



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 49925/2019 promossa da:

CONDOMINIO [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] [redacted] (C.F. [redacted]) VIA
[redacted] con il patrocinio dell'avv. [redacted] (C.F.
[redacted]) elettivamente domiciliato in [redacted] MILANO
presso il difensore avv. [redacted]

ATTORE

contro

[redacted] [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv.
[redacted] (C.F. [redacted]) e dell'avv. [redacted]
[redacted] [redacted] [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted]
[redacted] MILANO presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO

contro

[redacted] (C.F. [redacted]) con il
patrocinio dell'avv. [redacted] (C.F. [redacted])
elettivamente domiciliato in [redacted] MILANO presso il difensore avv.
[redacted]

CONVENUTO



e contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

CONVENUTI CONTUMACI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati telematicamente

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il contenuto della presente sentenza si adegnerà agli artt. 132 comma 2 n. 4 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c. che - a seguito dell'immediata entrata in vigore anche per i giudizi pendenti dell'art. 45 comma 17° della legge 18.6.2009 n. 69 - dispongono che la motivazione debba limitarsi ad una concisa esposizione dei fatti decisivi e dei principi di diritto su cui la decisione è fondata, anche con esclusivo riferimento a precedenti conformi ovvero mediante rinvio a contenuti specifici degli scritti difensivi o di altri atti di causa.

Il Condominio di Milano, Via [REDACTED] conveniva le controparti in giudizio per chiedere in via principale, accertata e dichiarata l'illegittimità in termini di occupazione di area condominiale, sottrazione funzionale di bene comune e pregiudizio estetico dell'installazione da parte del sig. [REDACTED] del gazebo a favore del [REDACTED] condannare in solido le parti alla rimozione e ripristino dei luoghi; accertata e dichiarata la responsabilità del sig. [REDACTED] quale titolare dell'attività del [REDACTED] nell'incendio del 02.06.2019, condannare lo stesso al risarcimento del danno per euro 1.600,00 oltre spese per permessi comunali e oneri fiscali; accertata e dichiarata l'illegittimità dell'utilizzo di parti comuni condominiali per il



deposito di rifiuti prodotti dal [REDACTED] condannare i convenuti in solido a cessare l'utilizzo dell'area; accertata e dichiarata l'illegittimità dell'esercizio dell'attività di [REDACTED] [REDACTED] condannare in solido i convenuti a cessare l'attività stessa.

In atti, parte attrice individuava nei signori [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] i proprietari di unità immobiliare sita al piano terra di uno dei due edifici del condominio, accatastata quale negozio; il sig. [REDACTED] quale detentore dell'unità immobiliare e gestore dell'attività di bar con insegna [REDACTED] [REDACTED] ivi insediata. Il Condominio lamentava l'installazione da parte del bar di un gazebo/dehors illegittimo, di proprietà esclusiva di [REDACTED] su area condominiale; la pericolosità del manufatto abusivo e la responsabilità del sig. [REDACTED] nell'incendio occorso nel 2019; l'indebito utilizzo da parte del bar delle parti comuni condominiali per il deposito dei rifiuti; l'emissione di rumore molesti. Chiedeva la rimozione del gazebo, risarcimento dei danni e cessazione dell'attività e delle condotte addebitate.

Si costituiva [REDACTED] [REDACTED] che in via preliminare eccepiva carenza di legittimazione passiva in capo ai sigg.ri [REDACTED] nel merito chiedeva rigetto delle domande attoree in quanto infondate, in subordine chiedeva la condanna del sig. [REDACTED] a manlevare i sigg.ri [REDACTED]

In particolare, [REDACTED] faceva presente che l'immobile fosse stato consegnato sin dal 29.01.2018 a [REDACTED] in virtù di contratto preliminare di compravendita con effetti anticipatori e che in contratto fosse prevista la responsabilità di [REDACTED] per eventuali danni causati da imperizie e opere non autorizzate.

Alla prima udienza del 24.02.2020 si costituiva il sig. [REDACTED] che chiedeva rigetto delle istanze avversarie. Il Giudice dichiarava la contumacia di [REDACTED]

[REDACTED] e, riservato ogni provvedimento, convocava le



parti per tentativo di conciliazione al 03.06.2020; in tale sede le parti chiedevano rinvio in pendenza di trattative.

In data 30.09.2020 l'avv. [REDACTED] rilevava che il 03.11.2020 era fissata la data per l'atto di compravendita e che [REDACTED] intendeva cessare l'attività e modificare la destinazione d'uso dei locali; il condominio chiedeva la prosecuzione della causa e il Giudice concedeva termini ex art. 183, 6° comma, c.p.c. e fissava l'udienza del 22.01.2021 per la discussione delle istanze istruttorie. La causa veniva istruita: all'udienza del 26.01.2021 l'avv. [REDACTED] esibiva comunicazione di cessazione dell'attività da parte del sig. [REDACTED]. Il teste [REDACTED] portiere dello stabile, veniva escusso e dichiarava, in merito al cap. 4 di parte attrice *“Non ho visto personalmente il deposito rifiuti prodotti dal bar ma so per certo che sono stati loro; è evidente che i rifiuti arrivano da un locale”*. Sul cap. 5 (*“Vero che nella sua qualità di custode/portiere dello stabile del Condominio di Milano, [REDACTED] nello svolgimento delle funzioni riguardanti l'asporti dei rifiuti condominiali, quotidianamente rinviene i rifiuti prodotti dal [REDACTED] nel locale raccolta sito al piano interrato del corpo di fabbrica in cui lo stesso bar è ubicato, come pure nel cavedio attraverso il quale si raggiunge il detto locale raccolta rifiuti, oltre che nell'area sita nel cortile condominiale ove i rifiuti vengono collocati in vista del conferimento ad Amsa?”*) confermava le circostanze: *“è vero. Posso dire che da qualche mese il locale è chiuso per cui non vedo rifiuti”*.

