

N. R.G. 19610/2011



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO  
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 19610/2011 promossa da:

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv.  
[REDACTED] e con elezione di domicilio in VIA [REDACTED] [REDACTED] MILANO  
presso l'avvocato suddetto

ATTORE/I

contro

[REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] e con elezione di domicilio in VIALE [REDACTED] [REDACTED] MILANO  
presso lo studio dell'avvocato suddetto

COND. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] MILANO (C.F. [REDACTED]), con il  
patrocinio dell'avv. [REDACTED] [REDACTED] e con elezione di domicilio in VIA [REDACTED]  
[REDACTED] presso lo studio dell'avvocato suddetto

CONVENUTI

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.



Causa r.g.n. 19610/2011

## MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

[REDACTED], conduttore di un appartamento di proprietà di [REDACTED], sull'allegazione che l'immobile locato, situato all'ultimo piano dello stabile, era interessato da infiltrazione di acqua con decorrenza dagli anni 90, ha convenuto in giudizio l'ente conduttore ed il condominio, chiedendo la condanna dei convenuti, in via tra loro solidale, all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle infiltrazioni di acqua, la condanna di [REDACTED] alla restituzione, quanto meno parziale, dei canoni di locazione corrisposti, nella misura del 50% di essi per una somma corrispondente ad euro [REDACTED] con riferimento al periodo intercorso tra il 1996 ed il 2009, la declaratoria della non debenza dei canoni con riferimento al periodo intercorso tra il 2009 e l'esecuzione dei lavori ( marzo 2014 ) o , in subordine, la loro riduzione, e la condanna dei convenuti, in via tra loro solidale, al risarcimento di tutti i danni subiti , da quantificarsi in via equitativa.

Aler ha resistito chiedendo, in principalità, dichiararsi la nullità del ricorso introduttivo e, in subordine, respingersi le domande proposte dall'attore.

Il condominio di via [REDACTED] ha chiesto il rigetto di tutte le domande proposte dall'attore. Disposti una serie di rinvii nella prospettiva di una definizione bonaria della lite ed assunte le prove orali articolate dall'attore, all'udienza del 2.12.2015 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

1 - Sulla domanda diretta alla condanna dei convenuti all'esecuzione delle opere necessarie all'eliminazione delle infiltrazioni di acqua manifestatisi all'interno dell'appartamento condotto in locazione dall'attore è cessata la materia del contendere, avendo il condominio provveduto all'esecuzione dei lavori sulle coperture dell'edificio nel marzo 2014, così ponendo fine alle infiltrazioni di acqua nell'appartamento condotto in locazione dall'attore.



2 - L'attore ha chiesto la condanna di [REDACTED] alla restituzione, quanto meno parziale e nella misura del 50% dei canoni versati dal 1996 al 2009, per una somma pari ad euro [REDACTED]

La domanda è infondata e va respinta.

L'attore ha allegato a sostegno della domanda l'inadempimento contrattuale dell'ente locatore all'obbligo di manutenzione dell'immobile locato. In particolare ha evidenziato che l'appartamento condotto in locazione è stato interessato, a partire dalla metà degli anni 1990, da infiltrazioni di acqua - tanto che l'ente locatore ha riconosciuto al conduttore una riduzione del canone del 20% nel 1996 - che la situazione è peggiorata nel corso degli anni, che nel 2002 si sono verificate nuove infiltrazioni di acqua, in particolare nella sala da pranzo e che nel 2007 le infiltrazioni si sono estese anche al soffitto ed alle pareti del bagno. Ha precisato di avere puntualmente denunciato le infiltrazioni ad [REDACTED] che non è intervenuto, adducendo la competenza esclusiva del condominio, in quanto le infiltrazioni provenivano dalla copertura e dalla facciata dello stabile.

