

STAMPA

SENTENZA

Tribunale sez. XIII , Milano, 05/12/2018, n. 12316

Intestazione

R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico
Dott.ssa Francesca

Savignano, ha pronunciato la seguenteV

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n.
8373/2014 R.G.

promossa da:

Ca. Vi. (C.F. --omissis--), con il patrocinio
dell'avv. DE BOSIO

STEFANO ed elettivamente domiciliata in VIA VINCENZO
MONTI, 51 20123

MILANO, presso lo studio del difensore

ATTRICE

contro

ISTITUTO MILANESE MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO
TRRIVULZIO (C.F.

--omissis--), con il patrocinio dell'avv. MERAVIGLIA
MASSIMO ed

elettivamente domiciliato in VIA MAROSTICA, 8 20146
MILANO, presso lo

studio del difensore

e

CITY BAR S.R.L. (C.F. --omissis--), con il
patrocinio dell'avv.

IANNACCONE MARCO ed elettivamente domiciliata in CORSO
MAGENTA, 42

20123 MILANO, presso lo studio del difensore

CONVENUTI

nonché

UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA, rappresentata e difesa dall'avv.

Francesco Lapenna ed elettivamente domiciliata in Milano, alla via

Freguglia 10, presso lo studio del difensore

e

TABOGA SRL, con il patrocinio dell'avv.

IANNACCONE MARCO ed

elettivamente domiciliata in CORSO MAGENTA, 42 20123 MILANO, presso

lo studio del difensore

TERZI CHIAMATI IN CAUSA

CONCLUSIONI

PER PARTE ATTRICE: □Piaccia a codesto Tribunale Ill.mo, disattesa

ogni contraria domanda, eccezione od istanza:

a - accertare e dichiarare, in quanto possa occorrere, la nullità

ovvero l'inefficacia, per vessatorietà e/o mancanza di causa, degli

articoli 13, 15 e 16 del contratto di locazione 23 settembre 2013,

stipulato tra Ca. Vi. e PAT, ed, in ogni caso, la violazione degli

obblighi di cui agli artt. 1575 n.3 e 1585 cod. civ., nonché del

Regolamento d'uso dell'immobile, da parte della locatrice, in

relazione ai fatti di causa;

b - accertare e dichiarare l'illiceità delle immissioni e degli altri

fatti/atti/omissioni e/o comportamenti commessi da City Bar (e/o da

Taboga s.r.l.) e/o illecitamente tollerati da City Bar, dei quali è

causa;

c - condannare Pio Albergo Trivulzio e/o City Bar s.r.l. e/o Taboga

s.r.l., in solido tra loro, a pagare a Ca. Vi. il risarcimento del

danno in ordine alle immissioni ed agli altri fatti/atti/omissioni e/o comportamenti denunciati, riservando la liquidazione a separato giudizio;

d - inibire a City Bar e/o Taboga s.r.l. di provocare ulteriori immissioni e/o assumere o tollerare comportamenti quali denunciati negli atti di causa;

e - condannare Pio Albergo Trivulzio, City Bar s.r.l. e Taboga s.r.l., a norma dell'art. 614-bis cod. proc. civ., per il caso di mancato adempimento ad alcuno degli ordini di giustizia pronunciati in relazione alla domanda sub a), a corrispondere alla ricorrente la somma che sarà ritenuta, sempre a norma dell'art. 614-bis cod. proc. civ., di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'adempimento; in via istruttoria, nel non creduto caso in cui le prove agli atti non siano ritenute sufficienti per l'accoglimento delle domande proposte

a - ammettere prova per testimoni dei signori Thomas Villa (residente in Milano, via Gattamelata n. 6, □TV□), Gioia Pollice (in Milano, via Montello n. 12, □GP□) Ro. Pr. Be. (in Milano, via -omissis--, □RPB□), Laura Bergamaschi (in Milano, via Canonica n. 9, □LB□), Ca. Ge. (presso il suo studio in Monza, viale Biancamano n. 14, □CG□), il dottor Co. Ga. (presso l'Ospedale San Paolo, in Milano, via Canova n. 2, □CG□), la dottoressa Ga. De. To. (presso l'Ospedale San Paolo, in Milano, via Canova n. 2, □GdT□), Ma. Ga. (in Milano, via San Marco n.

20, □MG□), Sandro Pedroletti (Via San Marco 20, □SP□), Gianfranco Colitti (Via San Marco 20, □GC□), Ornella Carozzi (Via San Marco 20, □OC□), El. Bu. (Via San Marco 20, □EB□), Re. Av. Co. (Via San Marco 20, □RAC□), Giuseppe Iavarone (via San Marco n. 20, □GI□), St. Ma.St. Ma. (in Milano, via San Marco n. 18, □SM□), Ma. La. (in Milano, via Prina n. 1, □ML□), Ro. Pi. (via Resegone n. 2, Lomagna, □RP□), Gi. D. Bo. (viale Teodorico n. 22, Milano, □GdB□), Da. Sa. (via Mameli n. 16, Legnano, □DS□), sui seguenti capitoli di prova:

1 - vero che nei mesi di settembre, ottobre, novembre e dicembre 2012, gennaio, febbraio e marzo 2013 nonché gennaio e febbraio 2014, in particolare durante le notti tra venerdì e sabato e tra sabato e domenica, vi erano rumori, vibrazioni e schiamazzi provenienti dal locale Tombon de San Marc e sul marciapiede antistante il medesimo locale (TV, MG, GI, SM, GdB);

2 - vero che i rumori, le vibrazioni e gli schiamazzi si protraevano fino alle ore quattro del mattino e che il locale ed il marciapiede antistante erano gremiti di persone (TV, MG, GI, SM, GdB);

3 - vero che in data 18 gennaio 2013 ho sottoscritto la lettera che si rammostra al teste (doc. 4) (SP, GC, OC, EB, RAC, GI, MG);

4 - vere le circostanze riportate nella lettera prodotta sub 4 e cioè che □da mesi il locale □Tombon de San Marc□, sito in via San Marco 20, di vostra proprietà, durante il fine settimana, soprattutto nei giorni di venerdì e sabato viene trasformato in una sorta di

discoteca, con emissione di suoni, rumori, musica e vibrazioni intollerabili per diversi inquilini. Tale vergognoso comportamento viola, oltre a diverse norme di legge, anche il regolamento del condominio in materia di rispetto del silenzio nelle ore notturne. A tal proposito vi segnaliamo che il "Tombon" resta aperto con emissione di musica, anche fino alle ore 04.00 del mattino. Inoltre, sul marciapiede della Via San Marco e di Via Montebello, risulta difficoltoso il passaggio per le persone, a causa della presenza degli avventori del locale che, oltre a produrre schiamazzi notturni in violazione delle vigenti norme, spesso rompono bicchieri e altro. Anche l'accesso ai parcheggi e allo stesso cortile dello stabile (che molto spesso viene lasciato aperto in piena notte consentendo l'ingresso nello stabile ad estranei) è reso difficile dalla presenza dei clienti del locale. Tali comportamenti hanno arrecato disturbo anche a inquilini degli adiacenti numeri civici 18, 22, 22-A, della stessa Via San Marco (SP, GC, OC, EB, RAC, GI, MG);

5 - vero che i rumori, le vibrazioni e gli schiamazzi provenienti dal Tombon de San Marc si sentivano all'interno dell'appartamento di Ca. Vi. (TV, GP, RPB, LB);

6 - vero che le crepe sui muri dell'appartamento ove risiede Ca. Vi. sono comparse nel corso del 2013 (TV, GP, RPB, LB);

7 - vero che durante i week-end del mese di settembre, ottobre, novembre e dicembre 2012, quelli di gennaio, febbraio, marzo 2013 ed

infine quelli di gennaio e febbraio 2014, i rumori, le vibrazioni e gli schiamazzi notturni provenienti dal Tombon de San Marc impedivano il riposo notturno agli inquilini del condominio di via San Marco n. 20 ed in particolare alla signora Ca. Vi. (TV, GP, RPB, LB, MG, GI);

8 - vero che dal mese di settembre 2012, con l'inizio delle serate danzanti e di musica dal vivo del Tombon de San Marc, Ca. Vi. cominciava a soffrire di aritmia cardiaca, cardiopatia ed ansia (TV, GP, RPB, LB);

9 - vero che i disturbi di Ca. Vi. di cui al capitolo che precede si accentuavano durante il venerdì pomeriggio ed avevano il loro massimo durante le notti tra venerdì e sabato e tra sabato e domenica, in concomitanza con l'inizio dei rumori, le vibrazioni e gli schiamazzi notturni provenienti dal Tombon de San Marc (TV, GP, RPB, LB);

10 - vero che il signor Th. Vi., durante i week-end di settembre, ottobre, novembre, dicembre 2012 e gennaio 2013, prestava, di notte, assistenza domiciliare alla signora Ca. Vi. (TV, GP, RPB, LB);

11- vero che la signora Ca. Vi. le notti del 1° e del 2 febbraio 2013 e quelle dell'8 e 9 del medesimo mese pernottava presso l'hotel Hermitage di Milano, in via Messina n. 10, come da fatture che si rammostrano al teste (doc. 3) (TV, GP, RPB, LB);

12- vero che durante le notti del 15, 16, 22 e 23 febbraio 2013, quelle dell'1, 2, 8, 9, 15, 16, 22, 23, 29 e 30 marzo 2013 nonché quelle dell'1, 7, 8, 14, 15, 21, 22, 28 e 29 marzo

2014 la signora Ca. Vi. alloggiava presso le abitazioni di Th. Vi.,
Gi. Po., Ro. Pr. Be e La. Be. (TV, GP, RPB, LB);
13 - vero che nel settembre 2013 venivo contattato da City Bar s.r.l.
al fine di eseguire uno studio di fattibilità acustica finalizzato
alla verifica della sussistenza delle condizioni necessarie per
ottenere l'autorizzazione per attività accessorie di intrattenimento
danzante con musica registrata e dal vivo riguardante i locali siti al
piano interrato del Tombon de San Marc (CG);
14 - vero che dopo aver visionato i locali del Tombon de San Marc ho
dichiarato che l'isolamento acustico del medesimo locale non era
adeguato alle attività di DJ set, musica dal vivo e discoteca ed
intrattenimento danzante e dunque per ottenere la relativa
autorizzazione del Comune di Milano (CG);
15 - vero che nell'ottobre del 2013 l'impianto acustico in uso
all'interno del Tombon de San Marc non corrispondeva a quanto City
Bar s.r.l. aveva dichiarato al Comune di Milano per ottenere la
autorizzazione già rilasciata dal Comune di Milano per l'attività di
DJ set e concertini (CG);
16 - vero che informavo la seconda convenuta circa i rischi derivanti
dall'utilizzo del piano interrato quale discoteca in mancanza di
apposita autorizzazione del Comune di Milano (CG);
17 - vero che ho dunque redatto ed inviato a City Bar s.r.l. la
lettera prodotta dalla ricorrente sub 3 con la quale dichiarava
quanto sopra esposto e vero il contenuto della medesima (CG);

18 - vero che anche il piano interrato del Tombon di San Marc era gremito di clienti in occasione delle serate con intrattenimento danzante, DJ set e musica dal vivo e che non vi erano uscite di sicurezza (TV, CG, GdB);

