

Sentenza n. 1302/2014 pubbl. il 31/01/2014

RG n. 16001951/2008

Repert. n. 1236/2014 del 31/01/2014



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

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente  
SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 16001951/2008 R.G. promossa da:

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

**RICORRENTE**

contro

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

**RESISTENTE**

con la chiamata in giudizio di

CONDOMINIO ██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio dell'avv. ██████████  
██████████, con elezione di domicilio in via ██████████, ██████████, presso lo studio  
dell'avvocato suddetto

**TERZO CHIAMATO**

██████████ (C.F. ██████████) con il patrocinio degli avv.ti ██████████ e  
██████████, con elezione di domicilio in via ██████████, ██████████, presso lo studio degli avvocati  
suddetti

**TERZA CHIAMATA**

**OGGETTO:** locazione immobile commerciale – risarcimento danni

**CONCLUSIONI:** come in atti.

All'esito della discussione orale dell'odierna udienza,  
*ritenuto in fatto che:*

- con ricorso e decreto di fissazione udienza regolarmente notificati ██████████ chiedeva la condanna di ██████████, locatrice dell'immobile commerciale occupato dalla ricorrente, al risarcimento dei danni per l'importo di € ██████████ oltre interessi; danni conseguenti alla forzata chiusura del negozio per l'esecuzione di lavori di ristrutturazione del ██████████;
- la parte resistente, costituendosi, eccepiva che i lavori erano stati determinati dalla necessità di risanamento conservativo del Centro commerciale, di cui tutti i conduttori erano stati tempestivamente informati; aggiungeva che la ricorrente aveva optato per la chiusura del proprio esercizio in coincidenza con l'esecuzione dei lavori e affermava di essersi sempre concretamente



attivata per favorire quanto più possibile la riapertura del Centro e la ripresa delle attività; contestava, comunque, ogni fondamento in fatto e in diritto dell'avversa azione, in particolare eccependo il proprio difetto di legittimazione passiva rispetto alla domanda risarcitoria;

- la resistente, comunque, chiamava in causa il Condominio [REDACTED] perché rispondesse eventualmente dei danni lamentati dalla ricorrente;
- il Condominio, contestata ogni sua responsabilità, chiamava in giudizio in garanzia la [REDACTED], quale appaltatrice dei lavori di ristrutturazione del Centro Commerciale;
- la [REDACTED], a sua volta, contestava ogni propria responsabilità;
- dopo l'iniziale riunione alla presente della causa R.G. n.3378/08, i due giudizi venivano nuovamente separati;
- assunti i mezzi di prova orale ammessi dal G.U. e rigettata l'istanza di ammissione di c.t.u. contabile, la causa, all'esito della discussione del 29.1.14 è stata decisa, dandosi lettura dell'allegato dispositivo;

*ritenuto in diritto che:*

- i lavori di ristrutturazione dell'edificio condominiale, costituente il Centro commerciale, risultano deliberati dall'assemblea dell'8.11.05;
- a detta assemblea parteciparono tutti i n.12 condòmini, titolari di tutti i millesimi delle quote, e tutti i condòmini (doc.2 della stessa ricorrente) approvarono i lavori da eseguirsi;
- la delibera relativa ai lavori in questione non richiedeva l'unanimità dei consensi (cfr. Cass. sent. n.1076/05), in quanto le opere erano destinate a "potenziare o a rendere più comodo il godimento ....."; non si trattava, quindi, di opere voluttuarie, ma di innovazioni "dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni" e che, ai sensi dell'art.1120 c.c., potevano e possono essere approvate con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art.1136 c.c.;
- va, quindi, escluso che possa ravvisarsi una responsabilità della locatrice per il solo fatto di avere approvato i lavori in questione: anche ove la [REDACTED] avesse espresso voto contrario, l'assemblea avrebbe comunque validamente approvato i lavori e la [REDACTED] stessa non avrebbe potuto in alcun modo impedirne l'esecuzione;
- quanto alle modalità ed ai tempi di esecuzione delle opere va, del pari, esclusa la responsabilità della locatrice;
- poiché gli interventi non hanno minimamente interessato l'unità immobiliare locata alla ricorrente e poiché non è ascrivibile alla locatrice alcuna responsabilità in ordine all'esecuzione dei lavori (i lavori, necessari o meno, furono deliberati indipendentemente dall'assenso della [REDACTED]) non viene in considerazione alcun inadempimento contrattuale della locatrice stessa per il ridotto o limitato godimento del bene da parte del conduttore e i danni lamentati da quest'ultimo sono, se mai, riconducibili a illeciti extracontrattuali posti in essere da terzi nell'esecuzione delle ripetute opere;
- in proposito, quindi, va ricordato che: *"in tema di locazione, l'art. 1585, secondo comma, cod. civ. esclude che il locatore sia tenuto a garantire il conduttore dalle molestie di fatto di terzi, facendo salva la facoltà del conduttore di agire contro i terzi in nome proprio, senza impedire, tuttavia, al proprietario locatore di agire in proprio per ottenere il risarcimento dei danni eventualmente subiti; ne discende che, qualora a carico dell'appartamento locato si verifichi un'infiltrazione*



