

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

SENT. N° 7999/13
REP. N° 6308/13

Il Tribunale Ordinario di Milano – Sezione XIII Civile, in composizione monocratica, nella persona della Dott.ssa Caterina Spinnler, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa r.g.n. 14781/2010

promossa da:

[redacted] Ernesto Beretti e [redacted] Giuseppe Rantola, rappresentati e difesi dall'avv. [redacted] [redacted] [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted] [redacted] Europa n. [redacted], ricorrente

Contro

[redacted] E.A.C.A.S. Investments S.R.L., rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] [redacted] [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio in Milano, [redacted] [redacted] [redacted] Via Vittoria n. [redacted], resistente

Sulle conclusioni della parti, come da note conclusive

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Gli avv.ti [redacted] e [redacted], in qualità di conduttori dell'immobile sito in Milano, [redacted], hanno agito nei confronti della società [redacted] proponendo domanda di risarcimento dei danni quantificati, quanto a [redacted], nella somma di euro [redacted] e, quanto a [redacted], in quella di euro [redacted] e domanda di riduzione del canone di locazione in proporzione al ridotto godimento dell'immobile, con condanna della locatrice alla restituzione dei maggiori importi ricevuti.

La società locatrice si è costituita in giudizio resistendo alle domande proposte dagli attori e chiedendo, in via riconvenzionale, la condanna degli stessi al pagamento dei canoni di locazione insoluti ammontanti ad euro [redacted] oltre a quelli maturandi fino al rilascio dell'immobile

I ricorrenti hanno depositato memoria di replica alla riconvenzionale con la quale hanno ridotto le rispettive pretese creditorie rispettivamente alla somma di euro [redacted] per [redacted] e di euro [redacted] per [redacted].

La causa è stata definita in via transattiva tra la società locatrice ed il conduttore [redacted] (cfr verbale udienza 3.5.2011).

Concessa ai danni di [redacted] ordinanza ingiunzione, ex art. 423 comma 1° c.p.c. per l'ammontare di euro [redacted], corrispondente alla quota parte di canoni dovuti con riferimento al periodo intercorrente tra il febbraio 2009 ed il 31.5.2010, ed assunte le prove orali, all'udienza del 4.6.2013 la causa è stata decisa, all'esito della discussione orale, con lettura in udienza del dispositivo.

1 - A seguito dell'intervenuta transazione tra la società locatrice ed il conduttore [redacted] [redacted] deve venire dichiarata cessata la materia del contendere con riferimento al menzionato rapporto processuale e la causa viene in decisione per la statuizione sulle sole domande proposte da [redacted] nei confronti della società locatrice e da quest'ultima nei confronti del primo.

can

2 - Con la memoria di replica alla domanda riconvenzionale depositata in data 4.3.2011, l'avvocato [REDACTED] ha limitato la domanda risarcitoria ai danni conseguenti agli allagamenti dell'ufficio locatoto avvenuti rispettivamente il 28.12.2009 ed il 2.2.2010 ed ha ridotto la pretesa risarcitoria alla somma di euro [REDACTED].

I danni lamentati dall'attore attengono all'inutilizzabilità dell'immobile locato ed al conseguente danno patrimoniale all'attività professionale ivi svolta, oltre a danni alla salute, all'immagine ed esistenziali.

La domanda di risarcimento dei danni è infondata e va respinta.

L'attore non ha offerto prova alcuna dei danni subiti.

Deve infatti evidenziarsi che la memoria di replica depositata dal ricorrente (cfr memoria del 4.3.2011) è rituale solo per quanto attiene alla parte di essa diretta a contrastare la domanda riconvenzionale proposta dalla società locatrice. Viceversa, per quanto riguarda le allegazioni e le produzioni documentali volte a sostenere la domanda risarcitoria introdotta con il ricorso introduttivo la memoria è irrituale, in quanto tardiva, con conseguente inammissibilità delle relative produzioni documentali. Ci si riferisce in particolare ai documenti da 30 a 34 diretti a sostenere la domanda di risarcimento dei danni patrimoniali conseguenti all'indisponibilità dello studio professionale, determinati sulla base delle dichiarazioni dei redditi versate in atti.

La pretesa relativa ai danni alla salute, esistenziale ed all'immagine non è stata oggetto di quantificazione alcuna; tanto meno le anzidette pretese risarcitorie sono sostenute da allegazioni difensive o da prova alcuna.

