



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice monocratico Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 42070/2014 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████, ██████████ presso l'avvocato suddetto **RICORRENTE**

contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████, ██████████ ROMA presso lo studio dell'avvocato suddetto **RESISTENTE**

Nonché contro

██████████ (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'avv. ██████████ e dell'avv. ██████████, con elezione di domicilio in VIA ██████████, ██████████ presso lo studio dell'avvocato suddetto **INTERVENUTA**

██████████, (C.F. ██████████), con il patrocinio dell'Avv. ██████████, con Studio in Milano, Via ██████████, con elezione di domicilio presso lo studio dell'avvocato suddetto **CHIAMATA IN CAUSA**

OGGETTO: locazione – riduzione canone e risarcimento danni

CONCLUSIONI: come in atti.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle



medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art.132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Incardinato ritualmente il giudizio e costituitosi il contraddittorio; autorizzata la chiamata in causa del terzo in garanzia del resistente; effettuata la stessa e costituitosi il terzo; ammessa CTU sulle doglianze in atti e conferito l'incarico; svolta la CTU e nelle more assegnata la trattazione a questo giudice, con provvedimento del Presidente della XIII sezione civile del Tribunale dell'8/02/2016, a seguito del trasferimento ad altra sezione del giudice in precedenza assegnatario; ammessi i mezzi istruttori orali articolati dalle parti, nei limiti di cui alla ordinanza di ammissione e rigettate le altre istanze istruttorie e di supplemento di CTU; svolta l'istruttoria orale e costituitasi nelle more [redacted] quale successore della resistente [redacted] a seguito di atto di scissione; all'esito, ritenuta la causa matura per la decisione, la stessa veniva rinviata per la discussione; effettuata la stessa alla successiva udienza, all'esito la causa veniva rinviata per la lettura della sentenza; oggi la causa è stata decisa con lettura del dispositivo e deposito contestuale delle motivazioni della presente sentenza.

MOTIVI IN FATTO E DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – Il presente giudizio prende origine dal ricorso con il quale la società ricorrente [redacted], in qualità di conduttrice di un locale ubicato al piano sotterraneo del complesso di [redacted] e destinato alla vendita di articoli sportivi, abbigliamento ed accessori a marchio e insegna [redacted], ha convenuto in giudizio la locatrice [redacted] chiedendo l'accoglimento delle seguenti domande:

—1) in via principale e nel merito, accertare la responsabilità della resistente per le infiltrazioni ripetutesi nel tempo nei locali oggetto di locazione, per vizi della cosa locata, e per l'effetto: A) disporre la riduzione del canone di locazione contrattualmente dovuto, con conseguente condanna di [redacted] alla restituzione delle maggiori somme percepite a tale titolo oltre interessi; B) condannare [redacted] al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi, quantificandoli in € [redacted] oltre interessi o nella diversa misura maggiore o minore da accertarsi in corso di causa o ricorrendo a criteri di equità;

—2) in via gradata ed in subordine e sempre nel merito, accertare la responsabilità della resistente per le infiltrazioni ed il suo inadempimento all'obbligo di cui all'art.1575 c.c. e 1576 c.c. e, per l'effetto, condannare [redacted] all'esecuzione di tutte le opere necessarie per l'eliminazione delle infiltrazioni così come accertate in corso di causa ed al risarcimento di tutti i danni subiti e come quantificati o nella diversa misura maggiore o minore da accertarsi in corso di causa o ricorrendo a criteri di equità;

—3) in ogni caso, accertare e dichiarare che le infiltrazioni per cui è causa sono riconducibili a colpa esclusiva di [redacted] ed hanno determinato uno slittamento dei tempi di apertura del punto vendita imputabile alla resistente e per l'effetto dichiarare la diversa decorrenza contrattuale dalla data di apertura dello stesso e non dalla consegna dei locali e/o condannarla al risarcimento del danno conseguente al mancato guadagno derivante



dalla ritardata apertura del punto vendita, quantificato in € [redacted] o nella diversa misura maggiore o minore da accertarsi in corso di causa o ricorrendo a criteri di equità.

