

N. R.G. 1452/2015



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

La CORTE D' APPELLO DI MILANO SEZ. TERZA CIVILE

La Corte , in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| dott. Maria Grazia Deho' | Presidente Relatore |
| dott. Maria Paola Varani | Consigliere |
| dott. Licinia Petrella | Consigliere |

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. r.g. 1452/2015 promossa in grado d' appello da:

LUMAFIX SRL - MILANO (C.F. 05839110961), (IN PERSONA ALL'AMMINISTRATORE P.T.) con il patrocinio dell'avv. GILBERTI LUCA (GLBLCU80D02F205M) CORSO MONFORTE, 16 20122 MILANO; elettivamente domiciliata presso il difensore predetto

LUIGI MASSELLI (C.F. MSSLGU80M23F839G), con il patrocinio dell'avv. GILBERTI LUCA (GLBLCU80D02F205M) CORSO MONFORTE, 16 20122 MILANO; elettivamente domiciliato presso il difensore predetto

Appellanti

contro

CONDOMINIO DI VIA SEBETO 1 DI MILANO (IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T., AMMINISTRAZIONI SCARCELLA SRL) (C.F. 95697880151), con il patrocinio dell'avv.



GIGLIO ANNA MARIA, elettivamente domiciliato in VIA L. RESNATI,10 20100
MILANO presso il difensore avv. GIGLIO ANNA MARIA

Appellato

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni e di seguito trascritte.

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Nell'interesse di **Lumafix S.r.l. – Milano in liquidazione** e del sig. **Luigi Masselli**, con l'avv. Luca Gilberti

- *appellanti* -

Al termine del presente giudizio si insiste per l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc. Corte d'Appello adita, in accoglimento dei dedotti motivi, nel riformare la sentenza impugnata, ogni avversa istanza, eccezione e deduzione disattesa, per tutti i motivi di cui in narrativa e con le più opportune declaratorie, così giudicare:

IN VIA PRELIMINARE

- ritenuta la sussistenza dei presupposti per l'emissione del provvedimento ex artt. 283 e 351 c.p.c., disporre, con decreto inaudita altera parte, ovvero, in subordine, previa fissazione di udienza per la comparizione delle parti, la sospensione dell'efficacia esecutiva/esecuzione dell'appellata sentenza n. 1982/2015 – R.g.n. 73456/2008, pronunciata il 11.02.2015 e pubblicata dal Tribunale di Milano, sez. XII civile, in persona del Giudice Unico dott.ssa Gallina, in data 12.02.2015;

NEL MERITO

- respingere integralmente tutte le domande già proposte dal Condominio di via Sebeto 1 Milano nei confronti di Lumafix s.r.l. – Milano e del Sig. Luigi Masselli nel corso del primo grado di giudizio, per i motivi tutti formulati negli atti di causa, in quanto infondate in fatto e in diritto;
- accertare e dichiarare la nullità della CTU esperita nel corso del primo grado di giudizio per tutti i motivi ritualmente esposti;
- con vittoria di spese, anche di CTU e competenze professionali del doppio grado di giudizio.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede, sin da subito, la rinnovazione della CTU al fine di valutare l'entità delle immissioni lamentate dagli odierni convenuti, onde accertare che le stesse non sono imputabili né a Lumafix né tantomeno al Sig. Masselli, nonché ammettere le prove orali ritualmente formulate nel corso del primo gradi di giudizio e riproposte in sede di precisazione delle conclusioni, che si ritengono indispensabili per la decisione della causa e che di seguito si riportano:

- 1) Vero che l'attività di bar/paninoteca gestita dalla Lumafix Srl si svolge all'interno dei locali posti al piano terra e seminterrato del fabbricato sito in Milano, Via Sebeto 1;
- 2) Vero che il personale dipendente della Lumafix Srl serve bevande e alimenti agli avventori del locale di cui al precedente capitolo di prova al banco e ai tavolini posto all'interno del locale stesso;
- 3) Vero che i tavolini di cui al precedente capitolo di prova sono posizionati all'interno del locale;
- 4) Vero che gli avventori del bar/paninoteca di cui ai precedenti capitoli di prova accedono al locale dall'ingresso posto sull'area pubblica di Piazza Giovine Italia.

Si indica a teste:- Fabio Giapponesi, residente in Milano, via Cambiasi 5.



