

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Decima Sezione Civile

Il Tribunale, in persona del Giudice Unico, dott. Marco Carbonaro, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di primo grado iscritto al n. R.G. **33104/2018**

avente ad oggetto: **responsabilità extracontrattuale**

promosso da:

NB S.N.C. DI GT,

parte attrice

contro

CONDOMINIO

parte convenuta

CONCLUSIONI

Parte attrice

Come da foglio di p.c. depositato il 09.02.2021.

Parte convenuta

Come da foglio di p.c. depositato il 12.02.2021.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Ai sensi degli articoli 132, comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. la motivazione della sentenza consiste nella succinta esposizione dei fatti rilevanti della causa e delle ragioni giuridiche della decisione, anche con riferimento a precedenti conformi.

A norma dell'art. 16 bis, comma 9 *octies* d.l. 179/2012, la presente sentenza viene redatta in maniera sintetica e l'esame delle questioni seguirà il criterio della ragione più liquida (cfr. Cass. S.U. 9936/2014; Cass. 17214/2016).

La società NB s.n.c., dopo aver allegato di essere conduttrice di un locale ad uso commerciale (bar pasticceria) in viale B e che dal marzo 2016 al gennaio 2018 un ponteggio sulla facciata condominiale impedì la visibilità del locale e delle vetrine, conveniva in giudizio avanti a questo Tribunale il Condominio viale B, chiedendone la condanna al risarcimento del danno patrimoniale patito in conseguenze dell'asserita illecita protrazione ingiustificata del ponteggio, quantificato in circa 45.000 euro.

Si costituiva il Condominio viale B, chiedendo il rigetto delle avversarie domande.

La causa, riassegnata a questo Giudice in data 01.06.2020, veniva trattenuta a decisione

all'udienza a trattazione scritta del 24.02.2021 sulle conclusioni di cui in epigrafe.

La domanda di parte attrice è fondata nei limiti di cui appresso.

L'eccezione del convenuto di difetto di legittimazione passiva per estraneità al rapporto locatizio dell'attrice è inconferente.

Certamente, eventuali ostacoli al pieno godimento della *res locata* possono incidere sul rapporto e il sinallagma contrattuale tra locatore e conduttore e legittimare quest'ultimo alla riduzione del canone e al risarcimento del danno ma ciò attiene appunto al rapporto contrattuale tra locatore e conduttore.

Ciò non significa certamente che il conduttore non possa agire in via aquiliana contro il terzo che gli abbia, con la sua condotta illecita, procurato un danno e gli impedisca appieno di godere del bene. Del resto lo stesso art. 1585 comma 2 c.c. consente al conduttore di agire in nome proprio contro i terzi in reazione alle molestie di mero fatto (cfr. Cass. 25219/2015).

Orbene, è sostanzialmente pacifico tra le parti che a marzo 2016 il Condominio eresse un ponteggio sulla facciata esterna dell'edificio così riducendo significativamente la visibilità delle vetrine e del negozio dell'attrice (cfr. pag. 2 costituzione conv; pag. 4 conclusionale conv.; cfr. altresì foto sub doc. 5 att.). E ciò fece in via di urgenza a causa dell'improvvisa caduta di detriti dalla facciata.

È altrettanto pacifico che i lavori edili iniziarono soltanto nel maggio 2017 (cfr. pag. 4 conclusionale conv. e notifica preliminare cantiere sub doc. 4 conv.) e si conclusero nel gennaio 2018 con lo smontaggio del ponteggio (pag. 2 conclus. attrice).

È dunque ammesso dal convenuto che da marzo 2016 a maggio 2017 il ponteggio è stato mantenuto senza, tuttavia, che alcuna opera edile venisse effettuata, a causa di controversia insorta con l'impresa appaltatrice (cfr. pag. 4 conclus. conv.).

Orbene, ritiene il Tribunale che tale condotta si configuri parzialmente come illecita e abbia recato un danno ingiusto al diritto dell'attrice di esercitare con profitto la propria attività imprenditoriale e di godere appieno dell'immobile occupato.

Non è controversa né censurata la necessità e urgenza di eseguire i lavori, onde evitare pericolose cadute di detriti sulla pubblica via.

Ritiene inoltre il Tribunale che parte attrice non abbia adeguatamente dimostrato che i lavori, durati 8-9 mesi, siano durati più del previsto e per colpa del Condominio; nulla viene dedotto in ordine ai lavori specifici da eseguire e non vengono dedotte le ragioni del ritardo, potenzialmente imputabili anche al fatto dell'appaltatore o a cause di forza maggiore. L'onere della prova è naturalmente in capo all'attrice danneggiata ex art. 2043

c.c. e non risulta essere stato adeguatamente assolto in relazione al danno da eccessiva durata dei lavori.

Il mantenimento, invece, del ponteggio per circa 13 mesi senza l'esecuzione di alcuna opera è una condotta non giustificata e peraltro contrastante altresì con le ragioni di urgenza dell'intervento edile.

