'usufruttuario: ne va che, in linea quantomeno astratta, il nudo proprietario va considerato corresponsabile nei confronti del terzo potendo unicamente ed eventualmente rivalersi sull'usufruttuario ove deduca e dimostri che il danno reclamato dal terzo sia conseguenza della colpa esclusiva dell'usufruttuario medesimo.

Va, infine, rigettata così l'istanza, reiterata dalla convenuta [REDACTED], di riunione del presente procedimento a quello da essa stessa radicato nei confronti della locataria ad oggetto la risoluzione, per inadempimento, del contratto di locazione in essere con la società terza chiamata come, anche, l'istanza di sospensione in attesa della definizione di tale ultimo procedimento.

Quanto alla riunione, rimessa alla facoltà del giudice, vi ostano, quantomeno, ragioni di opportunità e celerità considerato che i due procedimenti, già all'atto della presentazione della relativa istanza, versavano in fasi radicalmente differenti: il presente, già istruito e, dunque, maturo per essere definito mentre quello successivamente radicato in fase iniziale con la prima udienza ancora da tenersi.

Quanto alla sospensione del presente giudizio si osserva che tra i due procedimenti non sussiste alcuna coincidenza del *petitum* mentre sussisterebbe, semmai, parziale coincidenza della *causa petendi* e che, in ogni caso, deve escludersi che la definizione della controversia successivamente radicata rappresenti l'indispensabile antecedente logico - giuridico da cui dipende la decisione della presente causa con conseguente eventualità di un

conflitto di giudicati: l'accertamento, o meno, di un inadempimento grave in capo al conduttore, terzo chiamato in manleva nel presente giudizio, non incide, infatti, sulla definizione della presente causa e potrà, al più, essere incidentalmente valutato da questo giudice con pronuncia priva di potenziale forza di giudicato.

Venendo al merito ed alle relative risultanze istruttorie.

Teste [REDACTED]

"...abitando lì sento schiamazzi fino alle prime ore della mattina e i condomini si lamentano...confermo il capitolo B (durante la notte, con una frequenza minima settimanale, si verificano soprattutto all'uscita del locale di cui è causa, chiassose e violente risse), E (da quando è stata aperta la discoteca nella sua ultima gestione, dopo le 23 evito di rientrare da sola nella mia abitazione); F (il condominio di [REDACTED], per disincentivare l'assembramento nell'androne del palazzo degli ospiti della discoteca e per garantire la sicurezza dei condomini si è visto costretto ad installare un sistema di videosorveglianza interno) attori...alcuni condomini hanno già venduto ed altri hanno manifestato l'intenzione di vendere..."

Teste [REDACTED]

"...quando tomo la sera ho una sensazione di disagio. Mi capita nella notte o nelle prime ore della mattina di essere svegliata da urla ... confermo il capitolo B, E attori ... l'appartamento in cui abito è al 4[^] piano..."

Teste [REDACTED]

"..sono proprietaria di un appartamento al 3[^] piano sul cortile interno. Confermo i capitoli A (i frequentatori della discoteca si intrattengono dalle ore 23 circa sino alle prime ore del mattino nella parte prospiciente il portone d'ingresso del condominio nonché dentro l'androne del palazzo il più delle volte ubriachi...) B attori... alcuni condomini hanno già venduto..."

[REDACTED]

"nel giugno 2008 dopo aver visto l'appartamento ed essendo intenzionato a stipulare il contratto d'affitto...dopo essere stato ospite per tre giorni...decisi di non firmare il contratto perché mi accorsi, rientrando una sera tardi, che la via (██████) era mal frequentata, molto rumorosa e mi sorprese molto che il tassista non mi portò sotto casa perché aveva paura...nell'androne ho trovato persone equivoche in atteggiamenti discinti. Mi è stato impossibile dormire perché sino all'alba ci sono stati rumori molto forti, vetri rotti, ambulanze, urla...decisi di non locare"

Le deposizioni raccolte, tutte di segno univoco, appaiono coerenti con il contenuto della documentazione acquisita.

Oltre agli articoli di stampa che danno conto del grave episodio, con tanto di sparatoria all'interno dei locali della discoteca, del febbraio 2008 cui ha fatto seguito esposto 19.03.2008 dell'amministratore del Condominio, appare sintomatica del permanere, anche successivamente al suddetto, specifico episodio, di una situazione di costante disturbo e, financo, di pericolo, oltre che di evidentissimo degrado, la convocazione dell'Assemblea, per la data del 09.11.2009, dunque ad oltre un anno e mezzo da quel fatto, per deliberare in merito *allo stato di degrado dello stabile a causa della presenza del ██████████*

█████████.