Ci si oppone all'ammissione dei capitoli di prova di controparte e nella denegata ipotesi in cui le prove dedotte dall'attore dovessero essere ammesse, si richiede di essere ammessi a prova contraria con i testi già indicati a prova diretta (sigg.ri Fabio Giapponesi, residente in Milano, via Cambiasi 5, Tancredi Alemagna, residente in Milano, via Torquato Tasso 2, Lorenzo Marietti, residente in Milano, Piazza San Sepolcro 5) ne con il sig. Luca D'Avenia, residente in Cesano Boscone, via Monterosa 7.

FOGLIO DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI

Nell'interesse del **Condominio di Via Sebetto, 1 – Milano**, con l'avv. Anna Maria Giglio

- appellato -

si insiste per l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello adita, respinta ogni contraria istanza, eccezione e/o deduzione, così giudicare:

- in via preliminare:

- dichiarare l'interposto appello inammissibile ai sensi dell'art. 348 bis c.p.c., essendo lo stesso infondato in ciascuno dei motivi addotti a sostegno dell'impugnazione della sentenza di primo grado e privo di ragionevoli possibilità di essere accolto;

- nel merito, in via principale:

- confermare integralmente l'impugnata sentenza n. 1982/2015 emessa dal Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, in data 11 febbraio 2015 dal Giudice Unico dott.ssa Carmela Gallina, pubblicata il 12 febbraio 2015, respingendo tutte le domande a qualsivoglia titolo svolte dalla soc. Lumafix S.r.l. e dal sig. Luigi Masselli, siccome infondate in fatto e in diritto.

IN OGNI CASO, con vittoria di spese e competenze di ambedue i gradi di giudizio, ivi comprese quelle relative al sub-procedimento ex artt. 283 e 351 c.p.c. – R.G. n. 1452-1/2015 – oltre spese eventuale nuova C.T.U. e proprio C.T.P., oltre rimborso forfettario spese generali 15% e oneri fiscali nella misura di legge.



Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Il Tribunale di Milano, con sentenza n. 1982/2015, pubblicata il 12 febbraio 2015, ha accertato che l'attività di Lumafix s.r.l. (di seguito anche Lumafix) , avente ad oggetto l'esercizio commerciale denominato "Bar Tommasi" con somministrazione di alimenti e bevande, svolta all'interno dell'immobile di proprietà del convenuto Masselli, era esercitata in violazione dell'art. 4 del Regolamento Condominiale.

Indi il Tribunale ha condannato i convenuti , in solido, a cessare, con effetto immediato, l'attività, ove svolta nell'esercizio commerciale con le seguenti modalità: *"apertura delle vetrine prospicienti la via pubblica, apposizione nello spazio antistante di sedute finalizzate alla sosta degli avventori, organizzazione di eventi da svolgersi all'esterno del locale, nonché ogni ulteriore modalità idonea a recare disturbo ai condomini dello stabile"*.

Il Giudice Unico ha respinto ogni altra domanda e ha condannato, in via solidale, Lumafix e Masselli alla rifusione delle spese di lite.

La sentenza, pronunciata all'esito dell'istruttoria testimoniale e dell'espletamento di c.t.u., è stata appellata da Lumafix e Masselli, con atto di citazione notificato il 10.4.2015.

Nel giudizio di appello si è costituito il Condominio appellato, che ha concluso per il rigetto del gravame.

Respinta, previa discussione in contraddittorio, l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà della sentenza, formulata dall'appellante ex artt. 283 e 351 c.p.c. , questa Corte, all'udienza del 24 gennaio 2017, ha trattenuto la causa in decisione sulle conclusioni precisate dalle parti e trascritte in epigrafe, con assegnazione dei termini per il deposito degli scritti conclusivi.

Così ripreso lo svolgimento del processo, e passando all'esame del gravame, preliminarmente si rigetta l'istanza ex art. 348 bis c.p.c. reiterata da parte appellata in sede di precisazione delle conclusioni, istanza da reputare implicitamente disattesa



all' udienza di prima comparizione, atteso che, in ogni caso, le questioni sollevate in causa non si prestano ad essere esaminate con la più succinta forma dell' ordinanza .

Tanto stabilito, si rileva che l' appello poggia sui seguenti motivi:

- 1) erronea interpretazione dell' art. 4 del Regolamento condominiale e inesistenza della sua violazione;
- 2) assenza di responsabilità del convenuto Masselli;
- 3) mancato accoglimento dell' eccezione di nullità della c.t.u. .

L' infondatezza del primo motivo emerge dalla stessa lettura dell' art. 4 del Regolamento Condominiale, secondo cui :

“...gli appartamenti dovranno essere adibiti solamente ad abitazioni o ad uffici commerciali e professionali, compresi studi medici e dentistici, con divieto però di destinazione a case di cura e studi medici per malattie veneree, polmonari ed infettive...gli appartamenti ed i locali in genere del condominio non potranno avere uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla morale, al buon costume, nonché alla decenza e al decoro dell'ambiente e non potranno avere destinazioni dalle quali derivino esalazioni nocive e rumori molesti...” .