19 - vere le circostanze riportate nella lettera in data 7 giugno 2013 a firma dottor Co. Ga. (CG, GdT);

20 - vero che, in particolare, il Disturbo all'Adattamento diagnosticato alla signora Ca. Vi. era legato alla privazione del sonno, a sua volta causata dai rumori, le vibrazioni e gli schiamazzi notturni provenienti dal Tombon de San Marc (CG, GdT);

21 - vero che il signor Baroni, prima, ed il signor De., poi, proponevano alla signora Ca. Vi. di eseguire delle rilevazioni fonometriche all'interno dell'appartamento di quest'ultima durante serate in cui al Tombon de San Marc non vi era alcuna attività ovvero in cui erano presenti n. 20/30 persone per cena e comunque durante serate in cui mancava l'intrattenimento danzante con Dj set e musica dal vivo (TV);

22 - vero che il doc. 2A contiene n. 3 video, di cui n. 2 tratti da --omissis-- e n. 1 dal profilo facebook di Ro. Ov. Be., girati all'interno del Tombon de San Marc (DS);

23 - vero che il documento 2B è tratto dal profilo facebook di Ro. Ov. Be. (DS);

24 - vero che le fotografie di cui al documento 2C, tratte dal profilo facebook di Ro. Ov. Be., rappresentano il Tombon de San Marc, in particolare l'ingresso ed il piano interrato del medesimo locale,

durante alcune delle serate con intrattenimento danzante e con musica dal vivo (DS);
25 - vero che il documento 2D è stato tratto dal profilo facebook di Catch UP@Tombon de San Marc, il doc. 2E dal profilo facebook di Studio 69 il Venerdì sera al Tombon de San Marc ed i documenti 2F sono tratti da --omissis--, --omissis-- e --omissis-- (DS);
b - respingere tutte le istanze istruttorie di PAT, City Bar e Taboga s.r.l., e comunque, in caso di ammissione delle istanze di una od alcuna delle istanze dedotte da PAT e City Bar, ammettere Ca. Vi. a prova contraria con i medesimi testi indicati;
c - dichiarare la nullità della CTU per i motivi dedotti nella istanza 2 febbraio 2016, nelle osservazioni alla bozza di CTU, nonché a verbale dell'udienza 28 giugno 2016, vale a dire violazione del contraddittorio, omessa risposta a parte del quesito, contraddittorietà tra motivazione e conclusioni nella parte della relazione attinente alle immissioni durante l'utilizzazione del locale de quo agitur quale discoteca (cioè con musica amplificata con percussioni dal vivo e pubblico ballante);
d - ove occorresse, rinnovare o, in subordine, integrare la CTU, affidandone l'espletamento ad altro esperto, con riferimento alle questioni indicate nel § II (pagg. da 3 a 6 della II memoria ai sensi dell'art. 183, comma vi, cod. proc. civ.) ed in particolare sul quesito ivi proposto (Il CTU, letti gli atti ed esaminata la documentazione, in particolare quella attinente alla descrizione

degli eventi che nella tesi della ricorrente hanno provocato le immissioni, occorrendo assunte informazioni, in merito agli eventi medesimi, dalle persone informate indicate in ricorso, a ciò espressamente autorizzato dal presente provvedimento, noleggiati gli apparecchi di diffusione del suono più simili possibile a quelli utilizzati nel corso degli eventi come sopra ricostruiti, convocato un numero adeguato di persone danzanti conformemente a quanto come sopra ricostruito, effettui la riproduzione sperimentale del fatto dedotto dalla ricorrente e la rilevazione tecnica delle immissioni acustiche e di vibrazione nell'appartamento condotto in locazione dalla attrice, nel corso dell'intera notte ed, in particolare, nell'orario dalla mezzanotte alle 5 del mattino) anche al fine di valutare se lo stato e condizione di isolamento e gli altri requisiti anche di sicurezza del locale siano conformi ai requisiti tecnici legali e regolamentari previsti per i locali ove si produce musica amplificata e percussioni dal vivo per pubblico ballante (discoteca) all'interno di edifici e confinanti con appartamenti ove risiedano persone e, in ogni caso, disporre l'esperimento ai sensi dell'art. 261, secondo comma, cod. proc. civ. in modo da effettuare le prove acustiche con la strumentazione utilizzata al momento delle immissioni acustiche lamentate, ovverosia con musica e percussioni dal vivo ed impianti di diffusione sonora riprodotti nelle prove in

atti ed il movimento e voci di almeno cinquanta persone che ballano e producono rumore;

e - ordinare alla seconda convenuta e/o a Taboga s.r.l. l'esibizione di tutte le autorizzazioni ottenute per lo svolgimento di attività di produzione di musica dal vivo e balli e/o di pubblico spettacolo all'interno del Tombon de San Marc;

f - richiedere al Comune di Milano, ai Vigili del Fuoco, alla A.S.L., ai sensi dell'articolo 213 cod. proc. civ. la documentazione relativa alle pratiche autorizzative di cui alla lettera e) che precede.

Con vittoria di spese di causa ed indennità ai sensi dell'art. 96, ultimo comma, cod. proc. civ.□.

PER ISTITUTO MARTINITT: □IN VIA PRELIMINARE E/O PREGIUDIZIALE

- Respingere il ricorso nei confronti della proprietà ASP IMMeS e PAT perché improponibile, inammissibile e/o improcedibile in quanto il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. non è fondatamente proposto per i motivi illustrati in narrativa;

- Respingere comunque il ricorso nei confronti di ASP IMMeS e PAT perché in qualità di proprietario non ha possesso/detenzione dei locali da altri condotti ai sensi dell'art. 2051 c.c. in quanto non vi è la sussistenza del rapporto di custodia; ed inoltre in quanto la sig.ra Vi. poteva e può agire direttamente nei confronti del City Bar e successivamente di Taboga S.r.l. a far data dalla cessione di ramo d'azienda del 9 settembre 2016, ai sensi dell'art. 1585 II comma c.p.c. trattandosi di molestie di fatto; è comunque inattuabile la

condanna ex art. 614 bis c.p.c. nei confronti di questa Azienda dato che il provvedimento di condanna da parte del Giudice ai sensi degli artt. 612 e ss. c.p.c., se di diritto, può essere fatto valere direttamente nei confronti di City Bar e/o di Taboga S.r.l. con termini temporali sopra indicati, escludendosi la responsabilità da parte del proprietario locatore perché inibisca il conduttore dall'emettere immissioni sonore, non disponendo il proprietario di poteri costrittivi nei confronti del conduttore, per tale ragione non potrà essere condannato il proprietario per mancata esecuzione di un ordine di fare a lui non diretto, essendo inutile in fatto e in diritto indirizzare l'ordine al proprietario.

IN VIA PRINCIPALE E NEL MERITO

In punto an

- Respingere perché infondata ogni domanda e asserzione di parte ricorrente per l'esclusione di responsabilità riconosciuta ex art. 13 del contratto sottoscritto da parte ricorrente e per tutti i motivi dettagliatamente illustrati in narrativa nel presente atto in fatto e in diritto in via principale e subordinata dato che l'art. 13 del contratto di locazione (doc. 2 memoria costituzione ricorso cautelare) sottoscritto dalla ricorrente esclude che parte conduttrice possa rivalersi nei confronti della proprietà per danni patiti per causa di altri conduttori;

- Respingersi ogni richiesta risarcitoria in quanto infondata in fatto e in diritto stante l'assenza di riferimento alcuno ad istituto

giuridico applicabile a fini risarcitori e comunque per i motivi svolti in atti;

- Respingersi le richieste di condanna ex art. 614 bis cpc dato che l'eventuale provvedimento del Giudice potrà essere emesso direttamente nei confronti di City Bar e in successione temporale Taboga S.r.l., per cui ASP IMMeS e PAT, quale proprietaria, non può essere condannata per inosservanza degli obblighi di non fare da parte di altri;

- Respingersi la richiesta di condanna ex art. 96 c.p.c. in quanto non applicabile ante causam.

In punto quantum

Ridursi sino a zero (valore nullo) per impossibilità di intervento

(accesso negato ante causam ai tecnici) o comunque ridursi a valore

minimo da determinarsi dal Giudice l'entità del risarcimento ai sensi

e per l'effetto dell'art. 1227 c.p.c.

CHIAMATA IN MANLEVA (DOMANDA CD. TRASVERSALE) DI CITY BAR S.r.l. e di

TABOGA Sr.l.

Nella denegata e non creduta ipotesi di condanna di ASP IMMeS e PAT,

condanni le conduttrici chiamate in manleva City Bar S.r.l. e/o Taboga

S.r.l., in qualità di cessionario per i tempi di rispettivo

interesse, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro

tempore, entrambe con sede legale in Milano, Via Borgazzi, 4,

rappresentate e difese dall'Avv. Marco Iannaccone, affinché tengano

indenne l'ASP da ogni onere a qualsiasi titolo scaturente dalla

vicenda oggetto della presente causa.

Ciò sia per effetto del rapporto contrattuale sia per la contrastata responsabilità extracontrattuale.

CHIAMATA IN MANLEVA DELL'ASSICURATORE

Nella denegata e non creduta ipotesi di condanna dell'assicurato ASP

IMMeS e PAT, condanni la compagnia assicurativa chiamata in manleva

UNIPOL SAI ASSICURAZIONE SPA, ex art 269 c.p.c., in persona del

legale rappresentante pro tempore, con sede legale in 40128 Bologna

via Stalingrado n. 45, effettivamente intervenuta in giudizio,

affinché, tenga indenne l'assicurata ASP da ogni onere a qualsiasi

titolo scaturente dalla vicenda oggetto della presente causa per

quanto assicurato in polizza, sia rispetto a City Bar S.r.l. che a

Taboga S.r.l.

per quanto di rispettiva competenza e per l'effetto:

- condannare la Compagnia indicata a manlevare integralmente

l'Assicurato di ogni onere nei confronti di terzi, quindi verso la

ricorrente Vi. nella denegata ipotesi di accoglimento del ricorso;

- condannare la Compagnia indicata all'integrale ristoro delle spese

e oneri di giudizio a norma di polizza, da determinarsi in base a

tariffe professionali e competenti moltiplicatori come meglio

specificato in separato foglio ove si tratta delle spese, quindi

anche in caso di soccombenza dei confronti della ricorrente Vi. e

comunque per la differenza che non fosse addebitata alla ricorrente

Vi. in caso di vittoria di ASP;

IN VIA ISTRUTTORIA

- Rigettare, come da memoria ex art. 186 co. 6 n. 3 di ASP IMMeS e

PAT, le istanze istruttorie di controparte;

- Ammettersi interpellato e testi sulle seguenti circostanze:

1 - □Vero che in data 16.10.2012 si teneva la riunione presso gli uffici dell'area tecnica e patrimonio cui partecipava il Sig. Th.