Si costituiva in giudizio, [redacted], che contestava le domande svolte dalla ricorrente eccependo, tra l'altro, l'esonero da responsabilità in virtù dell'art.17 del contratto di locazione nonché la non imputabilità dei danni lamentati riconducibili a cause di forza maggiore e chiedeva la chiamata in causa in garanzia della compagnia assicurativa [redacted].

Questa nel costituirsi in giudizio, chiedeva il rigetto della domanda di garanzia svolta da [redacted] per intervenuta prescrizione del diritto e per inoperatività delle polizze sia quella [redacted] sia quella per R.C. verso terzi con riferimento agli eventi dedotti in giudizio nonché per violazione dell'obbligo di comunicazione del sinistro per tutti gli eventi anteriori e successivi a quello del [redacted], asserendo che quest'ultimo sarebbe stato l'unico evento segnalato da [redacted] alla compagnia. In ogni caso, chiedeva il rigetto della domanda della ricorrente nonché, in caso di condanna, il contenimento dell'indennizzo entro i limiti di polizza e di massimale in questa previsti e riferiti ai singoli eventi dannosi.

Interveniva poi [redacted], quale successore della resistente [redacted], a seguito di atto di scissione e faceva proprie le difese della stessa, di cui si richiedeva la estromissione.

2) – Preliminarmente, in difetto del consenso delle altre parti, che non si rinviene in atti (Cass. civ. Sez. III, 16/11/2011, n. 23992; Cass. civ. Sez. I, 22/10/2009, n. 22424; Cass. civ. Sez. lavoro Sent., 04/05/2007, n. 10215), non va disposta la estromissione dal giudizio della resistente [redacted] a seguito della costituzione in giudizio della [redacted]; seppure quest'ultima si sia costituita legittimamente in giudizio a termini dell'art.111 c.p.c., quale successore della prima a seguito di atto di scissione, con tutte le conseguenze previste da tale norma per le parti presenti in giudizio.

3) - Nel merito, le domande del ricorrente sono solo parzialmente fondate, per quanto di seguito evidenziato.

In atti, sia mediante le copiose allegazioni documentali compiute dalle parti, sia mediante l'accertamento tecnico svolto dal CTU, - che appare esaustivo, chiaro e condivisibile nei limiti di seguito evidenziati, rimanendo rimessa alla decisione giudiziale la determinazione delle conseguenze giuridiche di quanto accertato -, sia in parte pacifico tra di esse, nonché all'esito della istruttoria orale svolta, completa ed esaustiva, risulta provato che:

- il locale condotto in locazione da [redacted], oggetto di causa, è stato interessato in più punti a partire dal marzo 2009 ed ancora fino ad oggi (vedi documentazione di formazione successiva al deposito del ricorso allegata in atti) da continue e ripetute infiltrazioni;

- le stesse derivano in parte dalla rete fognaria ed in parte dalle strutture edilizie e queste ultime si sono determinate al di sotto della " [redacted] " della stazione ferroviaria e sono ricollegabili ad eventi meteorologici intensi e ripetuti;

- per le prime, derivanti dalle tubazioni dell'impianto di fognatura, le cause vanno individuate nella: 1) debolezza



meccanica delle giunzioni ad innesto dei tratti di fognatura, anche dopo i rimedi tentati, come in atti ; 2) sottodimensionamento attuale delle fognature - sia pur correttamente progettate sulla base dei criteri fin'ora adottati - a fronte del ripetersi di eventi meteorologici che hanno perduto il carattere di eccezionalità e di rarità; 3) il collegamento diretto delle tubazioni del locale alla fognatura pubblica, rimuovibile con le opere e gli accorgimenti individuati dal CTU (pagg.34-35-36 e 39 relazione tecnica);

- per le seconde, derivanti dalle strutture edilizie e determinatesi al di sotto della stazione ferroviaria, le cause vanno individuate nella: 1) discontinuità dello strato di impermeabilizzazione risalente al periodo di cantiere; 2) difettosità del risvolto terminale dello strato di impermeabilizzazione con mal eseguiti sormonti e gusce della guaina impermeabile (pagg. 23, 25 e 39 relazione peritale);