In diritto si osserva che gli artt. 1575 e 1576 c.c. obbligano il locatore a consegnare al conduttore la cosa locata in buono stato di manutenzione, a mantenerla in stato da servire all'uso convenuto ed a provvedere a tutte le riparazioni necessarie a conservare la cosa nelle condizioni in cui si trovava al momento della conclusione del contratto in relazione alla destinazione prevista in contratto, essendo a carico del conduttore unicamente la piccola manutenzione ( art. 1567 e 1609 c.c. ). Nel caso in cui l'immobile locato si trovi all'interno di un condominio, l'obbligo di manutenzione del locatore si estende anche alle parti ed ai servizi comuni, in quanto funzionali e necessarie al godimento del bene locato ( Cass. 15372/2010 : *L'obbligo del locatore di effettuare le riparazioni necessarie a mantenere l'immobile in buono stato locativo, di cui all'art. 1576 cod. civ., riguarda sia la parte dell'immobile di esclusiva proprietà del locatore sia le parti comuni dell'edificio, trattandosi di un obbligo strettamente connesso con quello, a suo carico, di riparazione e manutenzione dell'immobile locato; ne consegue che, dedotta ed accertata, anche a mezzo di CTU, la violazione del predetto obbligo, il conduttore dispone di azione risarcitoria consequenziale all'inadempimento e può, pertanto, chiedere il ripristino dei locali per utilizzarli secondo l'uso convenuto e il maggior danno da inadempimento.*" )

Laddove il locatore non ottemperi all'obbligo di manutenzione dell'immobile locato, spettano al conduttore le azioni contrattuali di esatto adempimento ( azione che il conduttore ha



promosso in giudizio come da punto 1 della sentenza ) o di risoluzione del contratto di locazione, oltre che di risarcimento dei danni.

~~X~~ Viceversa il diverso rimedio dell'azione di riduzione del canone di locazione per ridotto godimento dell'immobile locato, oggetto della domanda proposta dal conduttore, è previsto per la diversa fattispecie dei vizi del bene locato, situazione che, diversamente da quella allegato in giudizio, non attiene allo stato di manutenzione e di conservazione della cosa locata, bensì a difetti strutturali, incidenti sulla costruzione o sulla funzionalità del bene. In tale caso il conduttore non è legittimato ad ottenere dal locatore l'adempimento all'obbligo di mantenimento del buono stato locativo, di cui all'art. 1576 c.c., né ad effettuare direttamente le riparazioni ex art. 1577 comma 2° c.c., ma può soltanto domandare la riduzione del canone o la risoluzione del contratto ex art. 1578 c.c.

Di conseguenza, avendo il conduttore proposto domanda di riduzione del canone, che non è coerente con l'allegazione dell'inadempimento del locatore all'obbligo di mantenimento dell'immobile in buono stato locativo, trattandosi di rimedio previsto per la diversa fattispecie dei vizi dell'immobile, la domanda va respinta.

Deve aggiungersi che comunque, con riferimento al periodo intercorrente tra il 1.1.1996 e tutto l'anno 2000, [REDACTED] ha ridotto in canone di locazione, come da prospetto sub. doc. 26 prodotto dal conduttore all'udienza del 15.5.2014

2 - Con riferimento al periodo compreso tra il 2009 ed il marzo 2014, durante il quale l'attore nulla ha corrisposto ad [REDACTED] a titolo di canoni di locazione, il Busciolà ha chiesto dichiararsi che nulla è dovuto a titolo di canoni o, in subordine, ridursi il canone in ragione del ridotto godimento dell'immobile locato.

La domanda di riduzione del canone va respinta per le ragioni esposte al punto 1.

La sospensione del pagamento dei canoni è illegittima ed integra un inadempimento contrattuale, non essendo consentita la sospensione del pagamento dei canoni in costanza di locazione a meno che non venga a mancare completamente la controprestazione ( Cass. 261/2008 ). Nel caso di specie, avendo il conduttore continuato a godere dell'immobile locato, nel quale abita con la moglie, non poteva legittimamente opporre l'eccezione di inadempimento ( art. 1460 c.c. ), allegando l'asserito ridotto godimento dell'immobile locato.



Va inoltre evidenziato che l'attore, a cui [redacted] aveva offerto, a titolo transattivo, una riduzione del canone di locazione in misura corrispondente al 20% di esso per il periodo compreso tra il 2000 e l'ultimazione dei lavori sulla copertura dell'edificio ( marzo 2014 ), così come era già stato fatto per il periodo intercorrente tra il 1996 ed il 2000, ha rifiutato la proposta ( cfr verbale udienza del 23.4.2015 ), ed ha sospeso il pagamento dei canoni di locazione a partire dall'anno 2009.

La domanda in esame va dunque respinta.

3 - Ha chiesto l'attore la condanna dei convenuti in solido al risarcimento dei danni , deducendo la responsabilità contrattuale di [redacted] per omessa manutenzione dell'immobile locato, e quella extracontrattuale del Condominio, a norma dell'art. 2051 c.c.