Vi., il suo legale, l'avv. Damascelli per City Bar e per la proprietà

ASP IMMeS e PAT il dott. Alessandro Lombardo e l'avv. Sabrina

Alliso□;

2 - □vero che il dott. Al. Lo. per la proprietà proponeva alla sig.ra

Vi. Ca. un cambio alloggio al quinto piano nello steso stabile in via

S. Marco 20□;

3 - □vero che nel corso della riunione del 16.10.2012 veniva

prospettata la possibilità di esperire un accertamento tecnico preventivo□;

4 - □vero che ASP IMMeS e PAT evitava di partecipare alla procedura

di mediazione avviata dalla sig.a Vi. vista l'intenzione della

conduttrice di rinnovare comunque il contratto, come di fatto

avvenne□;

5 - □vero che gli uffici competenti di ASP IMMeS e PAT, a seguito

delle lamentele della sig.ra Vi. contattavano il City Bar, e

chiedevano spiegazioni in merito□;

6 - □vero che City Bar rispondeva alla proprietà di aver

insonorizzato il locale e successivamente dopo scambi di

corrispondenza con la ricorrente con nota in data 16.10.2012

comunicava ad ASP di aver proposto al legale della sig.ra Ca. Vi.,

Studio Legale Quiriconi, di far effettuare, a proprie spese dei

rilievi fonometrici□;

7 - □vero che in data 9.10.2013 ASP IMMES e PAT organizzava un incontro presso gli uffici dell'area tecnica e patrimonio allo scopo di comporre bonariamente la lite insorta tra i due conduttori□;

8 - □vero che nel corso di tale riunione alla presenza del Dirigente responsabile dell'area tecnica e patrimonio dell'ASP, dott. Al. Lo., del figlio della sig.ra Vi., sig. Th. Vi. e del proprio nuovo legale e dell'avv. Del City Bar Giorgio Damascelli, il dott. Lombardo ricordava a tutti che permaneva la validità della proposta già formulata prima della stipula del contratto di un cambio di alloggio con una unità immobiliare posta al 5° piano del medesimo edificio□;

9 - □vero che l'avv. Giorgio Damascelli proponeva di far eseguire a carico di City Bar Srl i rilievi fonometrici nell'appartamento della sig.ra Vi. ed eventuali spese per insonorizzazione dei locali o eliminazione delle lamentate vibrazioni all'interno dell'appartamento□;

10 - □vero che tutte le proposte furono rifiutate dalla sig.ra che nel frattempo aveva (prima) rinnovato il contratto□;

11 - □vero che da ultimo il contratto stipulato con la ricorrente all'art. 13 contiene un esonero di responsabilità a favore del locatore:□ il conduttore è costituito custode della cosa, egli esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per i danni diretti e indiretti che potessero provenirgli da fatto colposo di altri inquilini (...)□ (doc. 2 già indicato)□;

12 - □confermo il contenuto della dichiarazione certificatoria che mi si rammostra□ (doc. 10, dichiarazione dell'11.04.2014) (come da memoria n. 2);

13 - □vero che alla riunione del 16 ottobre 2012 presso la sede dell'ASP erano presenti in rappresentanza della signora Ca. Vi. il suo legale di fiducia e il figlio della stessa signora Vi., il sig. Th. Vi.□ (come da memoria n. 3);

14 - □vero che la proposta di chiusura transattiva con la corresponsione di 10.000 euro a favore della signora Vi. formulata per conto della stessa durante la riunione del 16 ottobre 2012 presso la sede dell'ASP fu formulata senza costituire causa di allontanamento del dirigente dell'Ente proprietario dott. Lombardo□ (come da memoria n. 3);

15 - □vero che l'incontro del 16 ottobre 2012 presso la sede dell'ASP si concluse per esaurimento della trattazione dell'argomento indipendentemente dalla formulazione di richiesta di corrispondere 10.000 euro a favore della signora Ca. Vi.□ (come da memoria n. 3);

16 - □vero che dopo che tutti i partecipanti alla riunione tenuta il 16 ottobre 2012 presso la sede dell'ASP si erano alzati, si parlò della opportunità di esperire un Accertamento Tecnico Preventivo ante causam quando erano comunque ancora presenti tutti i partecipanti alla indicata riunione□ (come da memoria n. 3);

17 - illustri il teste tutte le iniziative cui ha partecipato a tutela diretta o indiretta della madre signora Ca. Vi. nella vertenza

che la stessa ha da tempo con City Bar, elenchi le persone e i soggetti pubblici presso cui egli si è attivato nell'interesse proprio oppure della madre e comunque connesso alla vertenza in essere tra la signora Ca. Vi. e City Bar descrivendo le modalità della illustrazione dello stato dei fatti da egli effettuato e specificando le richieste formulate (come da memoria n. 3);

Si indicano quali testi il dott. Lombardo Alessandro (su tutti i capitoli), l'avv. Sabrina Allisio, (sui capitoli 1, 2, 3, 7, 8), la sig.ra Fi. Br. (su tutti i capitoli). I testi tutti domiciliati presso ASP IMMeS e PAT, in via Marostica n. 8, Milano. Ammettersi altresì interpellato e quale teste il dott. Al. Lo. per conferma e/o prova di tutte le circostanze illustrate in atti di parte nella sezione "in fatto" da intendersi tutte formulate con la premessa "vero che" seguita dalla lettura delle ricostruzioni in fatto.

Ci si oppone alla richiesta di controparte di CTU tecnica in quanto meramente probatoria.

Con riserva di formulare specifici capitoli e indicare testi. In subordine qualora il Giudice autorizzasse domande sulla base della generica richiesta formulata da controparte si chiede ammettersi identico trattamento processuale all'Amministrazione resistente consentendo la formulazione indifferenziata di ogni indicazione di fatto contenuta dal presente atto nei confronti di tutti i testi sopra indicati, con riserva di indicarne altri.

Con riserva altresì, di ulteriormente dedurre, produrre documentazione, articolare ulteriori mezzi istruttori anche in relazione alle difese ed eccezioni di controparte. Comunque dichiararsi tutti i capitoli dal n. 1 al 10 di controparte ricorrente principale essere tutti inammissibili, irrilevanti, generici e valutativi.

Nella denegata ipotesi in cui il Giudice voglia accogliere in parte o in tutto i "detti capitoli di prova" si chiede al Giudice di essere ammessi a prova contraria sui detti capitoli di prova formulati da controparte indicando come testi i medesimi succitati, citati da parte resistente, con riserva di indicarne altri.

Si chiede al giudice di non ammettere le eccezioni di volta in volta specificate nel testo narrativo dell'atto di controparte che si che si intendono tutte riportate qui di seguito alle conclusioni.

per le spese

- addebitare a parte ricorrente le spese come da foglio depositato a parte oltre che l'integrale onere per la CTU disposta;
- in subordine:
- esentare da qualsiasi onere per CTU ASP IMMeS e PAT;
- respingere ogni richiesta di spese da parte ricorrente contro ASP

IMMeS e PAT riconoscendo comunque le spese di giudizio addebitandole alla compagnia assicuratrice tenuta per previsione di polizza all'onere della difesa.□.

PER CITY BAR SRL: □In via preliminare Accertata e dichiarata l'incompatibilità del ricorso sommario ex art. 702 bis c.p.c. avversario con il rito speciale locatizio ex art. 447 bis c.p.c. per i motivi tutti di cui al presente atto, dichiarare

inammissibile e/o improcedibile ai sensi dell'art. 702
ter, II comma
c.p.c. il ricorso ex art. 702 bis c.p.c. promosso dalla
signora Ca.
Vi., emettendo ogni declaratoria conseguente.
Nel merito, in via principale
Respingere tutte le domande svolte nei confronti
della City Bar
S.r.l. in quanto totalmente infondate in fatto e diritto,
per tutti i
motivi di cui al presente atto.
Nel merito, in via subordinata
Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento
anche parziale
della domanda di risarcimento avanzata dalla
ricorrente attrice,
accertato e dichiarato il concorso del fatto doloso
e/o colposo
dell'attrice nella causazione dei danni per i motivi
tutti di cui al
presente atto, dichiarare che il risarcimento non è
dovuto o deve
essere diminuito nella misura che sarà ritenuta di
giustizia, anche
in via equitativa, ai sensi e per gli effetti di cui agli
artt. 1227
e 2055 c.c..
In ogni caso
Condannare la ricorrente al risarcimento del danno da
lite temeraria
ex art. 96 c.p.c. nella misura che sarà ritenuta di
giustizia, anche
in via equitativa.
Con vittoria di spese e compensi di lite del presente
giudizio, oltre
IVA, CPA ed altre successive occorrente.
In via istruttoria
Si chiede, senza che ciò possa in ogni caso costituire
inversione
dell'onere della prova, ammettersi prova per testi
sulle seguenti
circostanze:
1) Vero che la City Bar S.r.l. conduce in locazione a
far data dal

2003 un immobile posto al piano terra dell'edificio condominiale ubicato in Milano, Via San Marco n. 20 nel quartiere "Brera", di proprietà del Pio Albergo Trivulzio, immobile destinato all'esercizio del locale bar/ristorante denominato "El Tombon de San Marc", esercizio commerciale storico nel panorama milanese, nel quale da oltre cinquant'anni viene svolta attività di ristorazione e serate private con musica, come da documento (cfr. doc. 1 fascicolo City Bar) che si rammostra al teste.

2) Vero che il locale si sviluppa su due piani: al piano terreno sono presenti un bar, le cucine e due sale per la somministrazione, mentre al piano interrato - dove si svolge l'intrattenimento musicale vero e proprio - sono presenti altre sale destinate alla clientela.

3) Vero che la City Bar S.r.l., dopo aver ceduto nel corso degli anni la gestione dell'esercizio in questione a terzi, ne è rientrata in possesso nel corso del 2012 e da allora gestisce in proprio l'esercizio del ristorante "El Tombon de San Marc".

4) Vero che fino al 2012 la gestione del locale era avvenuta in assenza di qualsivoglia lamentela e/o denuncia alla proprietà e alla City Bar S.r.l. da parte degli inquilini dell'edificio condominiale o da qualsiasi altro soggetto relativamente a immissioni sonore rumorose e intollerabili provenienti dal locale, pur svolgendosi anche in quel tempo le medesime serate che attualmente vengono organizzate.

5) Vero che la signora Ca. Vi., pur conoscendo da tempo lo stato di

conduzione dell'immobile destinato del ristorante □El Tombon de San

Marc□, ha liberamente rinnovato il proprio contratto di locazione con

la proprietà senza alcuna riserva alla fine del 2013.

6) Vero che in concomitanza con il ripristino della City Bar S.r.l.

nella gestione dell'esercizio nell'anno 2012 la signora Ca. Vi.

iniziava a □prendere di mira□ il locale in questione lamentando un

presunto inquinamento acustico nel suo appartamento.

7) Vero che con lettera sottoscritta dai dipendenti del ristorante

del 31.10.2012 veniva denunciata all'allora legale rappresentante

della City Bar S.r.l. la condotta aggressiva, intimidatoria e

ingiuriosa posta in essere dalla signora Vi. il giorno 6.10.2012 nei

confronti degli avventori del ristorante e del suo personale, come da

documento (cfr. doc. 3 fascicolo City Bar) che si rammostra al teste.