- queste ultime, inoltre, per quanto in atti appaiono collegate alla ripetuta esecuzione da parte di di lavori di ristrutturazione delle zone soprastanti i locali condotti dalla ricorrente, sia relativamente al solaio che per l'ammodernamento della stazione, che non risultano essere stati correttamente eseguiti dando luogo a vizi strutturali delle opere (pagg. 23, 25 e 39 relazione peritale);

- le immissioni di acqua sono consistite sia in allagamenti che in infiltrazioni reiterate e diffuse con carattere di imprevedibilità sulla loro localizzazione e con consistenza variabile dallo "stillicidio" al "getto libero";

- in merito alle conseguenze delle stesse è emerso, in particolare dalla prova testimoniale, che le infiltrazioni hanno impedito l'allestimento e l'apertura al pubblico del locale commerciale fino al 2012 pur essendo stati avviati dalla ricorrente i lavori di adeguamento funzionale ed allestimento nel 2009 ed avendo provveduto la stessa a proprie spese al ripristino dei massetti realizzati da, all'installazione di vaschette di raccolta dell'acqua, al rifacimento del pavimento in resina danneggiato;

- le caratteristiche degli eventi oggetto di causa, come provata in atti sotto il profilo della ripetizione nel tempo, imprevedibilità del momento, della quantità e della localizzazione delle infiltrazioni e delle sue conseguenza in ordine all'incremento della umidità ambientale ed al rischio derivante per gli ambienti elettrici e la possibilità di scivolamento sui pavimenti hanno determinato una molto limitata e molto saltuaria riduzione della fruibilità dei locali condotti dal resistente;

- in particolare sono provati e non contestati solo i seguenti episodi, come in atti:

1) Inutilizzabilità dei camerini, interruzione della corrente, posizionamento di secchi in negozio per tamponare le perdite in data 30.11.2012 (doc.85 ricorrente); 2) Inutilizzabilità delle casse e dei sistemi informatici e mancato collegamento con il sistema di diffusione della musica in data 16.05.2013 (doc.87 ricorrente); 3) Danneggiamento manichini, pavimento in resina, arredi e prodotti e difficoltà di allestimento espositivo del prodotto in data 03.06.2013 e 15.07.2013 (docc.88 e 89 ricorrente); 4) Inutilizzabilità magazzino in data 17.11.2013 e 25.11.2013 (docc.90 e 91 ricorrente); 5) Danni alla sala server in data 21.07.2012 e 10.07.2013 (docc.92 e 93 ricorrente); 6) Inaccessibilità al punto vendita in data 26.06.2012 (doc.33 ricorrente); 7) inagibilità



del punto vendita e mancato funzionamento riscaldamento in data 29.11.2012 (doc.94 ricorrente); 8) perdite di acqua dal soffitto nella zona casse riversatesi sui clienti in attesa di effettuare i pagamenti in data 26.06.2012 (doc.33 ricorrente); 9) mancato funzionamento del sistema POS in data 12.05.2013 (doc.37 ricorrente).

4) - Questi i fatti provati in atti, come è noto, tra gli obblighi principali del locatore vi è quello di consegnare l'immobile locato in buono stato di manutenzione e di garantirne il pacifico godimento durante la locazione a termini dell'articolo 1575 c.c.; mentre, ai sensi dell'articolo 1578 c.c., quando l'immobile locato è affetto da vizi che ne diminuiscono in modo apprezzabile l'idoneità all'uso concordato tra le parti, il conduttore può chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo, salvo che si tratti di vizi da lui conosciuti o facilmente riconoscibili. A tali fini, è parimenti noto che costituiscono vizi della cosa locata, agli effetti di cui all'art. 1578 c.c., quelli che incidono sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurre notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale o legale (Cass. 9 maggio 2008, n. 11514; Cass. civ. Sez. III, Sent., 04-11-2014, n. 23447).