Sussiste la responsabilità di entrambi i convenuti per le infiltrazioni di acqua che hanno interessato l'appartamento condotto in locazione dall'attore. Infatti, per quanto le infiltrazioni trovassero origine nelle parti comuni dello stabile - tetto e facciata - l'ente locatore, tenuto a mantenere la cosa locata in stato da servire all'uso convenuto, è responsabile della buona manutenzione anche delle parti comuni dello stabile, funzionali al godimento del bene concesso in locazione. Il condominio risponde, ai sensi dell'art. 2051 c.c., dei danni che derivano dalle parti comuni.

Quanto ai danni , ha lamentato l'attore danni patrimoniali, consistenti negli esborsi sostenuti per le riparazioni effettuate all'immobile in conseguenza delle infiltrazioni di acqua, e danni non patrimoniali, in termini di disagio abitativo, situazioni di stress e danni alla salute.

A sostegno della domanda di risarcimento del danno patrimoniale ha prodotto una fattura dell'importo di euro [redacted] relativa a lavori eseguiti dalla ditta [redacted] di [redacted] ( cfr fattura 20.4.2014 n.10 ) , preceduta da un preventivo della stessa ditta dell'importo di euro [redacted] al netto di IVA, ed ha chiesto il rimborso dei costi sostenuti per la riparazione dell'appartamento.

Va escluso l'obbligo di [redacted] di rimborsare al conduttore i costi sostenuti per la riparazione dell'immobile locato , non risultando dimostrato che le riparazioni avessero carattere di urgenza e che il conduttore, prima di effettuare gli interventi di ripristino, abbia dato avviso al locatore, a norma dell'art. 1577 c.c..



La domanda di risarcimento dei danni patrimoniali nei confronti del condominio va accolta.

Infatti è incontestato che le infiltrazioni di acqua trovavano origine in parti comuni dello stabile e , segnatamente, nel lastrico di copertura , ed è parimenti pacifico che gli interventi di riparazione della copertura dell'edificio effettuati dal condominio hanno risolto il problema delle infiltrazioni.

Le infiltrazioni di acqua sono state denunciate dall'attore ad [REDACTED] ed al condominio a partire dall'anno 2002.

L'attore ha compiutamente assolto all'onere della prova, dimostrando che i danni all'appartamento condotto in locazione ed oggetto di riparazione, sono stata causati dalle infiltrazioni di acqua provenienti dalle parti comuni. La circostanza non è mai stata contestata da [REDACTED] ed emerge dalle prove orali , avendo entrambi i testimoni riferito di infiltrazioni di acqua provenienti dal soffitto, essendo l'immobile locato situato all'ultimo piano, e risulta dimostrato che tali infiltrazioni sono cessate a seguito della riparazione del tetto dell'edificio.

Il condominio, che per andare esente da responsabilità avrebbe dovuto dimostrare l'insussistenza del nesso di causalità tra la cosa in custodia ed il danno o la riferibilità dell'evento dannoso a caso fortuito o a forza maggiore, non ha offerto la prova liberatoria.

L'allegazione della riferibilità dei danni ai lavori realizzati in precedenza dalla ditta [REDACTED] e dell'imputabilità del ritardo nell'esecuzione dei lavori al contenzioso pendente tra quest'ultima ed [REDACTED] incide sul profilo della colpa, che non viene in rilievo in tema di responsabilità per custodia, avendo la responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia carattere oggettivo, con la conseguenza che , per la sua configurazione, è sufficiente la dimostrazione da parte del danneggiato del verificarsi dell'evento dannoso e del suo rapporto di causalità con il bene in custodia.

Il fatto del terzo - che nel caso di specie viene in rilievo con riferimento ai lavori realizzati da [REDACTED] e alla condotta di [REDACTED] con riferimento alle infiltrazioni avvenute in epoca anteriore alla costituzione del condominio , risalendo le prime infiltrazioni agli anni 1990 - esclude la responsabilità del custode, quando esso, rivelandosi come autonoma, eccezionale, imprevedibile ed inevitabile, risulti dotato di efficacia causale esclusiva nella produzione dell'evento lesivo. Tale situazione che non ricorre, posto che, per quanto sia certo che la cattiva esecuzione dei lavori da parte della ditta Saeco sia all'origine delle infiltrazioni di



acqua ( cfr C.T.U. espletata nel procedimento per A.T.P. ), successivamente alla costituzione del condominio - avvenuta secondo la prospettazione di quest'ultimo a metà del 2000 - l'ente condominiale, tenuto alla custodia delle parti comuni, risponde dei danni ad esse conseguenti, a norma dell'art. 2051 c.c.. Pertanto, persistendo i fenomeni infiltrativi in data successiva alla costituzione del condominio, con progressivo aggravamento del fenomeno, come riferito dai testimoni escussi, l'ente condominiale risponde dei danni conseguenti alle infiltrazioni lamentate dall'attore .

