

SENTENZA N.

N. 43522/2005

N. REG. DEP.

SENT. N. 299/00

REP. N. 230/00



**REPUBBLICA ITALIANA**  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
**IL TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE XIII CIVILE

Il Giudice unico, dott. Valter Colombo  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

Nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato;  
promossa con atto di citazione notificato in data 10.06.2005 a ministero dell'Aiutante  
Ufficiale Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notifiche della Corte d'Appello di Milano

DA

[REDACTED] (c.f. [REDACTED]), elettivamente  
domiciliato in Milano, viale Tunisia 4, presso lo studio dell'avv. Roberta Scordo, che lo  
rappresenta e difende, unitamente all'avv. Gabriele Pillon, per procura a margine  
dell'atto di citazione-

**ATTORE**

CONTRO

**CONDOMINIO** [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), in persona  
del suo amministratore rag. [REDACTED] elettivamente domiciliato in Milano via San  
Barnaba 45, presso lo studio dell'avv. Massimo Serafino, che lo rappresenta e difende,  
per procura a margine della comparsa di costituzione e risposta-

**CONVENUTO**

Oggetto: impugnativa delibera assembleare.

l'udienza di precisazione delle conclusioni i procuratori delle parti, come sopra costituiti, concludevano come da fogli allegati.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione, regolarmente notificato, il sig. [REDACTED] conveniva in giudizio il Condominio [REDACTED] per sentir dichiarare, previa relativa sospensione, nulla, annullabile e comunque inefficace la delibera assembleare del 28.04.05 di approvazione del rendiconto di gestione 01.04.2004/31.03.2005; in via subordinata, dichiarare irrita e annullare e/o revocare la predetta delibera assembleare con riferimento al punto sub. 2) all'ordine del giorno.

A sostegno delle domande deduceva che in modo illegittimo l'assemblea, in data 28.04.05, aveva approvato il bilancio consuntivo dell'esercizio 2004/2005 con riferimento alle voci delle spese per acqua e multe Amsa addebitate in modo non congruo al condomino odierno attore. In particolare, quanto alle spese per acqua, alla proprietà [REDACTED] erano state attribuite a 15 persone (per un importo di € 553,16) in modo non rispondente alla realtà, mentre analoga contestazione veniva sollevata anche con riguardo alle multe Amsa (per un importo di € 103,96).

Si costituiva in giudizio il Condominio convenuto, che assumeva un uso abitativo del seminterrato di proprietà dell'attore, con la presenza di numerose persone nel periodo in considerazione, come peraltro accertato dalle autorità amministrative.

Chiedeva, pertanto, il rigetto della domanda attorea ed, in via riconvenzionale, previo accertamento dell'uso del predetto seminterrato come abitazione, in violazione del regolamento di Condominio, la condanna dell'attore a cessare il predetto uso con rimozione delle strutture a ciò create, ed autorizzando, eventualmente, il Condominio all'esecuzione di dette rimozioni, con spese a carico dello stesso attore.

Concessi i termini per le memorie di cui agli artt. 183 e 184 c.p.c., all'udienza in data 14.12.2006 il giudice ammetteva le prove orali richieste dal convenuto, mentre respingeva quelle dedotte dall'attore.

Assunte, quindi, le prove ammesse, le parti precisavano le rispettive conclusioni all'udienza in data 8.10.09 ed il Giudice, dopo aver concesso alle stesse i termini di legge per il deposito degli scritti conclusivi, tratteneva la causa in decisione.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda dell'attore non è fondata e non merita pertanto accoglimento.

vuole in sostanza l'attore della errata attribuzione a suo carico della spesa per acqua e delle multe Amsa, fondate sul numero di persone (15) asseritamente occupanti l'immobile di sua proprietà.

Ora, dal bilancio consuntivo relativo al periodo 1.04.04/31.03.05, approvato con delibera assembleare in data 28.04.05, si evince che la spesa per l'acqua veniva ripartita secondo il numero di persone abitanti l'unità immobiliare. In particolare, quanto alla proprietà [REDACTED] tale spesa, pari ad € 553,16, è stata calcolata sulla base della presenza di un numero di quindici occupanti.