8) Vero che in data 16.10.2012 la City Bar S.r.l., pur nulla

riconoscendo in merito alle lamentele della signora Vi., si rendeva

comunque disponibile a far effettuare a proprie spese i necessari

rilievi fonometrici nell'appartamento condotto da quest'ultima, in

ossequio alle normative di legge in materia di rilevamento e

misurazione dell'inquinamento acustico, e tutti gli accertamenti atti

ad identificare eventuali cause delle immissioni lamentate mettendo a

conoscenza della vertenza anche la proprietà, come da documento (cfr.

doc. 4 fascicolo City Bar) che si rammostra al teste.

9) Vero che tale proposta avanzata a più riprese dalla City Bar

S.r.l. veniva rifiutata dalla signora Carla Vila, la quale impediva qualsiasi accesso al suo appartamento, nonostante le reiterate richieste in tal senso sia della City Bar sia del P.A.T., con la conseguenza che nessuna rilevazione acustica oggettiva potesse essere concretamente effettuata.

10) Vero che le azioni della signora Ca. Vi. proseguivano nei mesi successivi, atteso che a far data dai primi mesi del 2013 ogni qual volta si svolgeva un evento privato al "El Tombon de San Marc" e sempre più spesso anche durante il semplice orario di ristorazione, venivano chiamati sul posto Agenti di Polizia An., Vigili del Fuoco, Guardia di Finanza, Polizia di Stato, ASL, Ambulanze su segnalazione della signora Vi. o di suo figlio di presunte irregolarità, rumori, propagazione di musica, che con i loro interventi creavano forte disagio agli avventori e clienti presenti nel ristorante.

11) Vero che a fonte degli svariati interventi posti in essere dagli Organi Amministrativi su richiesta della signora Vi., la City Bar S.r.l. è risultata immune da qualsivoglia conseguenza sanzionatoria in relazione agli inquinamenti acustici denunciati dalla signora Vi..

12) Vero che i continui accertamenti susseguitisi fino ad oggi hanno comportato come inevitabile conseguenza una drammatica e consistente diminuzione dell'attività del locale oltre che un gravissimo danno all'immagine, con prevedibile pericolo e rischio di chiusura dell'esercizio commerciale.

13) Vero che dai primi mesi del 2013, quando sono iniziati i
□controlli a tappeto□ degli Organi Amministrativi su segnalazione
della signora Vi. ad oggi le entrate dell'esercizio commerciale del
□Tombon□ si sono più che dimezzate.

14) Vero che dietro convocazione telefonica dell'ufficio legale del
Pio Albergo Trivulzio, veniva fissato un incontro in data 9.10.2013
tenutosi presso la sede del Pio Albergo Trivulzio, nel quale erano
presenti per il Pio Albergo Trivulzio il direttore del patrimonio
immobiliare dott. Al. Lo. e l'avv. Sabrina Allisio, per la signora
Vi. (non presente) il figlio Th. Vi. e l'avv. De Bosio, per la City
Bar S.r.l. l'avv. Damascelli.

15) Vero che dopo una succinta esposizione dei fatti il dott.
Lombardo suggeriva di procedere ai rilievi fonometrici
nell'appartamento abitato dalla signora Vi., come prospettato dalla
City Bar S.r.l.,.

16) Vero che a fronte del rifiuto opposto dal figlio della ricorrente
e dall'avv. De Bosio all'esperimento dell'accertamento tecnico
prospettato, il dott. Lombardo dopo dieci minuti di colloquio
lasciava la riunione dopo aver appreso dall'avv. Damascelli della
richiesta avanzata dalla signora Vi., esposta in una scrittura
privata predisposta unilateralmente dall'avv. De Bosio, di un
risarcimento di E 10.000,00.

17) Vero che in data 24.3.2014 alle ore 22 circa, durante l'orario di
ristorazione, due volantini della Polizia di Stato sostavano presso il

ristorante "El Tombon de San Marc" ed effettuavano all'interno del locale un controllo ispettivo in divisa ufficiale alla presenza dei clienti del ristorante, tra i quali medici e avvocati, comportando un grave disagio e imbarazzo tanto che i clienti, allibiti dalla situazione, si apprestavano a terminare velocemente la cena e ad andarsene.

18) Vero che l'esito del controllo, che ricomprendeva anche la verifica di tutta la documentazione in possesso del locale protrattasi il giorno successivo in Commissariato, risultava negativo e nessuna irregolarità veniva rilevata.

19) Vero che il giorno successivo, presso la sede del Commissariato in Via Schiapparelli n. 8, veniva riferito che l'accesso del giorno prima della Polizia di Stato era stato effettuato su esposto della signora Ca. Vi..

20) Vero che la City Bar S.r.l., posto che il locale doveva organizzare per la serata di venerdì 4.4.2014 un evento privato, al fine di prevenire qualsiasi ulteriore contestazione in merito a rumori e/o propagazione di musica e/o inquinamento acustico, volendo tutelare la propria attività e i suoi clienti da qualsiasi spiacevole intervento o sopralluogo che potesse pregiudicare irrimediabilmente la riuscita dell'evento, richiedeva con apposita istanza all'A.R.P.A. -

Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente - un intervento per il giorno 4.4.2014 dalle ore 20 alle ore 3 presso il locale "EL TOMBON"

DE SAN MARC□ per effettuare gli accertamenti tecnici e le verifiche acustiche più opportune, come da documento (cfr. doc. 5 fascicolo

City Bar) che si rammostra al teste.

21) Vero che, vista l'impossibilità per l'A.R.P.A. di intervenire per

quella data, la City Bar S.r.l. dava incarico all'Ing. Fa. Be.,

tecnico competente ed esperto in acustica ambientale, di compiere

nella serata del 4.4.2014, durante la festa privata che si sarebbe

tenuta nel locale, le misurazioni volte a verificare il rispetto

della normale tollerabilità delle immissioni sonore all'interno di

una abitazione soprastante il ristorante, distinta da quella abitata

dalla signora Vi., e sul pianerottolo.

22) Vero che nella relazione successivamente predisposta a seguito

dell'accertamento espletato l'Ing. Be. concludeva che l'attività del

locale in questione rispetta tanto il criterio comparativo della

normale tollerabilità quanto il limite differenziale ex D.P.C.M.

14/11/1997, come da documento (cfr. doc. 6 fascicolo City Bar) che si

rammostra al teste.

23) Vero che il locale in questione è dotato di un impianto acustico

audio interno autolimitato in ossequio alle prescrizioni normative

europee in materia che limita automaticamente la potenza delle

emissioni sonore entro la soglia prevista per legge, anche in

presenza di impianti acustici esterni collegati allo stesso.

Si indicano quali testi:

- Sig. Fa. Ba. c/o □El Tombon de San Marc□, Milano Via San Marco n.

20, Milano, su tutti i capitoli di prova;

- Avv. Giorgio Damascelli, con studio in Milano, Via Pancaldo n. 6,

su tutti i capitoli di prova;

- Ing. Fa. Be., con studio in Milano, Via Tito Livio n. 25 sui

capitoli nn. 2, 4, 8, 9, 11, 20, 21, 22, 23;

- Dott. Al. Lo. c/o ISTITUTO MILANESE MARTINITT E STELLINE E PIO

ALBERGO TRIVULZIO, Milano Via Marostica n. 8, sui capitoli nn. 1, 3,

4, 5, 8, 9, 14, 15, 16;

- Dott. Se. Or., residente in Milano, Piazza Mirabello n. 5, sui

capitoli nn. 1, 2, 7, 10, 17;

- Sig.ra St. Am., residente in Milano, Piazza Mirabello n. 5, sui

capitoli nn. 1, 2, 7, 10, 17.

Ci si oppone all'ammissione di tutte le istanze istruttorie formulate

da parte attrice per i motivi esposti da questa difesa nella memoria

ex art. 183, 6° comma n. 3, c.p.c. depositata in atti.

Si dichiara di non accettare il contraddittorio in merito a nuove

eventuali domande che venissero proposte solo ora dalle

controparti.□.

PER UNIPOLSAI ASSICURAZIONI SPA: □- respingere la domanda di garanzia

dall'Azienda di Servizi alla Persona Istituti Milanesi Martinitt e

Stelline e Pio Albergo Trivulzio proposta nei confronti della

concludente società assicuratrice, siccome infondata in fatto ed in

diritto e comunque non provata; - spese di lite rifuse.□.

PER TABOGA SRL: □Nel merito

Respingere tutte le domande svolte nei confronti della Taboga S.r.l.

in quanto totalmente infondate in fatto e diritto, per tutti i motivi

esposti in atti.

Nel merito, in via subordinata

Nella denegata e non creduta ipotesi di accoglimento anche parziale della domanda di risarcimento avanzata dalla ricorrente attrice, accertato e dichiarato il concorso del fatto doloso e/o colposo dell'attrice nella causazione dei danni per i motivi esposti in atti, dichiarare che il risarcimento non è dovuto o deve essere diminuito nella misura che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1227 e 2055 c.c.

In ogni caso Si dichiara di non accettare il contraddittorio sulle nuove domande formulate da parte attrice nell'atto di citazione per chiamata di terzo rispetto a quelle originariamente formulate in atti. Condannare parte attrice al risarcimento del danno da lite temeraria ex art. 96 c.p.c. nella misura che sarà ritenuta di giustizia, anche in via equitativa.

Con vittoria di spese e compensi di lite del presente giudizio, oltre IVA, CPA ed altre successive occorrente.

In via istruttoria Ci si oppone all'ammissione di ogni istanza istruttoria avanzata da parte attrice.

Si dichiara di non accettare il contraddittorio in merito a nuove eventuali domande che venissero proposte solo ora dalle controparti□.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. Con ricorso ex art. 702 bis cpc Ca. Vi., ottantanovenne conduttrice dell'immobile sito al primo piano dello stabile di via San Marco 20 in Milano, ha chiesto a questo Tribunale di inibire a CITY BAR srl - a sua volta conduttrice

dell'unità immobiliare sita ai piani terra ed interrato del medesimo stabile ed ivi esercente l'attività di ristorazione sotto l'insegna "Tombon de San Marc" - "di provocare immissioni di qualunque tipo" e di condannare sia la predetta City Bar srl, sia il proprietario dell'immobile, ISTITUTO MILANESE MARTINITT E STELLINE E PIO ALBERGO TRIVULZIO (in prosieguo, Istituto Martinitt), al pagamento di una sanzione pecuniaria, ai sensi dell'art. 614 bis cpc, in caso di inadempimento dell'inibitoria giudiziale, nonché, in solido tra loro, al risarcimento del danno cagionato, patrimoniale e non patrimoniale, da liquidarsi in separato giudizio. Ha pure chiesto la condanna della controparte al pagamento di una somma stabilita equitativamente, ai sensi dell'art. 96, u.c., cpc.

La ricorrente ha dedotto che, durante il fine settimana, City Bar srl adibisce il locale a discoteca, provocando "emissioni rumorose e vibrazioni intollerabili che si protraggono fino alle quattro del mattino", che le impediscono di riposare, hanno addirittura provocato crepe nei muri dell'appartamento e le hanno cagionato danni alla salute, quali insonnia, cardiopatia, aritmia cardiaca, ansia e stress, danni aggravati dalle "intimidazioni" ricevute a seguito delle sue richieste di cessare tale condotta. Ha aggiunto che gli avventori del locale si trattengono numerosi sul marciapiede antistante il ristorante, che non può contenerli tutti, e producono schiamazzi notturni, rompono bicchieri ed altro, ostacolano il passaggio e l'accesso all'edificio.