La causa veniva rinviata ai sensi dell'art. 185 c.p.c. al 28.06.2021; alla successiva udienza del 29.10.2021 l'avv. [REDACTED] dava atto che, da visura camerale del 26.10.2021, risultava l'apertura della società [REDACTED] srls con unità locale denominata [REDACTED] con sede nei medesimi locali; l'avv. [REDACTED] rilevava la risoluzione del contratto preliminare di compravendita dal gennaio 2021 e che pertanto vi era occupazione senza titolo. La causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni al 27.06.2022 che si teneva a mezzo di trattazione scritta.



Il Giudice assegnava i termini per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

oOo

Si decide secondo la ragione più liquida.

Le domande attoree sono parzialmente fondate e meritano accoglimento nei seguenti termini.

In primo luogo, si respinge l'eccezione preliminare di carenza di legittimazione passiva avanzata da [REDACTED] [REDACTED] anche per conto di soggetti terzi rimasti contumaci. La stipula di un contratto preliminare di compravendita di immobile, anche se seguita dall'immissione nel possesso del bene del promissario acquirente, non fa venir meno la qualità di possessore del promittente venditore il quale è ugualmente legittimato passivo in relazione agli obblighi risarcitori rinvenienti dall'immobile stesso. Difatti, "Nel caso di esecuzione di lavori non autorizzati dal Condominio, quest'ultimo può ottenere la condanna del proprietario dell'immobile alla cessazione delle opere e al ripristino della situazione precedente anche se l'immobile era in possesso del promissario acquirente dello stesso" (*ex multis*, Cass. Civ. sez. II, 12.03.2018, n. 5915).

Per quanto concerne la prima domanda, giacchè nelle more del giudizio il sig. [REDACTED] ha provveduto a rimuovere il gazebo, si dichiara cessata la materia del contendere. Permane, peraltro, l'obbligo di ripristinare i luoghi nello stato antecedente all'installazione del manufatto. Obbligo non assolto dal sig. [REDACTED] come da documentazione prodotta dal Condominio attore.

Quanto alla seconda domanda, il danno subito dal Condominio, occorso in data 02.06.2019 in occasione dell'incendio del gazebo di esclusiva proprietà del sig. [REDACTED] risulta adeguatamente provato in atti, così come la responsabilità del



convenuto anche ai sensi dell'art. 2051 c.c.; convenuto che pertanto deve essere condannato a rifondere i danni come quantificati da parte attrice, non specificamente contestati. Nulla si dispone in merito a spese per non meglio specificati oneri e costi mai quantificati nemmeno in sede di precisazione delle conclusioni.

Quanto al deposito rifiuti in parti comuni, l'onere della prova non è stato adeguatamente adempiuto. Il teste escusso nulla ha riferito per scienza diretta ed ha fornito personali valutazioni delle quali non può tenersi conto.

Infondata la quarta domanda relativa all'illiceità dell'attività insediata nei locali. I divieti contenuti nel regolamento condominiale che pure potrebbero ricomprendere l'attività in questione non possono essere utilmente invocati mancando qualsivoglia specifico riferimento all'attività de qua.

Come noto e come da giurisprudenza costante qualsivoglia disposizione regolamentare che limiti il diritto di proprietà individuale va interpretato con il massimo rigore e, dunque, senza alcuna possibilità di interpretazione estensiva e di ricorso all'analogia.

Infine, quanto alla domanda di manleva avanzata dal [REDACTED] [REDACTED] la stessa trova pieno fondamento nel contratto preliminare sottoscritto con il promissario acquirente [REDACTED] esclusivamente a favore dell'unico proprietario costituito nel presente procedimento.

In ragione del parziale accoglimento delle domande attrici, i convenuti costituiti vanno condannati alla rifusione del 50% delle spese come liquidate, per tale quota, in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, ogni altra istanza, eccezione o deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:



- accertata la rimozione in corso di causa del gazebo/ dehors, dichiara sul punto la cessazione della materia del contendere;
- condanna i convenuti in solido fra loro al ripristino dei luoghi;
- condanna il convenuto [REDACTED] al risarcimento dei danni in favore del Condominio quantificati in euro 1.600,00 oltre interessi dalla sentenza al saldo.
- Condanna [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] a manlevare [REDACTED] [REDACTED] da ogni onere derivante dalla presente sentenza.
- Condanna i convenuti [REDACTED] alla rifusione, in favore del Condominio, del 50% delle spese di lite che liquida, per la suddetta quota, in € 3.500,00 per compensi, oltre spese generali, iva e cpa e oltre euro 545,00 per esborsi.

Milano, 03/01/2023

Il Giudice
dott. Paola Barbara Folci