Inoltre il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c. dalle molestie di diritto del terzo, ma non da quelle di fatto dello stesso che arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c. (Cass. civ. Sez. III, 15/12/2015, n. 25219)

Tanto evidenziato, deve ritenersi non fondata la domanda di parte ricorrente di riduzione del canone di locazione per il periodo successivo alla apertura dell'esercizio commerciale (20/04/2012), richiesta in atti, stante la molto limitata e molto saltuaria riduzione della fruibilità dei locali condotti dal resistente emerse in giudizio e la mancanza di prova della riduzione del godimento dell'immobile locato nel quale, per quanto in atti, l'attività ivi svolta è proseguita per tutto il periodo dalla apertura del punto vendita alla data di deposito del ricorso, oggetto di esame.

Ne consegue che parte resistente, avendo continuato ad utilizzare l'immobile in questione lo riteneva ancora adatto alle sue esigenze locative e che la domanda va rigettata per mancanza di prova.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione su tale punto oggetto di giudizio.

5) - Passando all'esame delle altre domande della ricorrente va rigettata quella inerente l'accertamento e la declaratoria di una diversa decorrenza del contratto di locazione oggetto di causa, perché in atti non si rinvencono ragioni di fatto e di diritto a suo sostegno, ostandovi peraltro il disposto dell'art.1578 c.c. che, in simili casi prevede solo la alternativa tra la risoluzione del contratto o la riduzione del corrispettivo.

Con riferimento, poi, alle domande risarcitorie e di eliminazione delle cause dei danni, va osservato che, come è noto, quale principio generale che va rispettato anche nel caso di specie, ogni domanda e nello specifico, tra le altre, la domanda di risarcimento del danno, è regolata dal principio dell'onere della prova di cui all'art. 2697 c.c., sicché grava sul danneggiato l'onere di provarlo, ai sensi del citato articolo, tutti gli elementi costitutivi della



domanda di risarcimento del danno per fatto illecito (danno, nesso causale e colpa), sia contrattuale che extracontrattuale. (Cass. civ., Sez. III, 13/06/2008, n. 15986).

Ciò posto, in proposito, oltre alle disposizioni degli artt. 1575 e 1576 c.c., viene in rilievo che a termini dell'art. 2051 c.c., come è noto, ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, così prevedendosi una responsabilità presunta in capo al custode per i danni provocati dalla cosa che ha in custodia, salvo che lo stesso provi il caso fortuito. Il fondamento della norma anzidetta deve essere, dunque, individuato nel dovere di custodia che grava sul soggetto (proprietario, usufruttuario, enfiteuta, conduttore) che, a qualsiasi titolo, ha un effettivo e non occasionale potere fisico sulla cosa in relazione all'obbligo di vigilare affinché la stessa non arrechi danni a terzi.

Tanto evidenziato, per quanto in atti, non è emersa la responsabilità della resistente e della intervenuta per le immissioni di acque dal sistema fognario, perché riconducibili solo al sottodimensionamento dello stesso a seguito dei cambiamenti delle condizioni meteorologiche e del ripetersi di eventi un tempo considerati eccezionali che hanno inciso sullo stesso.

Ne consegue che nel caso in esame derivando le immissioni ed i danni in questione da un impianto che non è nella disponibilità del proprietario dei locali, ma di soggetto terzo, il Comune di Milano, degli stessi non possono essere ritenute responsabili la resistente e la intervenuta, né sotto il profilo extra contrattuale, né sotto quello contrattuale.

Sotto tale ultimo aspetto, trattandosi di molestie di fatto e non di diritto, come è noto, il locatore non è soggetto all'obbligo nascente dall'art.1585 c.c. né sono idonee ad integrare vizio della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 cod. civ., in quanto non attengono all'intrinseca struttura della cosa medesima né alla sua interazione con l'ambiente circostante, ma dipendono dal fatto del terzo. Esse, pertanto, se intollerabili, sono interamente ascrivibili alla condotta del terzo, mentre, se tollerabili, non determinano alcun danno suscettibile di risarcimento. (Cass. civ. Sez. III, 04/11/2014, n. 23447)

Con conseguente rigetto della domanda risarcitoria per la parte ad essi riferita.