Tale situazione l'ha costretta, nei giorni di giovedì, venerdì e sabato, a pernottare in albergo ovvero presso conoscenti ed a chiedere altresì "l'assistenza domiciliare del figlio Th. Vi".

Ha aggiunto che City Bar srl esercita l'attività di discoteca in assenza delle necessarie autorizzazioni comunali, che tale attività si svolge nel piano seminterrato, privo di uscite di sicurezza, e che essa "utilizza il marciapiede come cosa propria".

Ha perciò lamentato la violazione degli artt. 844 e 2043 c.c. nonché degli articoli 5 e 6 del Regolamento dell'Edificio, che vietano "feste da ballo", "riunioni rumorose" e "di recare disturbo" ai vicini, specie di notte; ha altresì dedotto la illiceità penale della condotta, ai sensi dell'art. 659 c.p., per la sua idoneità al disturbo del riposo e delle occupazioni di un numero indeterminato di persone.

Con specifico riguardo al proprietario, ha dedotto la sua responsabilità contrattuale, ai sensi dell'art. 1585 c.c., nonché anche quella extracontrattuale, ai sensi dell'art. 2051 c.c..

La Vi. ha contestualmente proposto ricorso ex art. 700 cpc ma, in seguito, non ha insistito nella domanda cautelare, adducendo che, dopo la notificazione, sono cessate le immissioni e, in generale, l'attività di discoteca e musica dal vivo.

Radicatosi il contraddittorio, entrambi i resistenti hanno sì sono opposti alle domande.

City Bar srl ha contestato, nel merito, la produzione di immissioni intollerabili e la idoneità dei documenti avversi a dimostrare l'allegazione, in mancanza di riscontri oggettivi, ossia di rilevazione fonometrica e acustica delle propagazioni sonore. Ha anzi dedotto, quale elemento di prova contrario, che il tecnico da essa incaricato per la verifica del livello di emissioni sonore prodotte dall'impianto fisso di diffusione sonora sito nel locale aveva accertato, sia a novembre 2013 che ad aprile 2014, che esse risultavano nelle soglie di legge ed ha prodotto le relative relazioni.

Ha lamentato un comportamento emulativo della Vi., specificamente finalizzato a nuocere e ad arrecare danno alla sua attività commerciale, riservandosi di chiedere in separata sede il risarcimento del danno. In particolare ha allegato che, sino al 2012, mai l'attrice aveva sollevato doglianze, pur abitando nell'immobile già da diversi anni, e che, a seguito delle sue lamentele, City Bar srl si era resa disponibile ad effettuare rilievi fonometrici nel suo appartamento, finalizzati ad accertare il livello delle immissioni e ad individuare possibili interventi rimediali, ed aveva coinvolto anche la proprietà, ma la Vi. aveva rifiutato l'accesso al proprio appartamento per consentirne l'esecuzione, richiedendo invece il pagamento della somma di E 10.000,00 a titolo risarcitorio. Ha aggiunto di aver subito, a partire dal 2013, numerosi accertamenti da parte di polizia annonaria e di stato, vigili del fuoco, guardia di finanza, Asl, ambulanze, tutti intervenuti a seguito di segnalazione della Vi., e che tali accertamenti non avevano mai portato a misure sanzionatorie nei suoi confronti ma avevano causato □forte disagio□ ai suoi clienti e avventori e provocato altresì □una drammatica e consistente diminuzione dell'attività del locale□.

Ha concluso per il rigetto delle domande. In subordine, ha chiesto - previo accertamento del concorso colposo della Vi. nella causazione del danno, ai sensi degli artt. 1227 e 2055 c.c., per non aver ella acconsentito all'esecuzione di rilevamenti fonometrici nel suo appartamento - di accertare e dichiarare, anche per tale ragione, che il risarcimento del danno non è dovuto o comunque deve essere diminuito nella misura ritenuta di giustizia.

L'Istituto Martinitt ha svolto analoghe difese, aggiungendo di aver offerto alla Vi., a seguito delle sue lamentele, di locarle, al medesimo canone, un appartamento sito al quinto piano del medesimo stabile ove potersi trasferire, ma di aver ricevuto un rifiuto; ha contestato, in fatto e in diritto, ogni sua responsabilità.

Ha chiesto di chiamare in causa la compagnia assicurativa Unipol SAI Assicurazioni spa (in prosieguo, UnipolSAI), per essere manlevata in caso di condanna ed ha spiegato analoga domanda nei confronti di City Bar srl, per violazione dell'obbligo legale di utilizzare la cosa conformemente all'uso negoziale, sancito dall'art. 1587, comma 1, n.1) c.c., di quello contrattuale di rispettare il Regolamento dell'Edificio (art. 16 del contratto) e per responsabilità extracontrattuale.

Anche UnipolSAI si è costituita in giudizio ed ha concluso per il rigetto della domanda di garanzia.

Alla prima udienza la signora Vi., in replica alle deduzioni del proprietario Istituto Martinitt, ha eccepito altresì la nullità e/o inefficacia degli articoli 13, 15 e 16 del contratto di locazione da essa sottoscritto, invocati dal predetto Istituto, nella parte in cui prevedono limitazioni alla responsabilità del locatore, per vessatorietà e/o mancanza di causa.

Ha pure precisato che le immissioni di cui ella si duole non provengono dall'impianto fisso, che diffonde nei locali musica da sottofondo, ma piuttosto da apparecchiature mobili che vengono portate ed utilizzate dai DJ in occasione delle serate di musica di musica dal vivo e da discoteca, e specificamente da casse acustiche (o amplificatori) alte m. 1,30; ha evidenziato che quelle dell'impianto fisso sono grandi appena pochi centimetri. Ha aggiunto che le immissioni intollerabili sono prodotte altresì dall'elevato numero di partecipanti alle feste ed eventi, che si intrattengono, anche a centinaia, sia all'interno che all'esterno del locale, sito sotto le sue finestre.

Ha dichiarato che il rifiuto da ella opposto ai rilievi fonometrici offerti da controparte è stato motivato dalla circostanza che essi erano finalizzati a misurare i livelli delle emissioni prodotte dall'impianto fisso e non dalle apparecchiature mobili portate in occasione degli eventi musicali, dalle quali ultime, a suo dire, provenivano le immissioni intollerabili.

Disposto il mutamento del rito nelle forme ordinarie, assegnati i termini ex art. 183, comma 6, cpc, espletata consulenza tecnica d'ufficio per l'accertamento dell'intollerabilità delle immissioni e la individuazione di possibili rimedi, all'udienza fissata per la precisazione delle conclusioni la signora Vi. ha

chiesto di chiamare in causa Taboga srl, divenuta nelle more cessionaria dell'azienda esercente l'attività di ristorazione già svolta da City Bar srl.

Autorizzata la chiamata (dal GOT, in temporanea sostituzione della scrivente), Taboga srl si è costituita in giudizio ed ha concluso per il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti; ha dichiarato di non accettare il contraddittorio sulle domande nuove, diverse da quelle originarie, formulate nell'atto di chiamata in causa.

L'Istituto Martinitt ha quindi esteso la domanda di manleva a Taboga srl e pure quella di garanzia, in caso di condanna.

Precisate le conclusioni, come in epigrafe riportate, la causa è stata quindi trattenuta in decisione con l'assegnazione dei termini ex art. 190 cpc.

2. La signora Vi. ha rassegnato conclusioni parzialmente difformi da quelle precisate nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 1) cpc, nella quale aveva reiterato le originarie domande (□inibire a City Bar di provocare immissioni di qualunque tipo□ e □condannare Pio Albergo Trivulzio e/o City Bar s.r.l., a norma dell'art. 614-bis cod. proc. civ., per il caso di mancato adempimento ad alcuno degli ordini di giustizia (...), a corrispondere alla ricorrente la somma che sarà ritenuta, sempre a norma dell'art. 614-bis cod. proc. civ., di giustizia, per ogni giorno di ritardo nell'adempimento□ nonché □condannare Pio Albergo Trivulzio e/o City Bar s.r.l., in solido tra loro, a pagare a Ca. Vi. il risarcimento del danno, riservando la liquidazione a separato giudizio□ ed al pagamento di una somma stabilita equitativamente, ai sensi dell'art. 96, u.c., cpc) ed inoltre, in replica alle difese dell'Istituto Martinitt, le aveva integrate con la richiesta di □accertare e dichiarare la nullità ovvero l'inefficacia, per vessatorietà e/o mancanza di causa, degli articoli 13, 15 e 16 del contratto di locazione 23 settembre 2013, stipulato tra Ca. Vi. e PAT□.

Nelle conclusioni rassegnate in udienza, ha infatti chiesto di accertare la illiceità, oltre che delle immissioni, anche □degli altri fatti/atti/omissioni e/o comportamenti commessi da City Bar srl e/o da Taboga srl e/o illecitamente tollerati da City Bar, dei quali è causa□.

Nella comparsa conclusionale ha allegato, espressamente quali autonomi e separati □fatti costitutivi degli illeciti□ rispetto alle lamentate immissioni intollerabili, □le intimidazioni, minacce, insulti e pressioni subite dall'attrice□ e □l'abusività dell'attività di discoteca, condotta in assenza di ogni prescrizione autorizzativa ... con pericolo di danno per i vicini e in particolare per l'attrice ...□. Ha formulato, anche in relazione ad essi, specifiche domande di accertamento e di condanna al risarcimento del danno ed all'inibitoria.

Tali domande, nella misura in cui sono qualificabili come nuove perché fondate su titoli diversi da quelli originariamente allegati, sono tardive e perciò inammissibili, stante il principio di immutabilità delle conclusioni formulate nell'atto introduttivo o, al più tardi, nella memoria ex art. 183, comma 6, n. 1) cpc (principio ribadito nell'art. 189 cpc).

Non sono, per contro, tardive le ulteriori modifiche, consistenti nella estensione a Taboga srl delle originarie domande proposte nei confronti di City Bar srl, come pure quella dell'Istituto Martinitt di estensione della domanda di garanzia in caso di condanna di Taboga srl, in quanto fondate su un fatto sopravvenuto non imputabile all'attrice, ossia l'affitto del ramo di azienda ed il conseguente subentro dell'affittuaria nella locazione dell'immobile dedotto in lite.

La Vi. ha pure allegato nella comparsa conclusionale immissioni intollerabili verificatesi in data 23-24.3.2018, ed ha prodotto la relazione redatta da un proprio perito, che ne ha misurato l'entità con apposita strumentazione tecnica.

Tali fatti, successivi alla precisazione delle conclusioni, non possono essere esaminati dalla scrivente, in quanto diversi da quelli allegati a fondamento delle domande, sui quali non si è formato il contraddittorio e le convenute non si sono potute difendere.

Inoltre essi sono nuovi non solo perché sopravvenuti ma anche perché le allegate immissioni, non essendo addebitabili a City Bar srl - che non ha più il godimento dell'immobile sottostante quello abitato dalla Vi. -, sono in astratto ascrivibili a Taboga srl, che ne ha attualmente il godimento quale conduttrice e che però è stata chiamata in giudizio ai sensi dell'art. 111 cpc, ossia in quanto subentrata a titolo particolare, a detta dell'attrice, nel diritto controverso e non quale autrice materiale degli illeciti.