Secondo gli appellanti, la prescrizione riguarderebbe soltanto gli appartamenti e non i negozi.

Così non è , come reso palese dal tenore della clausola, che nella sua prima parte fa riferimento agli appartamenti , nell' indicare gli usi cui possono venir adibiti, e nella seconda parte specifica che non potranno avere *“uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla morale, al buon costume, nonché alla decenza e al decoro dell'ambiente e non potranno avere destinazioni dalle quali derivino esalazioni nocive e rumori molesti...”* *“appartamenti e locali in genere del condominio”*, con riferimento quindi a due tipologie di spazi di proprietà esclusiva situati all' interno del condominio, gli appartamenti e i locali, locuzione , quest' ultima , che copre esaustivamente ogni unità immobiliare appartenente ai singoli condomini e facente parte del condominio, ivi compresi i locali destinati all' attività che ha dato luogo alla presente controversia .



Che l'attività di gestione del Bar Tommasi venga svolta in violazione dell' art. 4 del Regolamento Condominiale, con uso contrario alla tranquillità e con l'immissione di rumori molesti, è fatto accertato dal c.t.u. nella sua relazione, di contro a quanto posto in rilievo nell'appello .

E' infatti risultato, all'esito della Consulenza Tecnica espletata dall'ing. Giovanni Gislone , nel corso del giudizio di primo grado tra le odierne parti , che: *“...Tutte le misure effettuate in presenza delle persone davanti al Bar Tommasi, quando sono numerose, come dalle fotografie, sono caratterizzate da livelli sonori che eccedono la normale tollerabilità, anche di molto: sia a finestre aperte, sia a finestre chiuse...”*; e che: *“...i livelli sonori prodotti dall'impianto elettroacustico del Bar Tommasi, anche se percepibili, non sono mai stati disturbanti, salvo in alcune occasioni. A questo proposito si sottolinea come non dovrebbero essere accessibili i limitatori di livello sonoro dell'impianto elettroacustico del Bar. Al contrario le persone che, per lo più a date fisse, a seconda degli inviti emessi, si radunano davanti al Bar per diverse ore sia nel periodo diurno, prima delle h. 22, sia nel periodo notturno, dopo le h. 22 causano rumori molesti, che superano la normale tollerabilità, secondo il criterio giurisprudenziale del differenziale di 3 dB rispetto al rumore di fondo (o residuo, senza le immissioni delle sorgenti sonore disturbanti)...Occorre tener presente che i disturbati da rumori dei clienti del Bar non sono solo i condomini dell'edificio di via Sebeto, 1, ma anche altri che vivono nella Piazza Giovane Italia...La soluzione dei problemi sembra essere la sospensione dei raduni di persone in numero elevato, con presenza di auto e moto, per osservare la normativa di legge, soprattutto dalle ore 22, e l'osservanza dell'ordinanza del Comune di Milano e, ribadita dal TAR Lombardia...”* .
Ha concluso il detto C.T.U. affermando quindi che: *“...Nel caso in esame, i limiti della normativa di legge ed anche quelli del criterio giurisprudenziale sulla tollerabilità di cui al quesito sono sempre stati superati nelle misure acustiche effettuate senza avviso da Parte Lumafix. Non rilevato il rumore di fondo, o residuo, a causa della folla*



presente durante le misure, che non era possibile né zittire, né allontanare. Tale rumore di fondo è a tutti noto essere nella zona del Bar da 28 a 32 dBA circa...”.

Indubbio, pertanto, è l’ accertamento del disturbo arrecato dall’ attività del Bar Tommasi alla quiete dei condomini.

Suffragano tali conclusioni le eloquenti fotografie riprodotte nell’ elaborato, nelle quali è rappresentata una folla di persone (circa 150) nella piazza antistante il Bar.

La circostanza che il c.t.u. riferisca che, in alcune occasioni in cui tali fotografie furono scattate, anche l’ esercizio “Pasta Fresca” era aperto, non esclude la violazione regolamentare lamentata dal Condominio, dal momento che è emerso che gli avventori stazionanti all’ aperto frequentavano per lo più il Bar Tommasi (trovandosi davanti allo stesso, i cui accessi restavano spalancati), in quanto erano richiamati dagli eventi organizzati dalla gestione dello stesso locale.