Per gli stessi motivi va rigettata la domanda inerente i lavori di eliminazione delle loro cause, venendo in rilievo che le opere e gli accorgimenti individuati dal CTU (pagg.34-35-36 e 39 relazione tecnica) non sono obbligatori a termini del regolamento fognario, ma solo eventuali, per ovviare alle problematiche inerenti l'allaccio della fognatura a servizio dei locali condotti dalla resistente e quelli comunali.

Né tra le obbligazioni del locatore previste dagli artt. 1575 e 1576 c.c., è ricompresa l'esecuzione di opere di modificazione o trasformazione della cosa locata, neppure se imposte da disposizioni di legge o dell'autorità, sopravvenute alla consegna, per rendere la cosa stessa idonea all'uso convenuto (Cass. civ. Sez. III, 29/09/2015, n. 19226). Imposizione che, come evidenziato in atti, neppure esiste nel caso in esame.

Con la conseguenza che poiché le problematiche in esame sono emerse in conseguenza degli eventi



meteorologici oggetto di causa, nel corso della locazione ed in maniera imprevedibile prima della stessa, per quanto in atti evidenziatosi e sopra rilevato in fatto, le stesse non risultano costituire vizi della cosa locata, agli effetti di cui all'art. 1578 c.c., perché non appaiono incidere sulla struttura materiale della cosa, alterandone l'integrità in modo tale da impedirne o ridurne notevolmente il godimento secondo la destinazione contrattuale o legale.

Ne consegue il rigetto delle domande sul punto e l'assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione su tali punti oggetto di giudizio.

Invece, per quanto in atti, è emersa la responsabilità della resistente e della intervenuta per l'altra parte delle problematiche in oggetto e nello specifico quelle relative alle infiltrazioni derivanti dalla parte soprastante l'immobile in locazione, che sono riconosciute ad interventi da effettuare in parti del complesso immobiliare della Stazione di Milano Centrale nella esclusiva disponibilità della resistente e della intervenuta e connesse a vizi strutturali dell'immobile.

Ciò posto, quindi, il rimedio alle stesse esula dalla manutenzione straordinaria dell'immobile che è stata posta a carico del conduttore odierna ricorrente dall'art.12 del contratto di locazione, in deroga dell'art.1576 c.c. e non coglie nel segno la eccezione di esonero di responsabilità della resistente e della intervenuta basata su tale norma contrattuale, non ricorrendo i presupposti di fatto per la sua applicabilità nel caso in esame

Con conseguente accoglimento della domanda per la parte ad essi riferita ed assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione sul punto e, nello specifico, quella gradata e subordinata inerente i lavori per la eliminazione delle cause delle infiltrazioni.

6) – Ciò posto, vanno infine esaminate nello specifico le varie voci dei danni oggetto di causa ascrivibili a responsabilità delle resistenti, secondo l'ordine dato dalla stessa ricorrente.

- La richiesta dei danni derivanti dal mancato guadagno per la ritardata apertura al pubblico del punto vendita è fondata e va accolta nei limiti di seguito evidenziati.

Per quanto sopra rilevato in fatto in merito alle infiltrazioni derivanti dalla parte della stazione soprastante il locale condotto in locazione dalla ricorrente e tenuto conto della copiosa documentazione in atti allegata dalla ricorrente e degli esiti della prova testimoniale, il dedotto ritardo è dovuto alla protrazione dei lavori di allestimento dei locali per effetto dei detti allagamenti ed infiltrazioni.

Né risulta fondata l'eccezione della resistente e della intervenuta che lo stesso sarebbe invece dovuto all'asserito ritardo nella presentazione del progetto inerente i lavori di allestimento dei locali, attesa la menzione della sua già avvenuta approvazione almeno a far data dal 18/05/2009 (doc.13 resistenti), mentre l'aggiornamento di tale progetto risulta dovuto proprio agli eventi oggetto di causa, per quanto in atti.