La richiesta di rimettere la causa in istruttoria, ove necessario, per l'accertamento dei riferiti fatti sopravvenuti, non merita pertanto accoglimento: la presente causa non ha ad oggetto l'accertamento della responsabilità diretta di Taboga srl nella causazione delle immissioni intollerabili, ai sensi dell'art. 2043 c.c., e quindi i fatti in questione, non rientrando nel thema decidendum, nemmeno rientrano nel thema probandum.

3. Le domande proposte nei confronti di City Bar srl: la violazione dell'art. 844 c.c. e delle norme regolamentari (artt. 5 e 6).

3.1. L'accertamento della illiceità delle immissioni.

La signora Vi. è conduttrice di un'unità immobiliare sita nell'edificio di via San Marco 20, interamente di proprietà dell'Istituto Martinitt, e lamenta immissioni intollerabili provenienti da altra unità immobiliare sita nel medesimo stabile, concessa in locazione a City Bar srl.

La Vi. ha proposto un'azione inibitoria, ossia finalizzata ad ottenere un ordine giudiziale di cessazione delle dette immissioni (cosiddetta □inibitoria negativa□), ed un'azione risarcitoria, ai sensi degli artt. 844 e 2043 c.c., a ristoro dei danni patiti. Entrambe presuppongono l'accertamento della illiceità delle immissioni.

L'attrice è legittimata attivamente a proporre le domande giacché la tutela ex art. 844 c.c., dettata in favore della proprietà nell'ambito dei rapporti tra titolari di fondi confinanti, è generalmente riconosciuta anche ai titolari di diritti personali di godimento dell'immobile, in base ad una interpretazione estensiva della norma, consolidatasi nel tempo.

Entrambe le azioni hanno poi carattere personale e non reale: - l'inibitoria, sia perché formulata dal titolare di un diritto personale di godimento sul bene anziché dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (Cass. n. 1635/1994), sia in relazione al suo contenuto, non essendo state richieste modifiche strutturali dell'immobile dal quale provengono le immissioni (necessarie a determinarne la cessazione: cosiddetta □inibitoria positiva□), ma solo una ingiunzione di non fare (Cass. n. 12133/1992, n. 13069/1995) nei confronti, oltre che del proprietario, del conduttore, quale autore materiale delle stesse e pertanto legittimato passivamente (Cass. n. 8999/2005); - la risarcitoria, secondo i tradizionali criteri stabiliti dall'art. 2043 c.c., tanto più che, nel caso in esame, ciò che si lamenta è un danno alla salute e non un diminuito valore della proprietà o della sua utilizzabilità.

Tanto premesso, l'attrice ha in primo luogo invocato, a fondamento delle domande, le disposizioni contenute nel Regolamento dell'edificio, che pongono specifici divieti in materia di immissioni sonore e limiti ben più stringenti di quelli stabiliti dall'art. 844 c.c., costituiti non dal superamento della normale tollerabilità ma dal semplice □disturbo□ arrecato alle persone, specie di notte: □È vietato agli inquilini, salvo il preventivo consenso del locatore di tenere feste da ballo o altre riunioni rumorose.

Potranno essere adoperati in ogni modo apparecchi e strumenti musicali soltanto se l'intensità del suono di questi sia regolato in modo da non giungere negli appartamenti dei vicini□ (art. 5 lett.) e □È vietato agli inquilini di recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, segnatamente nelle ore notturne□ (art. 6 lett.).

Ha quindi richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale formatosi in materia di rapporti condominiali, secondo cui □quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 c.c., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria. Ne consegue che, quando si invoca, a sostegno dell'obbligazione di non fare, il rispetto di una clausola del regolamento contrattuale che restringa poteri e facoltà dei singoli condomini sui piani o sulle porzioni di piano in proprietà esclusiva, il giudice è chiamato a valutare la legittimità o meno dell'immissione, non sotto la lente dell'art. 844 c.c., ma esclusivamente in base al tenore delle previsioni negoziali di quel regolamento, costitutive di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca□ (Cass. n. 1064/2011).

Senonché il regolamento invocato dalla Vi. non ha natura condominiale, essendo l'intero stabile di proprietà dell'Istituto Martinitt e non essendovi pertanto un condominio: si tratta invece di un □Regolamento Generale per gli Inquilini□, redatto - per quanto è dato capire dagli atti di causa e in mancanza di specifiche allegazioni e deduzioni delle parti - dalla proprietà, che viene richiamato nei contratti di locazione stipulati con ciascun conduttore, quale □parte integrante□, ed il cui mancato rispetto costituisce, in base ai patti negoziali, grave inadempimento contrattuale che giustifica la risoluzione del rapporto di locazione (si vedano i contratti sottoscritti sia dalla v. che da City Bar srl, prodotti dall'Istituto Martinitt: docc. 2 e 3).

L'obbligo di rispettare le relative prescrizioni ha dunque natura contrattuale e, a differenza del regolamento condominiale, vincola il conduttore nei confronti unicamente del locatore e non anche dei conduttori delle altre unità immobiliari, che sono terzi rispetto ad essi. Solo le previsioni del regolamento condominiale possono costituire infatti vincoli di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca (cfr., ex multis, Cass. n. 1064/2011), tanto che, in caso di violazione da parte del conduttore, il condominio legittimamente può agire in giudizio nei confronti di quest'ultimo per chiedere la cessazione della sua condotta abusiva, in litisconsorzio necessario con il proprietario (Cass. n. 11859/2011).

Esclusa la illiceità delle immissioni in base alle previsioni regolamentari invocate, il vaglio deve essere compiuto in base all'art. 844 c.c. ed agli orientamenti giurisprudenziali formatisi al riguardo, secondo i quali □I

parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente (dirette alla protezione di esigenze della collettività, di rilevanza pubblicistica), pur potendo essere considerati come criteri minimali inderogabili, al fine di stabilire l'intollerabilità delle emissioni che li superino, non sono sempre vincolanti per il giudice civile il quale, nei rapporti fra privati, può pervenire al giudizio di intollerabilità ex art. 844 c.c. delle dette emissioni anche qualora siano contenute nei summenzionati parametri, sulla scorta di un prudente apprezzamento che tenga conto della particolarità della situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica. □ (così da ultimo, ex multis, Cass. n. 23754/2018).

Tanto premesso, dalle risultanze processuali è emerso che, in data 18.1.2013, un consistente numero di conduttori di unità immobiliari site nello stabile di via San Marco 20 ha indirizzato alla proprietà una missiva, con la quale si dolevano del fatto che da alcuni mesi, durante il fine settimana, il ristorante posto ai piani terra ed interrato venisse □trasformato□ in discoteca fino alle prime ore del mattino e che l'accesso all'edificio venisse ostacolato da un elevato numero di astanti, che stazionava sui marciapiedi antistanti il locale, producendo schiamazzi e rompendo bottiglie. Essi chiedevano all'Istituto Martinitt di adoperarsi per far cessare tale condotta, minacciando altrimenti azioni legali (□Gentili signori, scriviamo la presente per segnalarvi che da mesi il locale □Tombon de San Marc□, sito in via San Marco 20, di Vostra proprietà, durante il fine settimana, soprattutto nei giorni di venerdì e sabato, viene trasformato in una sorta di discoteca, con emissione di suoni, rumori, musica e vibrazioni intollerabili per diversi inquilini. Tale vergognoso comportamento viola, oltre a diverse norme di legge, anche il regolamento condominiale in materia di rispetto del silenzio nelle ore notturne. A tal proposito vi segnaliamo che il □Tombon□ resta aperto con emissione di musica, anche fino alle 4 del mattino. Inoltre, sul marciapiede della via San Marco e di via Montebello, risulta difficoltoso il passaggio per le persone, a causa della presenza degli avventori del locale che oltre a produrre schiamazzi notturni in violazione delle vigenti norme, spesso rompono bicchieri e altro. Anche l'accesso ai parcheggi e allo stesso cortile dello stabile (che molto spesso viene lasciato aperto in piena notte consentendo l'ingresso nello stabile ad estranei) è reso difficile dalla presenza dei clienti del locale. Tali comportamenti hanno recato disturbo anche agli inquilini degli adiacenti numeri civici 18, 22, 22-a, della stessa via San Marco. Con questa lettera, vi intimiamo a porre immediatamente fine a tale situazione di illegittimità, preannunciando che qualora dovesse persistere, saremo costretti a procedere nelle sedi più opportune sedi giudiziarie (e non solo) a tutela dei nostri diritti e interessi.

F.to Ca. Vi., Pe. Sa., Gi. Co., Or. Ca., Bu. El., Co. Re., Famiglia Ia., Famiglia Ga., Inquilini via San Marco 20□: doc. 4 dell'attrice).

Le circostanze riferite dagli inquilini in detta missiva sono puntualmente riscontrate dalle ulteriori produzioni della Vi. (doc. 2) - la cui valenza probatoria è stata genericamente contestata da City Bar srl, che tuttavia non ne ha negato la provenienza dal Tombon de San Marc - consistenti in:

- numerosi e periodici annunci su siti web e diversi profili Facebook , tutti riconducibili al Tombon de San Marc (Ro. Ov. Be., Catch Up@Tombon de San Marc, Studio 69), con i quali City Bar srl pubblicizzava eventi musicali dal vivo organizzati nel predetto ristorante tutti i venerdì e sabato (in quest'ultimo caso a settimane alterne), tra il mese di ottobre 2012 e quello di marzo 2014 (per quanto qui interessa, come si dirà meglio più avanti), a partire dalle ore 23,00 e fino alle ore 3 o 4 del mattino,

- diversi files multimediali (video tratti da Youtube e dai profili Facebook del Tombon de San Marc) finalizzati a promuovere le iniziative musicali notturne (□Night Life□) ivi organizzate;

- molte fotografie raffiguranti i locali del Tombon de San Marc, che ritraggono numerose persone danzanti all'interno (una foto ritrae addirittura una giovane donna con un megafono in mano) nonché numerosissime altre persone raggruppate sui marciapiedi antistanti il locale (sia su via San Marco che su via Montebello);

- articoli pubblicati sui siti online --omissis--, --omissis--, --omissis--, aventi ad oggetto le feste tenutesi nei locali del Tombon de San Marc fino alle ore 4 del mattino.

Queste produzioni sono state esaminate dal CTU, il quale ne ha dato atto nella sua relazione ed ha tenuto a precisare che la situazione ivi documentata □mostra chiaramente condizioni di affollamento e impiantistiche ben più impattive di quella attuale□ (pag. 5 della relazione) giacché □- all'interno delle quattro Sale al piano - 1 si svolgeva chiaramente attività di discoteca con tanto di Dj set e impianto di diffusione, differente da quello riscontrato attualmente che è di tipo centralizzato, - all'interno delle tre sale a piano terra ove si trovano: il bancone bar nella prima ed i tavoli del ristorante nelle altre due verso Via Montebello c'era presenza numerosa di clienti che consumavano prodotti da bar in piedi e accennavano movenze a seguito di ritmi musicali, - all'esterno vi erano raggruppamenti di persone valutabili almeno in un centinaio che invadevano non solo marciapiede e parte di Via San Marco, ma

anche buona parte dell'accesso in Via Montebello, - l'orario di queste manifestazioni si protraeva fino al mattino □ (pag. 3 della relazione).

