

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

*Z. massim*

In funzione di Giudice Unico nella persona del dott. Giacomo Rota  
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa promossa

DA

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]),  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) e  
[REDACTED] (C.F. [REDACTED]), rappresentati e difesi dell'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] ed elettivamente domiciliati presso il suo studio in Milano, [REDACTED]

- ATTORI -

CONTRO

Condominio [REDACTED] di [REDACTED] [REDACTED] in Milano in persona  
dell'amministratore pro tempore (C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED]  
[REDACTED] come da procura in atti ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Milano,  
Via [REDACTED]

- CONVENUTO -

Oggetto: impugnazione di delibera assembleare

Conclusioni: come da fogli allegati al verbale di causa





debbano essere disattese per i motivi di seguito indicati.

Ad avviso della difesa di parte attrice la delibera assunta al punto n. 4.1 dell'assemblea ordinaria del Condominio convenuto svoltasi in data 4 febbraio del 2015, nella parte in cui i condomini hanno approvato "il cambio di destinazione d'uso dei locali e delle sale comuni" da C/2 a C/4, sarebbe nulla per illiceità dell'oggetto in quanto implicante la concretizzazione di un abuso edilizio per contrarietà agli artt. 10.2.4 del regolamento edilizio del Comune di Milano del 1999 (vedi il doc. n. 12 del fascicolo di parte attrice) e 74 del vigente regolamento edilizio del Comune di Milano (vedi il doc. n. 13 del fascicolo di parte attrice): in sostanza il cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/4 oggetto di lagnanza della parte attrice avrebbe, a suo dire, determinato che le parti comuni del Condominio [redacted] di Via [redacted] n. [redacted] in Milano oggetto del cambio di classamento non potevano più essere escluse dalla superficie lorda calpestabile (s.l.p.) come da progetti iniziali, implicando tale mutamento di destinazione d'uso in difformità dall'uso urbanisticamente consentito un mutamento edilizio-urbanistico che andava ad incidere sulla volumetria e sulla superficie lorda di pavimento licenziata e che poteva comportare l'irrogazione a carico del Condominio [redacted] di Via [redacted] in Milano di sanzioni amministrative e di sanzioni penali.

La tesi non convince per almeno due ordini di motivi: la difesa di parte convenuta Condominio [redacted] di Via [redacted] in Milano ha dimostrato da un lato come le sale e le parti comuni di cui al deliberato contestato, tutte adibite ad uso conviviale comune come previsto dal Regolamento dei locali comuni in uso al Condominio convenuto (per reperire il quale vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte attrice), erano state erroneamente accatastate dal precedente amministratore da A/10 (uso ufficio con permanenza di persone) a C/2 (uso magazzino senza permanenza di persone), accatastamento quest'ultimo che non permetteva allo stato la fruibilità degli spazi comuni ad opera dei condomini ed il cui mutamento in C/4 era pertanto da ritenersi necessario proprio nell'ottica del soddisfacimento dell'interesse condominiale comune, e dall'altro che il classamento C/4 delle parti comuni deliberato era in piena sintonia con le norme regolamentari *ex adverso* invocate che escludevano dalla superficie lorda calpestabile proprio le parti comuni adibite ad attività



comuni di pertinenza del fabbricato e ad attività in genere recettive quali quelle oggetto del deliberato contestato; non si ravvisa pertanto alcun abuso edilizio e/o urbanistico nel senso palesato dalla difesa di parte attrice, avendo i condomini piuttosto ovviato ad un precedente errore di accatastamento che impediva di fatto l'uso promiscuo delle parti comuni non abilitate, stante l'allora accatastamento C/2, alla presenza di persone. X

Del pari immune da censure si palesa il contenuto della delibera assunta al punto n. 4.2 dell'assemblea ordinaria del Condominio convenuto svoltasi in data 4 febbraio del 2015 nella parte in cui i condomini hanno approvato "la concessione con formula contrattuale da definirsi delle sale e locali comuni all'Associazione Culturale no profit denominata "Punto e a capo" per un periodo pari a 18 mesi con decorrenza dal momento in cui l'Amministratore comunicherà di avere regolarizzato l'accatastamento e la destinazione d'uso degli spazi comuni" considerato che:

- 1) l'Associazione Culturale no profit denominata [redacted] è costituita dai condomini del Condominio [redacted] di Via [redacted] in Milano e persegue lo scopo, tra l'altro, di migliorare la qualità della vita del condominio e di agevolare l'incontro e l'aggregazione dei condomini nelle parti comuni (si veda lo statuto associativo di cui al doc. n. 15 del fascicolo di parte attrice): l'Associazione Culturale no profit denominata [redacted] non può essere considerato soggetto terzo rispetto ai condomini e la concessione in godimento turnario a quest'ultima di parte degli spazi comuni costituisce uso indiretto della cosa comune che l'assemblea dei condomini può disporre con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. come nel caso al vaglio dell'odierno giudizio;
- 2) la difesa di parte convenuta ha provato agli atti di causa che, anche dopo la celebrazione della contestata assemblea del febbraio del 2015 e della concessione in godimento non esclusivo delle sale e delle parti comuni a favore della l'Associazione Culturale no profit denominata [redacted], tali parti comuni sono state ciononostante utilizzate dai condomini a seguito di semplice prenotazione degli spazi comuni salvo la dazione spontanea di modeste somme per l'utilizzo in esclusiva (vedi il doc. n. 5 del fascicolo di parte convenuta): tale circostanza ha attestato il fatto che i condomini del



Condominio convenuto hanno continuato a godere delle parti comuni che non hanno subito alcuna alterazione e/o mutamento di destinazione vietata dalla legge;

- 3) la mancata produzione agli atti di causa del contratto scritto asseritamente abilitante l'Associazione Culturale no profit denominata [redacted] all'uso delle parti comuni, nel senso palesato dalla delibera assunta al punto n. 4.2, fa ad ogni buon conto ritenere che allo stato la predetta associazione sia sprovvista di valido titolo giuridico legittimante l'occupazione degli spazi comuni opponibile ai condomini atteso che la locazione od il comodato gratuito di bene immobile è soggetto a registrazione presso i competenti uffici pubblici ai sensi dell'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004: come detto però questi ultimi continuano a beneficiare del godimento di esse salva la prenotazione e la rotazione turnaria come sopra palesato.

In definitiva ~~ad~~ avviso del Tribunale l'approvazione della concessione in godimento all'Associazione Culturale no profit denominata [redacted] delle parti comuni, nel senso palesato dalla delibera gravata non si pone, in contrasto con quanto statuito dalla Suprema Corte di Cassazione con la sentenza n. 22435 del 2011 a mente della quale *"In tema di condominio negli edifici, l'uso indiretto della cosa comune mediante locazione può essere disposto con deliberazione a maggioranza solo quando non sia possibile l'uso diretto dello stesso bene per tutti i partecipanti alla comunione, proporzionalmente alla loro quota, promiscuamente ovvero con sistema di frazionamento degli spazi o di turni temporali"* posto che il pari uso continua ad essere garantito alla collettività indistinta dei condomini, né viola l'art. 1117 *ter* c.c. non avendo costituito modificazione di destinazione d'uso delle parti comuni per cui è lite da sempre costituenti luogo ricettivo delle attività ricreative dei condomini. X

Consegue in definitiva il rigetto dell'impugnazione di parte attrice.

Le spese seguono la soccombenza e vanno addossate agli attori [redacted], [redacted] e [redacted] nella misura di cui al dispositivo