Si ritiene equo stimare in un anno il ritardo in esame imputabile alle resistenti ed alla intervenuta, posto che: la responsabilità delle stesse sussiste solo per parte degli eventi che hanno determinato gli slittamenti dei lavori,



- Infine, sempre a titolo di danno emergente è dovuto il risarcimento del danno per il rifacimento del massetto operato dalla ricorrente, come provato in atti (docc.5 e 77 ricorrente) e non contestato e confutato adeguatamente dalla resistente e dalla intervenuta sia in ordine alla loro responsabilità nella sua mancata esecuzione a regola d'arte che al quantum dell'esborso. La stessa esula dall'esonero previsto a favore del locatore dal sopra richiamato art.12 del contratto, in quanto connesso a vizi strutturali dell'immobile.

Con la conseguenza che la resistente e la intervenuta dovranno risarcire, al detto titolo, l'importo di € 1.200,00, maggiorato di interessi legali dalla data dell'esborso di tale somma, come in atti (docc.78 e 79 ricorrente).

- Non è dovuta, invece, la voce di danno emergente costituita dal ripristino della pavimentazione in resina attesa la concorrenza negli eventi in esame degli allagamenti da rigurgiti fognari che, per quanto detto, non sono imputabili alla resistente ed alla intervenuta, con conseguente mancanza di prova della loro responsabilità nel provocare i danni in esame, tenuto conto della loro localizzazione sul pavimento.

- Infine, con riferimento alla domanda di risarcimento del danno alla immagine, la stessa, per quanto in atti, non è stata supportata da adeguato riscontro probatorio, con specifico riferimento alle conseguenze dannose degli eventi in atti riferibili alla asserita lesione e, conseguentemente, va rigettata.

In definitiva la resistente e la intervenuta andranno condannate a risarcire alla ricorrente la somma di € 1.200,00 a titolo di mancato guadagno e quella complessiva di € 1.200,00 a titolo di danno emergente, quale risultante dalla somma delle varie componenti di tale voce di danno in base ad un semplice calcolo matematico (€ 1.200,00 + € 0,00 + € 0,00). Somme che vanno maggiorate di interessi legali con le decorrenze sopra evidenziate e fino al saldo effettivo.

Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione su tali punti.

7) – Va poi esaminata la domanda di manleva della resistente e della intervenuta nei confronti della ~~_____~~
~~_____~~

La stessa è fondata e va accolta, perchè la resistente e la intervenuta hanno dato prova della esistenza, della validità e della vigenza della polizza sulla responsabilità civile generale invocata in atti.

Dalla stessa si evince che essa contempla e garantisce la tipologia di sinistro dedotta in giudizio assicurando l'attività svolta dalla contraente nel suo complesso, compresa quella di "proprietario, esercente, conduttore, gestore o committente" che vengono in rilievo nel caso in esame per quanto in atti.

Né risulta fondata la eccezione di prescrizione, in quanto la invocata garanzia è stata azionata dopo la notifica del ricorso introduttivo che, per quanto in atti, è stato il primo atto con il quale parte ricorrente ha chiesto il risarcimento dei danni. Con la conseguenza che la domanda di garanzia è stata formulata nei termini di cui all'art. 2952 c.c. per i fatti di cui in atti, mentre, peraltro, per gli eventi del maggio 2013 vi era stata anche specifica denuncia di sinistro (doc.12 resistenti).

Ne consegue che, in accoglimento della domanda di manleva articolata dalla resistente e dalla intervenuta, la ~~_____~~



██████████, a termini della polizza in esame, va condannata a tenerle indenni di quanto sono state condannate a pagare alla ricorrente con la presente sentenza a titolo di risarcimento danni.

L'indennizzo sarà dovuto entro i limiti di polizza e di massimale in questa previsti e nello specifico detraendo ██████████ per i danni emergenti diretti, come sopra quantificati e nel loro complesso, siccome non ascrivibili ad un singolo evento, ma da considerare come conseguenze dannose unitarie derivanti dai molteplici eventi provati in atti ed il 10% del danno per mancato guadagno, riferibile al singolo evento della mancata apertura al pubblico dei locali.