Condizione di disturbo, pericolo e degrado che, evidentemente, è rimasta tale anche successivamente: nel verbale 16.06.2011 della Polizia Locale, dato atto di *precedenti ed incresciosi fatti accaduti presso il locale...ove spesso accadono risse dentro e fuori sulla strada ... quasi quotidiane ... negli orari notturni, (con) scale condominiali sporche di sangue ... donne malmenate*, si avanzavano seri dubbi sulla possibilità di rilascio di autorizzazione di pubblico esercizio *in quanto i locali sono all'interno di stabile condominiale ad uso abitativo ed uffici ... e l'uscita di sicurezza della discoteca apre verso la prima scala condominiale e dà accesso a tutte le abitazioni private ...* e, fatto ancora presente che, *a gennaio 2011 ... la discoteca aveva riaperto con orario di*

chiusura oltre le 4.00 del mattino con grande fracasso e musica percepibile all'esterno dei locali, si informavano le autorità competenti dei ripetuti interventi effettuati dalle Forze di Polizia per gravi disordini, abituale ritrovo di persone rissose con grave potenziale pericolo per la sicurezza dei cittadini...

Appare, dunque, ampiamente acquisito, che la presenza della discoteca [REDACTED] [REDACTED], l'attività in essa esercitata ed il quotidiano contegno degli avventori, costituiscono da anni, pressoché ininterrottamente, motivo di gravissimo disturbo, se non addirittura condizione di pericolo, per i condomini dello stabile di via [REDACTED].

Ciò integra, indubbiamente, violazione, non solo del generale principio del *neminem ledere* ma, altresì, di norme regolamentari.

Evidentissima, in particolare, la violazione della prescrizione di cui all'art. 7 del Regolamento di Condominio: le risultanze testimoniali e documentali acquisite consentono indubbiamente di concludere che, dall'attività esercitata nei locali della discoteca e dal comportamento tenuto dai clienti così all'interno dei locali stessi come al di fuori ed in prossimità di essi (così come sulla pubblica via come all'interno dell'androne condominiale), derivino *"scapiti, noie e disturbi per effetto di rumori, in contrasto con la morale, col buon costume e col carattere signorile del fabbricato"*.

Violazione di norma regolamentare (peraltro sostanzialmente richiamata nell'allegato A "Regolamento della Casa" in cui è fatto espresso divieto ai condomini, tra l'altro, di *"tenere feste da ballo e riunioni rumorose"*) incontestabile, assolutamente palese.

La sistematicità di tali violazioni che vengono riferite dai testi come pressoché quotidiane e che perdurano da anni (per quanto qui interessa, la formale denuncia dell'attrice [REDACTED] data giugno 2008 ed ancora tre anni più tardi la Polizia Locale riferisce di risse quasi quotidiane, fracasso e musica sino alle 4 del mattino, situazioni di potenziale pericolo) è, indubbiamente, ascrivibile alla responsabilità della società terza chiamata che gestisce la discoteca.

Responsabili andranno, comunque, considerati anche i convenuti, proprietari e/o usufruttari dei locali, in assenza della prova, ma anche solo della deduzione, di una causa di esclusione della personale e diretta responsabilità.

Anzi, la circostanza di aver intentato causa di risoluzione del contratto di locazione per inadempimento di [REDACTED] solo ad anni dalla denuncia ricevuta dagli attori, dall'esposto presentato dal Condominio, dalle riunioni dell'Assemblea condominiale per dibattere e deliberare sullo stato di degrado provocato dalla presenza della discoteca e, in buona sostanza, solo in seguito ed in conseguenza della presente azione di danni, consente di ritenere parimenti responsabili di violazione degli obblighi discendenti dal Regolamento di Condominio, quantomeno sotto il profilo omissivo, anche i convenuti, rispettivamente quali proprietari e usufruttuaria / locatrice dei locali adibiti a discoteca.

In punto "*quantum*" gli attori deducono un danno da svalutazione del valore, sia commerciale che locativo, delle tre unità immobiliari di loro esclusiva proprietà.

Di qui il quesito assegnato al consulente dell'Ufficio il quale, contrariamente a quanto contestato dalla difese di attori e convenuti sotto diversi ed opposti aspetti, ha fornito risposte esenti da vizi logici che, nei limiti di cui si dirà, questo Giudice intende fare proprie.

Da un lato va considerato che laddove, come nella fattispecie, il particolare contesto in cui l'immobile è inserito (centro storico – zona particolarmente tranquilla) incida, in maniera determinante, sul valore attribuito all'immobile stesso, ogni condizione che influenzi negativamente tale contesto è destinata a provocare una consistente diminuzione del valore dell'immobile.