Che poi si aggiungesse la presenza di avventori di altri locali è fatto che non vale ad escludere la responsabilità del condomino e del conduttore dell’ immobile di sua proprietà, sussistendo in concreto il disturbo alla quiete degli altri condomini, da parte del gestore dei locali di proprietà Lumafix, e la violazione della norma regolamentare.

Va poi considerato che a queste stesse conclusioni era giunto, nel procedimento di a.t.p. r.g. 1452/2915-1 promosso da un condomino dell’ ente appellato nei confronti di Lumafix e Masselli, il c.t.u. allora nominato (ing. Nicoloso) e che lo stesso Masselli risulta condannato con decreto di condanna del 1.2.2012 per il reato previsto dall’art. 659 c.p. nel proc. R.G. 22749/2011 del Tribunale Penale di Milano, per aver il Masselli , nella sua qualità di legale rappresentante di Lumafix S.r.l., mediante l’emissione di rumori e musica anche di notte, cagionato emissioni rumorose tali da disturbare le occupazioni ed il riposo delle persone abitanti gli immobili siti in Milano nelle vicinanze dello stesso “Bar Tommasi” gestito da essa Lumafix .



Gli appellanti si dolgono che il Tribunale , nella sentenza impugnata in questa sede, abbia respinto l' eccezione di nullità dell' elaborato dell' ausiliare. e formulano uno specifico motivo di appello sul punto.

Si lamentano, infatti, che il c.t.u. ing. Gislon abbia inviato in ritardo, alle parti, la propria relazione, redigendo una seconda versione il 27.9.2012, oltre il termine fissato dal Giudice. Questa seconda versione, che sarebbe stata trasmessa al CTP dei convenuti medesimi senza preavviso, include – lamentano ancora gli appellanti- il risultato di un nuovo sopralluogo eseguito senza contraddittorio il 18.9.2012, oltre il termine assegnato per il deposito dell' elaborato, durante le operazioni peritali svolte relativamente ad altra causa.

Contestano inoltre che siano stati inclusi ed esaminati, nella c.t.u, documenti sulla cui produzione non vi era stato il consenso delle parti, in mancanza dei presupposti dell' art. 198 c.p.c..

Nell' appello si censura, ancora, che nulla sia stato detto sull' assenza della lamentata rumorosità constatata nel corso degli accessi effettuati nei mesi invernali e primaverili.

Per gli accessi estivi, si sottolinea che la presenza di una significativa attività antropica nella porzione di piazza antistante il condominio venne accertata soltanto in occasione di date specifiche e solo per alcuni mesi dell' anno, limitatamente all' orario tra le 20,30 e le 22,30 circa. Lamentano poi gli appellanti che il c.t.u. non si sia sincerato quale locale (Bar Tommasi, Pasta Fresca, Miki Max Bar) fosse frequentato dagli avventori che stazionavano all' aperto .

Inoltre , l' assenza di rumore e/o disturbo negli accessi senza preavviso veniva ricondotto all' elemento sorpresa, e non – come invece affermano gli appellanti – al fatto che determinati eventi si celebravano solo in specifiche serate.

Gli accertamenti effettuati, e le conclusioni riportate nell' elaborato peritale , ad avviso della Corte, resistono alle censure degli appellanti, in quanto eventuali



irregolarità dell' espletamento della c.t.u. ne comportano la nullità solo qualora abbiano provocato una concreta violazione del diritto di difesa, violazione che nella specie non si è verificata.

Per vero, gli accessi a sorpresa erano stati autorizzati dal Giudice, il ritardo nella trasmissione della relazione non influisce sul contraddittorio (attivato compiutamente prima della redazione dell' elaborato) , essendo , comunque, il relativo termine di natura ordinatoria.

Né consta che sia stata esaminata documentazione di cui le parti non abbiano avuto contezza.

Il secondo elaborato menziona un ulteriore accesso , relativo ad altra controversia, che costituisce informazione supplementare – e peraltro ultronea– rispetto a quanto già accertato nel termine assegnato dal Giudice.

In sostanza, le circostanziate evidenze degli accertamenti non possono ritenersi inficiate dall' inclusione di ulteriori dati provenienti , trattandosi di elementi sovrabbondanti nel percorso argomentativo della relazione.

Neppure risulta che l' operato del c.t.u. sia stato condizionato dalla volontà del Condominio: in primo luogo non vi sono riscontri in tal senso (non risulta che il consulente sia stato mai allertato dal Condominio, avendo egli operato con le modalità autonomamente ritenute opportune), inoltre – ed è ciò che più conta – gli accertamenti sono stati effettuati con strumentazione idonea a rilevare una situazione oggettiva, mentre non viene riportata, nell' elaborato, alcuna percezione soggettiva di parte.