All'esito di accurati accertamenti durati circa sei mesi (da ottobre 2015 ad aprile 2016), nel corso dei quali sono stati effettuati numerosi sopralluoghi, anche a sorpresa, il CTU ing. Ma. Ni. ha concluso che la situazione da lui riscontrata è molto diversa da quella documentata dall'attrice con le menzionate produzioni e che le immissioni sonore prodotte dall'impianto fisso di diffusione della musica non superano attualmente i limiti della normale tollerabilità (□Le immissioni acustiche lamentate dalla Signora Ca. Vi. (rumori provenienti dal City Bar) nella situazione attuale di conduzione del Pubblico Esercizio non superano la soglia della Normale tollerabilità, nelle seguenti condizioni:

Attività di ristorante fino alla capienza delle sedie presenti (40 circa) compreso servizio ai tavoli o consumazione di servizio bar, sia al banco che ai tavoli, con presenza di sola musica di sottofondo.

Attività musicale (Jazz, cabaret e simili) al piano - 1 come condotta attualmente, pure se i musicisti (in numero ridotto - io ne ho visti mai più di tre - perché non c'è molto spazio per contenerne altri), utilizzano propri impianti di amplificazione ai livelli propri del tipo di musica prodotto (Jazz, Cabaret e simili).

Presenza all'esterno di Clienti nei limitati posti a sedere all'esterno del locale aderenti alla facciata.).

Ha al contempo precisato che □Le operazioni peritali sono state svolte con modalità che permettono di risalire, per quanto possibile, a situazioni di immissione simili a quelle che appaiono nella documentazione allegata ai fascicoli di parte Vi. come risulta da alcuni calcoli svolti nel testo della relazione. Questa indagine ha permesso svolgendo simulazioni e calcoli teorici di accertare che la normale tollerabilità è superata se: - al piano - 1 si svolge attività di discoteca con livelli attorno a 100 dB(A) in tutte le sale utilizzando l'impianto centrale escludendo il limitatore indipendentemente dal fatto che la sorgente sia un DJ set o un gruppo musicale che collega i propri strumenti all'impianto di amplificazione. - al piano terra, nel locale ristorante, si svolge attività diversa da quella emersa nel corso delle operazioni peritali come, ad esempio, di music bar, e feste; attività possibili, avendo accertato in corso di CTU, la presenza di un impianto di amplificazione in grado di provocare, se integrato con altri diffusori, livelli elevati oltre 70 dB(A). - Immediatamente all'esterno del bar ristorante staziona un numero di avventori

superiore alle 20 unità con comportamenti mediamente euforici, limitatamente ai locali che si affacciano su Via San Marco.□

Le eccezioni di nullità delle indagini tecniche espletate dal consulente tecnico d'ufficio e della sua relazione, sollevate dall'attrice sono infondate:

a) quella fondata sulla presunta violazione del contraddittorio, per le argomentazioni espresse nell'ordinanza emessa all'udienza del 3.3.2016, che qui si intendono integralmente richiamate;

b) quelle concernente l'asserita □omessa risposta a parte del quesito□ (che peraltro non integra una ipotesi di nullità) e □contraddittorietà tra motivazioni e conclusioni□ perché le conclusioni sono perfettamente coerenti con i risultati delle indagini. Ed infatti il consulente ha senza margini di dubbio accertato che l'impianto centrale di diffusione sonora, se correttamente utilizzato per diffondere musica di sottofondo, ossia con il limitatore esistente - in linea peraltro con la destinazione dei locali a ristorante, per la quale è stato verosimilmente pensato - non provoca immissioni intollerabili, viceversa riscontrabili in occasione di feste caratterizzate dall'elevato numero di partecipanti e con musica dal vivo e/o disco music, nelle quali il superamento della soglia di tollerabilità delle emissioni - fissato in 100db al piano interrato ed in 70 db al piano terra - ben può verificarsi se si utilizzano amplificatori e, al piano interrato, anche se si esclude soltanto il limitatore applicato all'impianto fisso.

In definitiva, le esposte risultanze processuali, valutate unitariamente, costituiscono elementi univoci, concordi e sufficientemente precisi, e perciò idonei a suffragare le allegazioni dell'attrice in merito alla intollerabilità delle immissioni giacché comprovano che, nei giorni di venerdì e sabato, nel locale per cui è causa venivano organizzati periodici eventi con musica dal vivo e da discoteca ad elevatissimo volume, alle quali partecipava un considerevole numero di persone, spesso superiore alla effettiva capienza dei locali, e che ciò avveniva in orario notturno e fino al mattino.

In particolare, la intollerabilità delle immissioni sonore è dimostrata: - dall'enorme disturbo che esse hanno causato non soltanto alla signora Vi., ma anche a numerosi inquilini del medesimo stabile che, abitando i piani superiori, sono pure più distanti dalla fonte di inquinamento e che tuttavia sono arrivati al punto di minacciare azioni legali; - dall'orario notturno in cui esse sono state prodotte (ore 23,00-3/4 del mattino), che è il periodo della giornata specificamente deputato al sonno ed al riposo delle persone; - dalla ripetitività e frequenza bisettimanale.

Tale accertata condotta, per la sua idoneità a disturbare un numero indeterminato di persone (ossia tutte quelle che abitano nelle vicinanze del locale), integra astrattamente l'illecito penale previsto e punito dall'art. 659 cp.

È perciò accertata la sussistenza di immissioni sonore intollerabili e la conseguente violazione dell'art. 844 c.c., sotto il profilo oggettivo ed anche sotto quello soggettivo, atteso che la signora Vi. aveva esternato le proprie lagnanze numerose volte a City Bar srl, che era pertanto perfettamente consapevole della situazione ed ha tuttavia continuato nella propria condotta.

Per completezza, giova evidenziare che è irrilevante, a tal fine, la dedotta mancanza delle necessarie autorizzazioni amministrative per l'esercizio dell'attività di discoteca, trattandosi di questione che riguarda i rapporti tra l'esercente l'attività in questione e la pubblica amministrazione laddove invece la violazione della disposizione codicistica citata concerne i rapporti tra privati.

Circa la durata della condotta illecita, la stessa attrice ha dichiarato, nel corso del giudizio, e ribadito nella comparsa conclusionale, che dopo la notificazione del ricorso ex art. 700 cpc, avvenuta il 25.3.2014, le immissioni intollerabili sono cessate (salvo, a suo dire, riprendere poco dopo la precisazione delle conclusioni).

Secondo la prospettazione fatta dalla Vi. nel ricorso ex art. 702 bis cpc, e precisamente sulla base delle circostanze articolate nei capitoli di prova, il dies a quo decorre, in mancanza di più puntuali indicazioni (mai fornite nel corso dell'intero giudizio) dal mese di settembre 2012 e le immissioni intollerabili si sono protratte fino al mese di marzo 2013, per poi verificarsi nuovamente in quelli di gennaio, febbraio e marzo 2014. Tali allegazioni sono riscontrate, come si è detto, dalle richiamate produzioni dell'attrice.

3.2. L'ordine di cessare le immissioni.

Secondo l'insegnamento della giurisprudenza di legittimità, □ In tema di azione diretta alla cessazione delle immissioni, i fatti sopravvenuti nel corso del processo, incidendo sul livello di tollerabilità delle stesse e quindi su una condizione dell'azione, devono essere presi in considerazione dal giudice al momento della decisione (...) l'accertamento della tollerabilità o meno delle immissioni, agli effetti previsti dall'art. 844 c.c., inerisce non già ad un presupposto processuale, ma concerne una condizione dell'azione, verificabile, come tale, tenendo conto anche dei fatti sopravvenuti nelle more del giudizio □ (Cass., ord. n. 26756/2018).

Nel caso in esame è certo che City Bar srl non gestisce più, nei locali di via San Marco 20, l'attività di ristorazione e che ad essa è subentrata, anche nella locazione, Taboga srl, a far data dal 9.2016. Alla luce di tali fatti sopravvenuti, l'attrice Vi. non ha un perdurante interesse ad una eventuale condanna di City Bar srl a cessare le immissioni intollerabili, mancando l'attualità della condotta illecita da parte sua e la possibilità di porla concretamente in essere, e ciò indipendentemente dalle conclusioni da essa formulate (cfr. Cass. n. 19568/2017).

Deve perciò essere dichiarata cessata la materia del contendere in ordine all'azione inibitoria proposta nei confronti della predetta convenuta. In ogni caso, l'ordine richiesto presuppone l'attualità della condotta illecita da parte di City Bar srl, condotta che, a detta della stessa attrice, non perdura sin dal marzo 2014.

3.3. L'azione risarcitoria.

La intollerabilità delle immissioni sonore è di per sé idonea a cagionare il danno alla salute lamentato dall'attrice.

In ogni caso, l'attrice ha prodotto certificazione medica del 7.6.2013, a firma del medico primario del Reparto di Psichiatria dell'ospedale San Paolo di Milano, dott. Co. Ga., che attesta una diagnosi di Disturbo dell'Adattamento con Ansia e Umore Depresso Misti, connesso con uno stato di stress in atto (doc. 9 dell'attrice).

All'esito di appositi test, la signora Vi. ha infatti mostrato un □innalzamento sopra soglia delle scale relative a (...) disturbi del Sonno, che evidenzia difficoltà a dormire in maniera continuata e riposata (...) Somatizzazione, che riflette il disagio legato alla percezione di disfunzioni nel proprio corpo ... i sintomi si focalizzano sull'apparato gastrointestinale, dolore e disagio a carico della muscolatura grossolana, ipertensione oculare ed altri equivalenti somatici dell'ansia (...) Sono presenti note depressive, associate a tratti di irrequietezza ansiosa; vi è una certa tendenza all'astenia e talvolta alla riduzione dell'iniziativa. Il tono dell'umore risulta tendenzialmente deflesso e la paziente si mostra pessimista sul futuro, autosvalutante, mancando di fiducia in sé stessa. Il soggetto si mostra ansioso e preoccupato, triste e scoraggiato e avverte un livello di energia e del senso di soddisfazione relativo alle comuni attività della vita quotidiana□, manifesta aggressività, disturbi emotivo - comportamentali e ridotta capacità di controllare la sfera pulsionale e, in generale, □uno stato di stress che si configura con la presenza di sintomi di ordine depressivo, ansioso, di chiusura all'esperienza e di alienazione□.

È, del resto, conforme alle nozioni di comune esperienza che la ripetuta esposizione ad immissioni sonore intollerabili può determinare una lesione dell'equilibrio psico-fisico (Cass. n. 13208/2016, n.13208, n. 26899/2015, n. 5844/2007).

Nel caso in esame peraltro all'aggravamento dello stato di stress hanno, con ogni probabilità, contribuito anche gli insulti e le minacce indirizzate all'attrice da chi gestiva l'attività imprenditoriale e documentate dalla locandina che pubblicizzava l'evento musicale del 2.3.2013, dal contenuto pesantemente offensivo e dileggiatorio: la signora Vi. è ivi ritratta con un riproduttore musicale nelle mani, sotto la scritta "Fuck the Lady" e con la didascalia "Niente più vecchia scassa marùn (tranquilli, non è schiattata) i ragazzi hanno pensato a tutto: sta volta la sciùra dorme davvero in albergo!" (doc. 11 dell'attrice).