Deve aggiungersi che il periodo durante il quale l'avvocato [REDACTED] non ha potuto utilizzare l'immobile locato è stato molto breve, tale certamente da non giustificare la pretesa risarcitoria avanzata in giudizio. Infatti, la società locatrice, con comunicazione diretta a definire stragiudizialmente le pretese risarcitorie avanzate dai conduttori con riferimento agli allagamenti di cui è causa, si è resa disponibile, in via meramente transattiva, a stornare 10 giornate di canone per ciascun sinistro (cfr doc. 11 di parte convenuta). Dal complesso delle risultanze istruttorie è emerso che il periodo di indisponibilità dell'immobile locato non è stata certamente superiore. Peraltro, l'allagamento del dicembre 2009 non ha in alcun modo interferito con l'attività dello studio, essendo lo studio chiuso per le vacanze natalizia (cfr ricorso introduttivo) ed essendo stata ultimata la riparazione dell'immobile in data 4.1.2010 (cfr doc. 8 di parte

can

locatrice). L'allagamento del 2/3. 2. 2010 ha interessato solo parte dell'immobile locato - ingresso, parte del corridoio ed una macchia di umidità nella stanza dell'avv. [redacted]. La locatrice è immediatamente intervenuta ed ha messo a disposizione dell'avv. [redacted] un ufficio al secondo piano dotato di linee telefoniche, nel quale l'avvocato si trasferì immediatamente (cfr dep. [redacted] ed [redacted]). Il giorno stesso del sinistro venne riparata la perdita d'acqua e venne realizzata un'impalcatura all'ingresso dell'appartamento. L'immobile locato venne definitivamente ripristinato con riparazione del bagno il giorno 13.2.2010, ma già prima l'immobile era utilizzabile, essendo l'altro bagno funzionante. In pratica l'impossibilità di svolgere l'attività professionale nell'immobile locato è stata limitata al solo giorno del sinistro (cfr teste [redacted] ed [redacted]). Successivamente al ripristino dell'appartamento locato fu l'avvocato [redacted] ad impedire l'accesso agli operai inviati dalla locatrice per la rimozione dell'impalcatura e la pulizia della moquette (teste [redacted] ed [redacted]).

Quanto sopra espresso sostiene la statuizione di rigetto della domanda riconvenzionale per assoluta carenza di prova del danno.

Per completezza si osserva che la domanda è priva di ogni fondamento anche con riferimento al *an debeatur*.

Infatti, a norma dell'art. 13 del contratto di locazione " Il conduttore è costituito custode delle unità immobiliari locate... L'istituto locatore è esonerato da ogni responsabilità per danni derivanti da eventuale sospensione dei servizi.. L'istituto locatore resta altresì espressamente esonerato da ogni responsabilità per tutti i casi fortuiti , ordinari e straordinari, ed in particolare per quelli causati da infiltrazioni d'acqua anche piovana, dal trasudo di umidità, da nubifragi, allagamenti, rotture e rigurgiti di fogne e tubazioni , e per avarie agli impianti elettrici, del gas e di qualsiasi altro impianto esistente nei locali concessi in locazione. "

Gli allagamenti di cui è causa sono stati determinati , quanto a quello del 28.12.2009, "dalla rottura di una colonna montante dell'impianto di riscaldamento " (cfr p. 4 memoria difensiva della locatrice) e, quanto a quello del 2.2.2010, "dalla una rottura di una tubazione di adduzione acqua posta nel solaio a copertura dell'unità immobiliare " (cfr p. 5 memoria difensiva locatrice).

Per quanto entrambi gli allagamenti abbiano avuto origine da tubazioni esterne all'unità locata, sottratti al dovere di custodia e di manutenzione del conduttore (art. 12 e 13 del

contratto di locazione), il carattere ampio della clausola di esonero di responsabilità, riferita ad ogni danno causato da infiltrazioni di acqua, vale ad escludere la responsabilità della locatrice anche per i danni di cui è causa.

Per quanto esposto, deve respingersi la domanda di risarcimento dei danni proposta dal conduttore ██████.

3 - La domanda di riduzione del canone di locazione è stata rinunciata dall'attore (cfr note conclusive e verbale di udienza 4.6.2013).

Il difensore della società locatrice si è opposto alla rinuncia alla domanda, essendo preclusa ogni modificazione delle domande in data successiva al deposito degli atti introduttivi, ed ha chiesto che il giudice liquidi le spese processuali, tenuto conto della domanda così come proposta con il ricorso introduttivo, comprensiva quindi di domanda di riduzione del canone.