Mentre le ripercussioni negative sugli esercizi commerciali dei ponteggi montati per necessità e per durata ragionevole costituiscono, per così dire, un danno *iure datum* non risarcibile, è ingiusto il danno cagionato per il mantenimento di un ponteggio "inerte" per oltre un anno.

Tale ingiustificata e irragionevolmente lunga condotta, infatti, supera il limite di tollerabilità delle altrui condotte, connaturato al dovere di solidarietà di cui all'art. 2 Cost., divenendo *contra ius*.

Il Condominio ha correttamente installato il ponteggio subito dopo la caduta dei detriti ma il successivo differimento a maggio 2017 dell'inizio dei lavori è condotta ingiustificata, non meritevole di alcuna tutela e produttiva di un danno ingiusto nei confronti dell'attrice che da quell'invasivo ponteggio ha subito un danno all'esercizio della propria attività commerciale. Né può andare esente da responsabilità il Condominio convenuto eccependo genericamente l'insorgenza di una controversia con l'impresa appaltatrice che avrebbe ritardato l'esecuzione dei lavori.

Il Condominio ben avrebbe potuto, a maggior ragione trattandosi di lavori urgenti, affidarne l'esecuzione ad altro soggetto così contemperando l'interesse dell'attrice (e degli altri condomini/conducenti) ad una rapida esecuzione dei lavori; così non ha fatto e la scelta non è qui sindacata sotto tale profilo, ben potendo non essere priva di ragionevolezza, in relazione ai pregressi rapporti con la società appaltatrice.

Tuttavia, il Condominio, nel mantenere inattivo il ponteggio a lungo ha evidentemente scelto di sacrificare e ledere la posizione dell'attrice e degli effetti negativi di tale scelta il Condominio stesso deve rispondere.

La decisione, infatti, del Condominio di non avviare in tempi ragionevoli i lavori edili si configura, nei confronti dell'attrice, come scelta negligente, in quanto contraria all'ordinaria diligenza esigibile da un Condominio nell'eseguire l'attività di manutenzione delle cose comuni e nel contenere i disagi per condomini e inquilini dello stabile; pertanto, dei connessi danni-conseguenza patiti dall'attrice deve rispondere il Condominio ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La condotta illecita è limitata, per le ragioni dianzi esposte, al periodo da marzo 2016 ad

aprile 2017, anteriormente pertanto all'avvio dei lavori a maggio 2017.

In ordine alla quantificazione del danno, si osserva quanto segue.

I conti economici prodotti (doc. 3 e 10) possono ritenersi attendibili in quanto sono analitici e precisi ancorché provenienti dalla parte attrice stessa, alla stregua, del resto, di qualunque bilancio o scrittura contabile societaria, non avendoli del resto parte convenuta specificamente contestati ed essendosi essa limitata a sottolinearne l'assenza (pacifica) di natura di prova legale.

Non dotato di analoga e sufficiente attendibilità è invece il documento 9, riportante, in tesi, i ricavi dei mesi di febbraio e marzo 2018: trattasi infatti di due fogli scarsamente leggibili con una serie di cifre manoscritte, senza alcuna indicazione specifica delle voci cui tali cifre si riferirebbero. Tale documento è inidoneo, per sé solo, a dare una dimostrazione plausibile dei ricavi di febbraio e marzo 2018, considerato peraltro che parte attrice avrebbe ben potuto produrre il conto economico e il bilancio definitivo 2018 in corso di causa ma non l'ha fatto.

Considerando quindi unicamente i dati rivenienti dai doc. 3 e 10 il Tribunale osserva quanto segue.

Nell'anno 2014, per il periodo maggio-dicembre (otto mesi), emergono ricavi da vendita di prodotti per 178.728 euro, pari a circa 22.340 euro al mese.

Nell'anno 2015 i ricavi complessivi ammontarono a 278.927 euro, pari a circa 23.240 euro al mese.

Nei mesi di gennaio e febbraio marzo 2016 i ricavi sono stati 38.135 euro, pari a 19.067 euro al mese.

Calcolando l'intero periodo (ventidue mesi) i ricavi sono stati 495.790 euro, pari a circa 22.535 euro al mese.

Nel periodo successivo all'installazione del ponteggio (marzo 2016) i ricavi per il 2016 (da marzo a dicembre, dieci mesi) sono stati 194.721 euro pari a 19.472 euro al mese.

Nel 2017 (anno interamente "coperto" dal ponteggio) i ricavi complessivi sono stati 188.376 euro, pari a 15.698 euro al mese.

Nel complesso, durante il mantenimento del ponteggio, i ricavi (da marzo 2016 a dicembre 2017, per ventidue mesi) sono stati 383.097 euro per circa 17.413 euro mensili medi.