Disattesa e assorbita ogni altra domanda articolata in giudizio tra queste parti.

8) – Il solo parziale accoglimento delle domande del ricorrente giustifica, ai sensi degli artt. 91 e 92 c.p.c., la compensazione parziale, per la metà, delle spese e competenze processuali del presente giudizio e della mediazione tra le parti ricorrente e la resistente e la intervenuta e la rimanente metà va posta a carico della resistente e della intervenuta in solido tra di loro ed a favore della società ricorrente, in applicazione del principio della soccombenza. Tale rimanente metà va liquidata come in dispositivo sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda.

Ugualmente le spese della CTU, già liquidate in precedenza e poste solidalmente a carico delle parti vanno compensate per la metà tra le parti ricorrente e resistente e intervenuta e la rimanente metà va posta a carico delle resistente e intervenuta in solido tra di loro, che vanno condannate, a rimborsare parte ricorrente di quanto eventualmente sborsato in eccedenza della quota parte compensata delle spese di CTU.

Vanno invece compensate integralmente tra le parti resistente e intervenuta e chiamata in causa in garanzia e tra quest'ultima e la ricorrente, le spese e competenze processuali del presente giudizio, della mediazione e di CTU, sussistendone giustificati motivi ai sensi dell'art.92 c.p.c..

Sentenza esecutiva ex lege.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando, rigettata, assorbita o disattesa ogni altra domanda, eccezione o istanza, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda di estromissione dal giudizio della resistente ██████████, come in motivazione.
- 2) Accoglie la domanda di parte ricorrente ██████████ e condanna, in solido tra di loro, ██████████ e ██████████, a corrispondere alla società ricorrente la somma di € ██████████, a titolo di lucro cessante, maggiorata di interessi legali dalla data dell'evento dannoso (20/04/2011) al saldo effettivo, come in motivazione.
- 3) Accoglie la domanda di parte ricorrente ██████████ e condanna, in solido tra di loro, ██████████ e ██████████, a corrispondere alla società ricorrente la somma di ██████████ a titolo di danno emergente, maggiorata di interessi legali dalla data di esborso delle varie somme al saldo effettivo, come



in motivazione.

- 4) Rigetta tutte le altre domande formulate da parte ricorrente **[REDACTED]**, come in motivazione.
- 5) Accoglie la domanda di manleva proposta da **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, nei confronti della **[REDACTED]** e la condanna a tenerle indenni di quanto sono state condannate a pagare alla ricorrente con la presente sentenza per i danni oggetto di causa, nei limiti di polizza e di massimale, come in motivazione.
- 6) Condanna in solido tra di loro **[REDACTED]** e **[REDACTED]** in persona dei legali rappresentanti pro-tempore a rifondere alla ricorrente **[REDACTED]**, la metà delle spese e competenze processuali del presente giudizio e della mediazione, liquidate per tale sola metà in **[REDACTED]** per esborsi ed **[REDACTED]** per compensi, oltre 15% spese generali, IVA e CPA. Compensa la rimanente metà delle spese e competenze processuali del presente giudizio e della mediazione tra queste parti.
- 7) Compensa per la metà tra le parti ricorrente **[REDACTED]** e resistente e intervenuta **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, le spese della CTU, già liquidate in precedenza e la rimanente metà va posta a carico della resistente e della intervenuta, in solido tra di loro, che condanna a rimborsare parte ricorrente di quanto eventualmente sborsato in eccedenza della quota parte compensata delle stesse.
- 8) Compensa integralmente tra **[REDACTED]** e **[REDACTED]**, e la **[REDACTED]** e tra quest'ultima e la **[REDACTED]**, le spese e competenze processuali del presente giudizio, quelle della mediazione e quelle della CTU.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge.

Milano 24 gennaio 2018.

Il Giudice

Dott. Pietro Paolo Pisani

