

Sentenza n. 5335/2016 pubbl. il 27/04/2016

RG n. 61421/2014

Repert. n. 4297/2016 del 29/04/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Lorenza Zuffada ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 61421/2014 promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], con elezione di domicilio in P.ZZA [REDACTED], MILANO presso l'avvocato suddetto

ATTORE

contro

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

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.



RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

omissis ex art. 58 comma due legge 69/2009 e art. 132 C.p.c. novellato

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 10.10.2014 il sig. [REDACTED] ha convenuto in giudizio il Condominio di via [REDACTED] n. [REDACTED], al fine di sentir accertare e dichiarare, l'invalidità, l'inefficacia, la nullità e/o l'annullabilità delle delibere assunte dall'assemblea riunitasi in data 24/6/2014 e di accertare e dichiarare il proprio diritto a locare e far adibire a scuola per l'infanzia l'immobile di sua proprietà facente parte del Condominio convenuto.

Si è costituito il Condominio di via [REDACTED] Milano eccependo in via preliminare la mancanza di contenuto decisorio delle delibere impugnate e per l'effetto la carenza di interesse ad agire dell'attore, chiedendo nel merito il rigetto di tutte le domande e in via subordinata di accertare e dichiarare che la destinazione e l'utilizzazione dei locali di proprietà dell'attore quale scuola materna et similia è contraria al regolamento condominiale vigente in Condominio.

Pare dirimente il previo esame nel merito delle domande come proposte in giudizio in via subordinata da entrambe le parti, ovvero la contrarietà o meno alle norme di regolamento alla destinazione dell'immobile a scuola dell'infanzia.

Posto che le norme contenute nei regolamenti condominiali posti in essere per contratto possono imporre limitazioni al godimento ed alla destinazione di uso degli immobili in proprietà esclusiva dei singoli condomini; nel caso di specie vengono richiamati gli articoli del regolamento contrattuale che prevedono all'art. 4 lett. a) il divieto di ogni



godimento che “ possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso e che per effetto di rumori, esalazioni o simili eventi o per ragioni di ordine morale contrasti con il decoro e con la signorilità propria della casa destinata ad uso di abitazione, di studi professionali o commerciali” e all’art. 4 lett. b) la destinazione dei locali della casa ad uso “scuole di musica, di canto, di ballo ed in genere ad usi che possano turbare la tranquillità dei condomini o contrari all’igiene ed al decoro dell’edificio.”

Tali disposizioni contenute nel regolamento condominiale contrattuale che si risolvono nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti, devono essere espressamente e chiaramente manifestate dal testo o, comunque, devono risultare da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso. (Cass. civ. Sez. II, 20/11/2014, n. 24707).

Ciò posto, osservato che nell’interpretazione del regolamento il Giudice deve operare un esame anche di fatto: visto il contenuto delle norme regolamentari, che non prevedono un espresso divieto di destinazione dei locali a scuola per l’infanzia; osservato che l’espletata istruttoria, ha confermato un uso dell’unità immobiliare a scuola per l’infanzia, organizzata secondo orari precisi e non a orientamento musicale, rilevato che il convenuto non ha allegato prova idonea a confutare le allegazioni dell’attore sul punto e non risultano allegati in giudizio fatti configuranti un godimento vietato dal regolamento all’art. 4 lett a), il Giudice ritiene accertato e per l’effetto dichiara il diritto dell’attore ad adibire a scuola per l’infanzia l’immobile di sua proprietà sito in Milano, [REDACTED]

Quanto sopra porta al rigetto delle domande formulate dal convenuto relativamente all’uso del giardino, che comunque risulta in uso esclusivo all’attore, con rigetto di ogni rilievo relativo alla modifica dei luoghi anche interni, in quanto non supportato da idoneo mezzo probatorio.

Nel merito quindi dell’impugnativa, rigettata in quanto inconferente l’eccezione di eccesso di delega come formulata dall’attore e posto l’accertamento di cui sopra, la



Sentenza n. 5335/2016 pubbl. il 27/04/2016

RG n. 61421/2014

Repert. n. 4297/2016 del 29/04/2016

stessa viene accolta e le delibere assunte ai punti 1) 2) 3) e 4) dell'ordine del giorno dall'assemblea tenutasi in data 24/6/2014, dichiarate nulle per eccesso di potere.

Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e poste a carico del convenuto Condominio come in dispositivo, con distrazione in favore dell'avvocato [REDACTED]

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza, domanda ed eccezione disattesa, così provvede:

- 1) accerta e dichiara il diritto dell'attore sig. [REDACTED] ad adibire a scuola per l'infanzia l'immobile di sua proprietà sito in Milano, via [REDACTED]
- 2) dichiara la nullità delle delibere assunte ai punti 1) 2) 3) e 4) dell'ordine del giorno, dall'assemblea tenutasi in data 24.6.2014;
- 3) rigetta ogni altra domanda;
- 4) condanna il Condominio di via [REDACTED] Milano al pagamento delle spese di giudizio con distrazione delle stesse in favore del difensore dell'attore Avv. [REDACTED], liquidate in euro [REDACTED] per competenze oltre il 15% per spese forfettarie, IVA e CPA;

Sentenza esecutiva.

Così deciso in Milano, 27.4.2016

Il Giudice

Dott.ssa Lorenza Zuffada



pagina 5 di 5

Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: be1c5 - Firmato Da: ZUFFADA LORENZA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 48915

