

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano sezione XIII civile in persona del giudice unico dott. Pierdomenico Santolini ha pronunciato la seguente

SENTENZA

ex art. 281 sexies cpc, all'udienza del 2/7/2009 a seguito di trattazione orale nella causa di cui in epigrafe, promossa da

[REDACTED] IN MILANO (c.f. [REDACTED]) in persona dell'amm.re pro tempore, rappresentato e difeso dagli avvocati Bruno, Paolo ed Aldo Finzi ed elettivamente domiciliato presso il loro studio in Milano via Mangili 2;

attore

CONTRO

[REDACTED] con sede in Milano, in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Alfredo Adolfini ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Marcantonio Colonna 43;

convenuta

E

[REDACTED] di [REDACTED] c.f. [REDACTED] con sede in Milano, in persona del l.r.p.t., rappresentata e difesa dall'avvocato Luca Colombo ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Milano, via Fontana 18;

convenuta

Conclusioni delle parti: come da verbale dell'udienza di discussione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso che la decisione della causa secondo la prescelta modalità di cui all'art. 281 sexies cpc comporta la redazione immediata della sentenza ed una **"..concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.."** entrambe essenzialmente incompatibili con una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione stessa.

Venendo quindi direttamente al merito della causa deve osservarsi che l'attore aveva proposto nei confronti delle società convenute tre distinte domande volte ad ottenere: a) l'accertamento che le stesse convenute nella vicenda oggetto di causa avevano violato con il loro comportamento l'articolo 23 del regolamento condominiale; b) un ordine di cessazione immediata dell'attività svolta nell'immobile locato dalla [REDACTED] alla [REDACTED]; c) la condanna delle convenute al pagamento di una penale giornaliera per l'eventuale protrazione dell'illecito utilizzo dell'immobile medesimo successivamente alla sentenza conclusiva del presente giudizio.

Ebbene, con riferimento alle domande di cui ai punti b) e c) sopra indicati è incontestabile l'intervenuta cessazione della materia del contendere e ciò in quanto

con provvedimento del 9/3/2008 gli Agenti del Commissariato di P.S. [REDACTED] hanno sottoposto a sequestro l'immobile locato dalla [REDACTED] alla [REDACTED] nell'ambito di un procedimento penale per gioco d'azzardo ed altro, immobile che pertanto non viene più utilizzato da oltre un anno.

Con riferimento alla domanda di cui al punto a), invece, permane l'interesse dell'attore ad ottenere un accertamento giudiziale su tale punto, sia perché i locali oggetto di causa potrebbero in astratto essere dissequestrati e adibiti nuovamente, eventualmente, al loro precedente utilizzo, sia ai fini della regolazione delle spese di questa causa.

Ebbene, dalla documentazione prodotta e dalle stesse ammissioni della convenuta [REDACTED] è emerso che nei locali in questione aveva la sua sede e svolgeva la sua attività il [REDACTED] è cioè un circolo di giocatori di poker sportivo, circostanza, questa, che attesta la violazione dell'articolo 23 del regolamento condominiale dell'edificio di [REDACTED] da parte della [REDACTED] detentrica dei locali medesimi, e ciò a prescindere da ogni accertamento in ordine al fatto se l'andirivieni dei soci del circolo pokeristico provocasse o meno gravi disturbi agli abitanti del caseggiato.

Contrariamente a quanto asserito dalla [REDACTED] infatti, il citato articolo del regolamento condominiale **vieta in assoluto di adibire a circoli associativi** i locali dell'edificio e ciò non solo per l'eventuale rumorosità che potrebbe derivarne, come può del resto inferirsi

dall'elencazione di tutte le altre condotte e/o gli usi vietati dall'articolo medesimo, soltanto alcuni dei quali invero sono suscettibili di arrecare disturbi di carattere rumoroso.

E' evidente, tanto per fare un esempio, che l'utilizzo a circolo associativo potrebbe essere stato vietato anche solo in considerazione del semplice andirivieni di persone che esso comporta, andirivieni che, specie nelle ore notturne, potrebbe facilitare notevolmente l'accesso all'edificio anche da parte di soggetti estranei e malintenzionati.

Alla luce di tali premesse deve dichiararsi accertata violazione del regolamento condominiale, con condanna della convenuta [redacted] al pagamento delle spese di lite in favore dell'attore, che si liquidano come da dispositivo.

Le spese di lite devono invece compensarsi tra il Condominio e la [redacted] atteso che a quest'ultima non può imputarsi la violazione del regolamento condominiale di cui la conduttrice [redacted] aveva promesso l'osservanza (art. 2 contratto di locazione - ved. doc. [redacted]), mentre la sua chiamata in causa da parte del Condominio si giustifica per la veste di locatrice dell'immobile gestito a club da essa assunta nella vicenda.

P.Q.M.

Il Giudice definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda ed eccezione rigettate, così dispone:

-accerta che la convenuta [redacted] organizzando il circolo di poker sportivo [redacted] nell'immobile locatole dalla [redacted]

nell'edificio di [REDACTED] ha con ciò violato l'articolo 23 lettera d) del Regolamento condominiale vigente nell'edificio stesso;

- dichiara cessata la materia del contendere in relazione alle altre domande avanzate dal Condominio attore;
- condanna la [REDACTED] a rifondere al Condominio attore le spese di lite, liquidando le stesse in € 3.800,00 complessivi, oltre iva e cassa;
- compensa le spese di lite relativamente al rapporto processuale tra l'attore e la [REDACTED]

Milano, 2/7/2009

Il giudice
Dottor Pierdomenico Santolini