Tale ripartizione appare corretta e legittima tenuto conto delle risultanze testimoniali che hanno comprovato, nel periodo in esame, una permanente e stabile occupazione del predetto immobile da parte di almeno 15 persone.

Così il teste [REDACTED] figlio di condomini e abitante nell'immobile dal 1995, ha confermato non solo la creazione di tre mini appartamenti con distinte porte di accesso ma, soprattutto, l'occupazione e l'utilizzo come abitazione dell'immobile *de quo* dal settembre 2003 di almeno circa 15 extracomunitari, per lo più sudamericani. Il teste ha poi confermato altresì i capitoli di prova relativi ad interventi delle autorità di polizia negli anni 2005/2006.

Tale deposizione appare certamente decisiva e rilevante, poiché precisa, circostanziata e riscontrata altresì dalla stessa dichiarazione resa dall'attore mediante l'esposto in data 26.01.04 (doc. 9 attore), ove lo stesso attore si lamentava dell'occupazione illegittima del suo immobile da parte di extracomunitari e chiedeva, conseguentemente, un intervento da parte delle forze di polizia.

Non solo ma il teste [REDACTED] funzionario comunale, ha confermato l'utilizzo dell'immobile come abitazione sulla base del sopralluogo effettuato in data 27.01.2004, acquisito agli atti, mentre in data 10.05.2004 (doc. 2 conv.) seguiva l'irrtimazione del Comune di [REDACTED] settore Ambiente-Energia, diretta a far cessare l'uso illegittimo del seminterrato in questione.

Sono state poi prodotte le reiterate segnalazioni (doc. 5-6 conv.) attestanti la situazione di disturbo alla quiete ed al riposo delle persone a causa degli schiamazzi notturni e dei viavai di persone nell'immobile in questione.

Vi sono, pertanto, sufficienti elementi per ritenere, sulla base di quanto sopra evidenziato, la legittimità della delibera impugnata, quanto alla ripartizione delle spese per l'acqua e delle multe Amsa, addebitate sulla base del numero di persone occupanti l'immobile *de quo* nel periodo in esame.

Quanto alla domanda riconvenzionale, formulata dal Condominio convenuto, se è vero che nel periodo in contestazione il predetto seminterrato era utilizzato come abitazione, in modo difforme quindi da quanto prevede il regolamento di condominio, è altresì indubbio che allo stato non vi siano prove concrete di un continuo utilizzo come abitazione del suddetto immobile, se è vero che lo stesso teste [REDACTED] all'udienza in data 11.06.08, ha confermato che l'immobile non risulta più abitato, così come non risultano ulteriori provvedimenti amministrativi successivi all'intimazione in data 10.05.2004, circostanza che fa' presumere un attuale corretto utilizzo dell'immobile in questione.

Pertanto, la predetta domanda riconvenzionale non può essere accolta per difetto di prova sull'attuale utilizzo dell'immobile come abitazione. X

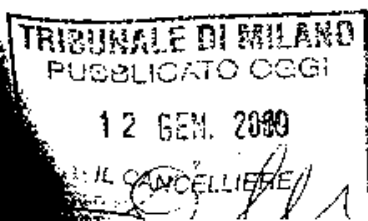
In ordine alle spese, tenuto conto dell'esito della controversia, possono essere compensate a metà tra le parti, mentre la restante metà deve essere posta a carico dell'attore, parzialmente soccombente, e liquidata come da dispositivo.

#### P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando nella causa promossa da [REDACTED] contro Condominio [REDACTED] disattesa ogni contraria istanza, eccezione e deduzione, così provvede:

- 1) respinge la domanda dell'attore perché infondata;
- 2) respinge la domanda riconvenzionale perché infondata;
- 3) compensa le spese del giudizio per metà tra le parti;
- 4) condanna l'attore alla rifusione delle restanti spese sostenute dal Condominio convenuto, che liquida in complessivi € 2.028,00, di cui € 945,00 per onorari, € 875,00 per spese, oltre rimb. forf. ed accessori di legge.

01.2010.



Il Giudice

[Handwritten signature]

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

E CONFERMAZIONE ALL'ORIGINALE

IL 3 GEN. 2010

USO  
UFFICIO



IL CANCELLIERE

*[Handwritten signature]*