D'altro lato va anche considerato che, in assenza anche solo della deduzione di un danno concreto, attuale ed effettivamente patito in relazione alla compravendita e/o alla locazione (mancate o concluse a condizioni deteriori rispetto a quelle potenziali di mercato) delle proprie unità immobiliari, non può procedersi alla liquidazione del danno così come determinato dal CTU ma, da

tale quantificazione, va preso comunque spunto per una liquidazione secondo i criteri dell'equità.

Tenuto dunque conto del complessivo, attuale deprezzamento, valutato nell'ordine di circa 250.000,00 Euro; che non è stato dedotto da parte attrice l'attuale volontà di alienare gli immobili; che l'azione di risoluzione contrattuale intrapresa dalla convenuta locatrice nei confronti della conduttrice [REDACTED] [REDACTED] non è certamente idonea a risolvere, in tempi brevi, l'attuale situazione di degrado; che, ove anche risolta l'attuale situazione di degrado, occorrerà comunque un non indifferente lasso di tempo prima che la zona possa rivalutarsi nel pieno delle proprie potenzialità; tenuto in debito conto tutto ciò appare equo e, comunque, ragionevole, ridurre del 50% il danno patrimoniale come determinato dal CTU da liquidarsi, previo arrotondamento, in misura di Euro 80.000,00 in favore dell'attore [REDACTED] e di Euro 40.000,00 in favore dell'attrice [REDACTED].

Danno che tiene complessivamente conto dell'attuale perdita di valore così commerciale come locativo e, dunque, in definitiva, della minor redditività degli immobili di proprietà attrice.

Quanto al pure reclamato danno non patrimoniale, dato atto che le SSUU, con le note sentenze 26972 - 26973 - 26974 e 26975 del 2008, pur negando autonomia al cd danno esistenziale che, dunque, va ricompreso, unitamente al danno morale, all'interno del danno biologico, in caso di lesione d'interessi costituzionalmente garantiti hanno confermato la risarcibilità del danno non patrimoniale anche in materia di responsabilità contrattuale; che gli attori hanno dedotto e dimostrato, tanto in termini oggettivi che soggettivi, la lesione dell'interesse alla sicurezza ed al pacifico godimento dei rispettivi beni; che, peraltro, è risultato pacifico che gli attori medesimi non abitano gli immobili di loro proprietà e, dunque, il danno reclamato, pur sussistente, va contenuto rispetto alla richiesta; in considerazione di tutto ciò appare equo determinare, in ragione di un terzo rispetto alla richiesta, tale voce di danno che, in conclusione,

andrà liquidata, in favore di ciascuno degli attori, in misura di Euro 2.500,00.

Per quanto detto più sopra e, in particolare, per avere tollerato per anni una così palese, nota e conclamata violazione delle norme regolamentari, i convenuti, nudi proprietari e usufruttuari dei locali adibiti a discoteca, andranno condannati, in via tra loro solidale, al risarcimento del danno spettante agli attori.

Posto che è risultata comunque palese la diretta responsabilità della conduttrice terza chiamata, quest'ultima andrà conseguentemente condannata a tenere integralmente indenni i convenuti ed a rifondere loro tutte le somme che, in esecuzione della presente sentenza, saranno tenuti a corrispondere agli attori per capitale, interessi, rivalutazione e spese.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P Q M

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda disattesa, in parziale accoglimento della domanda attrice:

- condanna i convenuti, in via tra loro solidale, al risarcimento del danno patrimoniale e non patrimoniale subito dagli attori che liquida, in favore di [REDACTED], nel complessivo importo di euro 42.500,00 e, in favore di [REDACTED], nel complessivo importo di euro 82.500,00, importi sui quali maturano interessi legali e rivalutazione monetaria dalla data di deposito della sentenza al saldo;
- condanna i convenuti, in via tra loro solidale, a rifondere agli attori le spese di lite che liquida nel complessivo importo di euro 9.000,00, da intendersi già comprensivo di spese generali, oltre accessori di Legge;
- pone definitivamente a carico dei convenuti le spese di ctu;
- condanna la società terza chiamata contumace a rifondere ai convenuti tutte le somme che gli stessi, in esecuzione della presente sentenza, corrisponderanno agli attori per capitale, interessi, rivalutazione e spese di

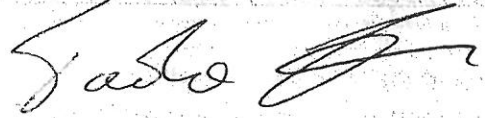
lite;

- condanna la società terza chiamata contumace a rifondere ai convenuti le spese di lite che liquida nel complessivo importo di euro 6.000,00, da intendersi già comprensivo di spese generali, oltre accessori di Legge;
- sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 11 dicembre 2012

Il Giudice

(dott.ssa Paola Folci)



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, 13 DIC 2012