Anche il risultato netto è peggiorato, passando da una perdita di circa 6.370 euro nel periodo marzo-dicembre 2014 e di circa 5.230 euro nel 2015 ad una perdita di circa 71.500 euro nel 2017.

Orbene, è evidente che l'attività imprenditoriale è per sua natura oscillante e imprevedibile

e non è possibile individuare e isolare con precisione le cause di una contrazione del fatturato e dei guadagni.

Tuttavia, nel caso di specie, emerge con significativo nitore che dopo circa due anni di affari a livelli pressoché omogenei (22-23.000 euro di ricavi mensili medi sia nel 2014 che nel 2015), si è verificata una significativa e costante contrazione degli affari in concomitanza della costruzione del ponteggio, sino ad una contrazione di circa il 30% nel 2017.

È pur vero che i ricavi mensili di gennaio e febbraio 2016 (ante ponteggio) sono in linea con la media mensile dell'intero 2016; purtuttavia, osserva il Tribunale che i mesi di gennaio e febbraio (invernali e immediatamente successivi alle festività natalizie) sono notoriamente mesi di stasi per un'attività di ristorazione e di pasticceria sicché è più attendibile considerare un periodo temporale più ampio e dunque considerare che nei 22 mesi ante ponteggio i ricavi mensili medi sono stati circa 22.500 euro mentre nei 22 mesi del ponteggio sono stati circa 17.400 euro, con una riduzione di oltre il 20%.

Ritiene il Tribunale che la presenza del ponteggio si ponga in connessione causale, secondo adeguata probabilità logica e nell'ambito degli elementi di fatto disponibili, con la contrazione di fatturato e utili, attesa la significativa coincidenza temporale tra i due fatti.

La presenza di un ponteggio (cfr. foto sub doc. 5 att.) è infatti causa altamente prevedibile, secondo *l'id quod plerumque accidit*, di un minor afflusso di clienti, che in parte verosimilmente passeranno altrove, in parte non vedranno l'esercizio commerciale, in parte potrebbero non desiderare intrattenersi in un luogo a visibilità e luminosità ridotta.

Tale fatto, pertanto, in assenza di altre cause del calo di fatturato assorbenti ed esclusive emergenti dagli atti, si pone in connessione causale, ancorché probabilmente con altri concorrenti fattori, con il calo di fatturato subito dall'attrice.

In ordine alla quantificazione del danno, ritiene il Tribunale che debba necessariamente procedersi a liquidazione equitativa; la sussistenza di un danno, *sub specie* di contrazione ricavi e aumento delle perdite, è stata dimostrata ma è impossibile accertare con precisione il *quantum* del pregiudizio patrimoniale direttamente connesso alla condotta illecita del convenuto, anche considerato che naturalmente il danno effettivo non può semplicisticamente coincidere con l'aumento delle perdite o, tantomeno, con la contrazione dei ricavi. In questi casi soccorre la liquidazione equitativa ex artt. 1226 e 2056 c.c. (cfr. Cass. 2831/2021; Cass. 9339/2019).

Tenuto conto dei dati di bilancio sopra riportati, della contrazione dei ricavi, dell'aumento delle perdite, della durata della condotta illecita del Condominio (circa 13 mesi) e di tutte le

circostanze di causa, il Tribunale ritiene congruo quantificare il danno nella somma di 15.000 euro, liquidato in moneta attuale e già comprensivo di rivalutazione e interessi compensativi, oltre interessi al tasso legale dalla sentenza al saldo.

Le spese di lite sono compensate per un quarto, in ragione dell'accoglimento della domanda in misura apprezzabilmente inferiore al *petitum*, e sono poste a carico di parte convenuta, soccombente in via prevalente, per i residui tre quarti, liquidati, in applicazione degli importi previsti dal D.M. 55/2014 (e succ. mod.) per le cause di valore compreso tra 5.200 e 26.000 euro (in relazione al *decisum*), nella misura di cui al dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, *contrariis reiectis*,

DICHIARA la responsabilità extracontrattuale del Condominio Viale B – Milano per i fatti di cui è causa e per l'effetto

CONDANNA il Condominio Viale B – Milano a pagare a NB snc di GT & C., a titolo di danno patrimoniale, la somma complessiva di 15.000 euro, oltre interessi al tasso legale dalla sentenza al saldo;

COMPENSA le spese di lite tra le parti per un quarto;

CONDANNA Condominio Viale B – Milano a rimborsare a NB snc di GT & C. i residui tre quarti, che si liquidano in euro 3.400 per compensi (euro 650 per fase di studio; euro 550 per fase introduttiva; euro 1.000 per fase istruttoria ed euro 1.200 per fase decisionale) – oltre 15% per spese generali forfetarie, imposte e contributi previdenziali di legge – ed euro 408,75 per esborsi (3/4 C.U. e marca).

Così deciso in Milano, il 2 luglio 2021

Il Giudice

Marco Carbonaro