L'intervenuto pagamento da parte del conduttore della somma portata dall'ordinanza ingiunzione relativa ai canoni di locazione insoluti non giustifica in alcun modo il venire meno dell'interesse alla domanda di riduzione del canone, così da giustificare la rinuncia in corso di causa, così come argomentato dal ricorrente in sede di discussione, avendo il conduttore chiesto la ripetizione dei canoni corrisposti in misura superiore al dovuto.

Dunque la tardiva rinuncia alla domanda di riduzione del canone, se preclude una pronuncia sul merito della domanda stessa, non avendo la parte alcun interesse ad un siffatta pronuncia, non esonera il Tribunale dal valutarne la fondatezza, ai fini della statuizione sulla soccombenza virtuale.

X Essendo i danni imputabili a guasti degli impianti comuni - rottura di una tubazione dell'impianto di riscaldamento e rottura di una tubazione dell'acqua - ed avendo il conduttore imputato gli eventi lesivi all'inadempimento della società locatrice all'obbligo di manutenzione dell'immobile locato, non compete al conduttore la riduzione del canone di locazione, essendo il rimedio in parola previsto unicamente per il caso di vizi dell'immobile locato (1578 c.c.) e per quello di mancato godimento dell'immobile a causa di riparazioni (1583 e 1584 c.c.).

Nessuna della due fattispecie è stato oggetto di allegazione da parte del conduttore. X

La prospettazione in fatto non consente di qualificare gli eventi lesivi oggetto di causa alla stregua del disposto di cui all'art. 1578 c.c., avendo il conduttore attribuito la rottura

delle condutture comuni all'origine dei guasti che hanno provocato gli allagamenti alla loro vetustà ed alla carenza di manutenzione da parte della società locatrice.

Gli interventi operati tempestivamente dalla società locatrice all'interno dell'immobile locato, allo scopo di eliminare le cause e di riparare i danni conseguenti agli allagamenti, aveva certamente carattere urgente ed hanno comportato l'indisponibilità dell'unità locata per il breve lasso di tempo di cui si è detto sopra. Trattandosi di riparazioni urgenti, trova applicazione il disposto di cui all'art. 1583 c.c.; di conseguenza il conduttore aveva l'obbligo di tollerarle, nonostante abbiano comportato la privazione del godimento di parte della cosa locata. Poiché le prove orali non hanno dimostrato che tali riparazioni non hanno comportato la privazione del godimento dell'immobile locato per oltre 1/6 della durata della locazione o per oltre 20 giorni, il conduttore non ha diritto alla riduzione del canone di locazione, ai sensi dell'art. 1584 c.c.

Per quanto sopra esposto, risulta infondata la domanda di riduzione del canone proposta dal conduttore [REDACTED]

4 - In via riconvenzionale la società locatrice ha chiesto la condanna del conduttore [REDACTED] al pagamento dei canoni di locazione riferiti al periodo intercorrente tra il febbraio 2009 ed il 31.5.2010.

Il conduttore non ha contestato la morosità.

Il giudice, con provvedimento reso il 3.5.2011 ha pronunciato ordinanza ingiunzione, ai sensi dell'art. 423 comma 1° c.p.c., per il pagamento della somma [REDACTED], oltre interessi convenzionali dalla scadenza al saldo.

A seguito della concessione della predetta ordinanza il conduttore ha pagato la somma sopra indicata.

L'anzidetto provvedimento deve essere confermato ed è assorbito dalla sentenza.

5 - Le spese processuali vengono regolate secondo il principio della soccombenza.

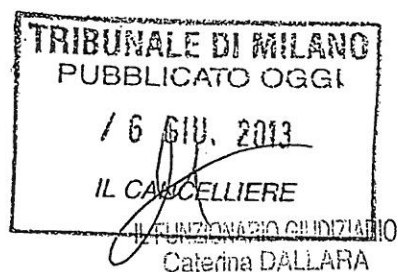
P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

dichiara cessata la materia del contendere nel rapporto processuale intercorrente tra
[redacted] e [redacted];
respinge le domande proposte dal conduttore [redacted];
condanna il conduttore [redacted] a pagare alla locatrice [redacted]
[redacted] la somma di euro [redacted], oltre interessi dalla scadenza al saldo, fatto salvo quanto
già corrisposto;
condanna il conduttore ricorrente al pagamento delle spese processuali in favore della
locatrice resistente, liquidate in euro [redacted] per compensi, oltre agli accessori di legge.

Milano, il 5.6.2013.

Il Giudice



La presente copia è conforme all'originale
PER USO UFFICIO

Milano, - 7 GIU. 2013