È pertanto dimostrata la lesione del diritto alla salute della signora Vi., inteso nel senso di diritto all'equilibrio ed al benessere psico-fisico, che costituisce un diritto assoluto della persona.

Analogamente deve dirsi quanto al danno patrimoniale consistente negli esborsi sostenuti per l'alloggio in albergo nelle serate degli eventi musicali: l'attrice ha documentato di aver pernottato in albergo in occasione di alcuni dei pubblicizzati eventi musicali (doc. 3).

Non costituisce invece danno patrimoniale, in mancanza di esborsi, ma piuttosto un debito morale di riconoscenza, quello contratto nei confronti del figlio, per l'assistenza prestatale, e delle amiche e conoscenti, nelle occasioni in cui l'hanno ospitata presso le proprie abitazioni.

City Bar srl deve pertanto essere condannata al risarcimento dei danni alla salute e patrimoniali, da liquidarsi in separato giudizio, come richiesto.

Deve escludersi che il risarcimento possa essere escluso o ridotto, ai sensi dell'art. 1227 c.c., giacché, a prescindere da altre considerazioni, il rifiuto opposto dalla Vi. ai rilievi fonometrici offerti da City Bar srl è giustificato dalle circostanze dalla stessa allegate (misurazione dei livelli di emissione prodotti dall'impianto fisso anziché di quelli mobili portati in occasione di feste ed eventi), giustificazioni che si sono rivelate fondate all'esito dell'istruttoria.

4. Le domande proposte nei confronti dell'Istituto Martinitt.

4.1. La responsabilità contrattuale.

La signora Vi. ha dedotto, in primo luogo, l'inadempimento contrattuale del locatore agli obblighi di mantenere la cosa in stato da servire all'uso convenuto e di garantirne il pacifico godimento al conduttore.

Tale obbligo, sancito dall'art. 1576 c.c., concerne la struttura fisica del bene ed il suo contenuto e si sostanzia nell'eseguire tutte le riparazioni necessarie a conservarlo nelle medesime condizioni materiali in cui si trovava al momento della consegna al conduttore, al fine di consentirne l'uso conformemente alla destinazione contrattuale (artt. 1576 e 1577 c.c.).

È evidente che, nel caso in esame non viene in questione la violazione del detto obbligo sia per la natura delle doglianze sollevate dalla conduttrice, sia perché si è accertato che le immissioni intollerabili non provengono tanto, nel caso in esame, dall'impianto fisso di diffusione sonora quanto piuttosto da apparecchiature mobili (casse, amplificatori e simili), appositamente trasportate in loco in occasione degli eventi musicali e subito dopo rimosse. Le immissioni contra jus possono altresì derivare dall'impianto fisso ma ciò dipende non dalle caratteristiche dell'impianto, quanto piuttosto dalle modalità della sua utilizzazione e quindi, in definitiva, da una condotta ascrivibile al conduttore, che ne ha la disponibilità esclusiva, e non dalla proprietà.

Quanto poi all'obbligazione di garantire il pacifico godimento del bene locato, l'art. 1585 c.c., che ne costituisce estrinsecazione, tutela il conduttore nei confronti del locatore, limitatamente alle molestie di diritto (□Il locatore è tenuto a garantire il conduttore dalle molestie che diminuiscono l'uso o il godimento della cosa, arrecate da terzi che pretendono di avere diritti sulla cosa medesima□: comma 1) e non anche a quelle di fatto (□Non è tenuto a garantirlo dalle molestie di terzi che non pretendono di avere diritti, salva al conduttore la facoltà di agire contro di essi in nome proprio□: comma 2), quali certo non sono quelle lamentate nel caso in esame giacché non si fa questione di pretese in diritto ma piuttosto di impedimenti al godimento del bene locato cagionati da terzi mediante attività materiali.

Con specifico riferimento al caso delle immissioni provenienti da un immobile vicino, la giurisprudenza ha più volte affermato che esse □non sono idonee ad integrare vizio della cosa locata, agli effetti dell'art. 1578 c.c., 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, configurano molestie di fatto, ai sensi del secondo comma dell'art. 1585 c.c., con la conseguenza che, se intollerabili, sono interamente ascrivibili alla condotta del terzo, mentre, se tollerabili, non determinano alcun danno suscettibile di risarcimento□ (Cass. n. 23447/2014; in termini, Tribunale Trento, 5 febbraio 2015).

Non sussistono pertanto i presupposti per la configurabilità della lamentata responsabilità contrattuale del locatore e ciò a prescindere dalla asserita invalidità delle clausole contrattuali limitative della stessa, questione che, in quanto assorbita dalle precedenti considerazioni, si tralascia di esaminare per esigenze di economia processuale.

4.2. La responsabilità extracontrattuale.

È parimenti insussistente la responsabilità aquiliana dell'Istituto Martinitt, responsabilità che, secondo i tradizionali criteri, presuppone, oltre alla causazione del danno, l'elemento soggettivo del dolo o della colpa ed il nesso di causalità tra il danno e la condotta. Coerentemente con i principi generali, □ Il proprietario di un immobile concesso in locazione non può essere chiamato a rispondere dei danni a terzi causati da immissioni ricollegabili alla attività del conduttore ove non risulti che abbia contribuito alla realizzazione del fatto dannoso, dando un apporto causale allo stesso, cioè sia qualificabile come autore o coautore del fatto causativo del danno ... la responsabilità ex art. 2043 c.c. per i danni da esse derivanti può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso, e non già per avere omesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi □ (Cass. n. 11125/2015; in termini, Cass. n. 16407/2017).

Nella fattispecie è certo che la condotta illecita lamentata è stata posta in essere soltanto dalla conduttrice City Bar srl e nemmeno è stata allegato, dalla signora Vi., che il locatore ha concorso o comunque contribuito a produrre le lamentate immissioni sonore oppure che, avendo un obbligo di impedirle, è rimasto inerte. Peraltro l'Istituto Martinitt, come dichiarato dalla stessa conduttrice e come risulta documentalmente, si è anche attivato per accertare la situazione e trovare una soluzione alle immissioni, ed ha addirittura offerto alla Vi. il trasferimento in un altro appartamento del medesimo stabile, al piano quinto e perciò più distante dal ristorante, ma si è ritirato dalle trattative a causa sia del rifiuto dell'attrice di far eseguire rilievi fonometrici nel proprio appartamento, a cura di City Bar srl, sia della richiesta, da parte della stessa, di una consistente somma di denaro. A maggior ragione deve escludersi che esso possa essere ritenuto responsabile, ai sensi dell'art. 2043 c.c., per i fatti dedotti.

Le domande devono perciò essere rigettate.

5. Le domande proposte nei confronti di Taboga srl.

L'attrice Vi. ha chiesto di chiamare in causa la affittuaria del ramo di azienda esercente l'attività di

ristorazione svolta da City Bar srl, subentrata altresì nel contratto di locazione dell'immobile sito ai piani terra e interrato di via San Marco 20. Ciò in virtù dell'art. 111, comma 3, cpc e quindi sul presupposto che il □diritto controverso□ è stato ad essa trasferito, nel corso del processo, per atto tra vivi.

L'assunto non merita di essere condiviso.

È incontroverso, in fatto, che Taboga srl è subentrata, in forza del contratto di affitto di azienda stipulato con City Bar srl in data 9.9.2016, nel rapporto di locazione dell'immobile ove l'attività di ristorazione viene esercitata, avendo la stessa affittuaria confermato la circostanza nella comparsa di costituzione. Ciò non significa che essa sia subentrata anche, per ciò solo, nel □diritto controverso□, che non concerne il rapporto di locazione ma piuttosto la responsabilità aquiliana del precedente conduttore, ossia City Bar srl, e che richiede l'accertamento, oltre che della condotta illecita, degli elementi soggettivi del dolo e della colpa, i quali tutti sono ascrivibili esclusivamente a chi ha posto in essere materialmente l'illecito.

Non si è verificato pertanto il subingresso di Taboga srl nella posizione giuridica passiva di City Bar srl, cui inerisce la pretesa giuridica dedotta in lite.

In ogni caso, è incontroverso che in corso di causa, e quanto meno fino al 24-25 marzo 2018, non si sono verificate immissioni intollerabili (circostanza confermata anche dalle indagini espletate dal CTU) cosicchè a nessun titolo Taboga srl potrebbe essere chiamata a rispondere degli illeciti contestati.

6. Le domande di manleva formulate dall'Istituto Martinitt.

Non sussistendo alcuna responsabilità del locatore per gli illeciti commessi in danno della signora Vi., le domande in questione devono essere respinte.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza; devono pertanto essere condannati alla refusione delle spese Vi. Ca. nei confronti di Istituto Martinitt, Taboga srl e UnipolSAI Assicurazioni spa (con riguardo a quest'ultima perché le spese sostenute dal terzo chiamato in garanzia, una volta che sia stata rigettata la domanda principale, vanno poste a carico della parte che, rimasta soccombente, abbia provocato e giustificato la chiamata in garanzia, trovando tale statuizione adeguata giustificazione nel principio di causalità, che governa la regolamentazione delle spese di lite) e City Bar srl nei confronti della Vi..

Tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva svolta (nonché del fatto che City Bar srl e Taboga srl sono state difese dal medesimo difensore), esse vengono liquidate come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

1. dichiara inammissibili le domande proposte da Vi. Ca. di accertamento, inibitoria e risarcimento del danno fondate sugli □altri fatti/atti/omissioni e/o comportamenti commessi da City Bar srl e/o da Taboga srl e/o illecitamente tollerati da City Bar, dei quali è causa□, allegati nella comparsa conclusionale;
2. dichiara cessata la materia del contendere in merito all'azione inibitoria formulata nei confronti di City bar srl;
3. accoglie la domanda risarcitoria formulata nei confronti di City Bar srl e condanna la predetta convenuta a risarcire il danno cagionato a Vi. Ca.Vi. Ca.Vi. Ca., da liquidarsi in separato giudizio;
4. rigetta ogni altra domanda formulata da Vi. Ca.;
5. rigetta le domande di manleva e/o garanzia formulate da Istituto Martinitt nei confronti di City Bar srl, Taboga srl e UnipolSAI Assicurazioni spa;
6. condanna al rimborso delle spese di lite:
 - Ca. Vi., in favore di Istituto Martinitt, liquidate rispettivamente in E 10.343,00 per compensi, in favore di Taboga srl, liquidate in E 2.500,00 per compensi e, in favore di UnipolSAI Assicurazioni spa in E 4.000,00 per compensi, in tutti i casi oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute,
 - City Bar srl, in favore di Ca. Vi., liquidate in E 225,00 per esborsi ed E 10.343,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute;
7. pone definitivamente a carico di City Bar srl le spese relative alla consulenza tecnica d'ufficio.

Milano, 5 dicembre 2018.

Depositata in Cancelleria il 05/12/2018

MASSIMO GINESI

© Copyright Giuffrè Francis Lefebvre S.p.A. 2019

08/01/2019