La tempestiva attivazione da parte dell'amministratore del condomini [REDACTED], così come l'allegata responsabilità di [REDACTED] in relazione agli interventi appaltati a [REDACTED], non vale ad escludere la responsabilità del condominio, incidendo sul diverso profilo della colpa, così da sostenere un'eventuale azione di regresso, che non è stata spesa in giudizio.

Quanto alla determinazione dei danni, non può riconoscersi all'attore il rimborso per intero dei costi sostenuti per la riparazione dell'appartamento condotto in locazione, in quanto, come si evince da un confronto tra la fattura 10/2014 - documento tempestivamente prodotto in quanto successivo allo spirare dei termini concessi per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica - ed il preventivo della stessa ditta del giugno 2012 ( cfr doc. 25 ), i lavori hanno interessato tutto l'appartamento, laddove, alla luce della documentazione versata in atti ( denuncia di infiltrazioni e fotografie ) e delle emergenze delle prove orali, risulta che le infiltrazioni hanno interessato solo la sala ed in un momento successivo anche il bagno . Pertanto il danno patrimoniale subito dall'attore viene determinato nella somma di euro [REDACTED] in valore attuale, oltre interessi con decorrenza dall'esborso al saldo.

Nulla può venire riconosciuto a titolo di danno non patrimoniale.

Infatti, secondo i principi di diritto espressi dalla Corte di Cassazione a S.U. ( Cass. S.U. 26972/2008 ) il danno non patrimoniale è connotato da tipicità e pertanto è risarcibile , oltre che in tutte le ipotesi di reato ex art. 185 c.p.c. , negli casi espressamente individuati dal legislatore, nonché " nei casi in cui sia cagionato da un evento di danno consistente nella lesione di specifici diritti inviolabili della persona " ( Cass. S.U. ). Non suscettibili di tutela risarcitoria a titolo di danno non patrimoniale, sono i pregiudizi consistenti in disagi, fastidi, disappunti, ansie ed ogni altro tipo di insoddisfazione concernenti gli aspetti più disparati



della vita quotidiana . Inoltre per potere essere risarcito, il diritto - di rango costituzionale -  
deve essere inciso oltre una soglia minima , cagionando un pregiudizio serio.

Nel caso di specie l'attore ha lamentato un danno non patrimoniale da disagio abitativo, che non si differenzia dalla riduzione di godimento dell'immobile locato, ed un danno alla salute, di cui non ha offerto prova alcuna.

Pertanto la domanda va respinta.

4 - Le spese di lite vanno compensate nel rapporto processuale tra l'attore ed [REDACTED] avuto riguardo alla soccombenza virtuale del secondo con riferimento alla domanda dell'attore diretta all'esecuzione delle opere di manutenzione dello stabile.

Il condominio, soccombente nella domanda diretta al risarcimento dei danni ed in quella volta alla condanna all'esecuzione delle opere di manutenzione dello stabile, va condannato a rifondere le spese processuali sostenute dall'attore, nella misura liquidata in dispositivo, che tiene conto del valore della causa e del tenore dell'attività difensiva .

#### P.Q.M.

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

respinta ogni altra domanda ed eccezione, condanna il Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] [REDACTED] Milano a pagare a [REDACTED], la somma di euro [REDACTED] in valore attuale, a titolo di risarcimento dei danni, oltre agli interessi legali con decorrenza dall'aprile 2014 al saldo;

compensa le spese di lite nel rapporto processuale tra l'attore ed [REDACTED]  
condanna il Condominio [REDACTED] di via [REDACTED] Milano a pagare le spese di lite sostenute dall'attore, liquidate nella somma di euro [REDACTED] per spese ed euro [REDACTED] compensi, oltre al rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.



Sentenza n. 3061/2016 pubbl. il 09/03/2016

RG n. 19610/2011

Repert. n. 2396/2016 del 09/03/2016

Milano, 8 marzo 2016

Il Giudice  
dott. Caterina Spinnler

La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano,



11 MAR 2016