*d'acqua da un appartamento sovrastante, il locatore gode di un'autonoma legittimazione per proporre l'azione di responsabilità nei confronti dell'autore del danno" (Cass. sent. n.1693/10);*

- nel caso di specie, cioè, potrebbero astrattamente configurarsi solo molestie di fatto e/o fatti illeciti posti in essere dagli esecutori dei lavori per effetto delle modalità o delle irregolarità nell'esecuzione;
- *"l'art. 1585 cod. civ., nel disciplinare la garanzia dovuta dal locatore per la piena e normale utilizzazione del bene locato, contiene una duplice previsione in relazione alle possibili molestie che possono essere arrecate dai terzi al pacifico svolgimento del rapporto locativo. Ove i terzi accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, sia contestando il potere di disposizione del locatore, sia rivendicando un diritto reale o personale che infirmi o menomi quello del conduttore, si configurano molestie di diritto per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi del primo comma di detto articolo. Nell'ipotesi invece in cui i terzi non avanzino pretese di natura giuridica ma arrechino pregiudizio al godimento del conduttore mediante impedimenti concreti o attività materiali ostative, riconducibili nel concetto di atto illecito in senso lato, si realizzano molestie di fatto per le quali la garanzia del locatore non è dovuta ed il conduttore può agire direttamente contro i terzi ai sensi del secondo comma dello stesso articolo 1585 cod. civ.. (nella specie il S.C., dopo aver qualificato molestia di fatto il comportamento del condominio che omettendo di eseguire la regolare manutenzione della siepe condominiale aveva creato intralcio all'ingresso di un garage concesso in locazione da un condomino, ha confermato la decisione di appello che riconosceva al conduttore l'autonomo diritto di proporre l'Azione diretta di responsabilità verso il condominio)" (Cass. sent. n.7609/87);*
- dall'orientamento consolidato della giurisprudenza sopra riportato emerge che nel caso di specie la ██████████ avrebbe dovuto, se del caso, agire nei confronti dei terzi, autori delle molestie di fatto; peraltro, la ricorrente non ha proposto alcuna domanda nei confronti dei detti terzi, che sono stati chiamati in causa solo dalle altre parti in garanzia impropria;
- ne segue il rigetto della domanda proposta dalla ricorrente e tale rigetto comporta l'assoluzione dei terzi chiamati dalle domande di garanzia impropria, in quanto viene meno il presupposto della responsabilità dei rispettivi chiamanti;
- nessuna domanda, come si è visto, è stata, invece, direttamente proposta dalla ricorrente nei confronti degli stessi terzi chiamati;
- le spese di giudizio seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo; vanno poste a carico della ricorrente anche le spese dei terzi chiamati, atteso che l'evocazione in giudizio da parte dei rispettivi chiamanti (la resistente e il Condominio) è stata determinata dalla domanda (infondata) proposta dalla ██████████; la liquidazione delle spese in questione segue come da dispositivo;

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. Rigetta la domanda.
2. Assolve i terzi chiamati dalle domande nei loro confronti proposte dai rispettivi chiamanti.
3. Condanna la ricorrente ██████████ a rimborsare alle altre parti le spese di lite, che si



Sentenza n. 1302/2014 pubbl. il 31/01/2014

RG n. 16001951/2008

Repert. n. 1236/2014 del 31/01/2014

liquidano: in ██████████ per esborsi ed € ██████████ per compensi, oltre IVA e CPA, quanto ad ██████████  
██████████; in € ██████████ per compensi, oltre IVA e CPA, quanto al ██████████; in €  
██████████ per compensi, oltre IVA e CPA, quanto alla ██████████.

Milano 31 gennaio 2014.

Il Giudice

Dott. Marco Manunta