Occorre quindi esaminare l' eccezione relativa al difetto di legittimazione passiva del Masselli e la correlata deduzione circa la sua assenza di responsabilità.

E' stato infatti asserito che il Masselli non è più amministratore unico della società Lumafix, e non è attualmente il proprietario dei locali ove il Bar Tommasi svolge la



propria attività, come da docc. 5 e 6 , di talchè egli non potrebbe attuare alcuna delle prescrizioni imposte alla pronuncia.

Di conseguenza, si sostiene nell' appello, qualora la sentenza fosse confermata, il Masselli si troverebbe esposto a responsabilità per fatti sui quali non può intervenire.

Anzitutto, si rileva che il Masselli ha venduto l' unità immobiliare il 13.3.2014, quindi ben oltre l' introduzione del giudizio di primo grado . Non sembra, poi, e non lo dice la parte appellante nel gravame, che la circostanza della vendita sia stata allegata in tale giudizio, sicchè la decisione del primo giudice – alla stregua degli elementi in suo possesso – non è censurabile.

Peraltro, in punto titolarità passiva delle obbligazioni dedotte, il Condominio appellato ha prodotto, per l' udienza di discussione dell' istanza di sospensione ex art. 283 c.p.c. (nel primo atto processuale depositato a seguito dell' eccezione di carenza di legittimazione passiva fondata sulle ragioni indicate) , documentazione relativa alle vicende della società Lumafix s.r.l. e delle altre società che ruotano intorno alla persona di Luigi Masselli , da cui emerge che lo stesso, tramite società di sua fiducia, ha pur avendo formalmente dismesso la titolarità del locale , ne mantiene indirettamente la proprietà vi continua a svolgere l' attività di gestione dell' esercizio commerciale.

Come illustra l' appellata nei propri atti, con deduzioni che trovano puntuale riscontro nella documentazione prodotta:

“L'immobile consiste in un negozio con retro al piano terreno, che avrebbe subito i seguenti passaggi di proprietà: acquistato originariamente da Luigi Masselli con atto 23/06/2008 n. 13096/7684 rep. Notaio Alessandra Brambilla di Milano (doc. “M” del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata), è stato poi da questi "venduto" alla Wayne Enterprise S.r.l. (c.f. 07540440968) con atto 13/03/2014 n. 88289/ 20812 rep. Notaio Giuseppe Franco, di Milano (doc. “N” del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata).

La società «acquirente» Wayne Enterprise S.r.l. (da non confondersi con la Wayne Enterprise S.n.c. di Giuliano Carlo Magnoni & C. fusasi per incorporazione nella Lumafix il 15/03/2013), risulta ad oggi co-amministrata dallo stesso sig. Masselli, che ne detiene il 50% delle quote (doc. “H” del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata).

Ciò per quanto attiene all'immobile ove ha sede l'attività commerciale del pub «Bar Tommasi».



Passando poi alle vicende della Lumafix S.r.l., risulta che tale società, con sede in Milano - P.zza Cavour, 3 - è stata costituita con atto del notaio dott. Giuseppe Franco il 26/07/2007 n. 79486/16372 di rep. (doc. "G" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata).

In essa è stato iscritto a libro dei soci come unico socio il 27/04/2009 il sig. Luigi Masselli; in essa si è poi fusa, previa ricostituzione della pluralità dei soci, la Wayne Enterprise S.n.c. di Giuliano Carlo Magnoni & C. con atto 28/02/2013 a rogito del notaio dott. Giuseppe Franco n. 87307/20267 di rep.

Infine, di essa Lumafix S.r.l., oggi in liquidazione volontaria, ha assunto la qualifica di socio unico la signora Georgiana Bors, alla quale sarebbe stata ceduta la totalità delle quote sociali con atto 13/03/2014 del notaio dott. Giuseppe Franco n. 88290/20813 di rep. ".

A riprova della deduzione secondo cui il Masselli continua ad essere il *dominus* dell'impresa, nella quale è costantemente ben presente ed attivo, l' appellata ha allegato:

a) un articolo estratto in data 20/05/2015 dal sito Internet gestito dal giornalista Andrea Giacobino, laddove, tra l'altro, viene da questi riferito che "...A Milano, invece, s'è messo in azione il figlio di Ruggero, Giuliano Carlo Magnoni. Che però non si occupa di finanza, ma di ristorazione. Ha costituito infatti con il socio Luigi Masselli, entrambi schermati da una fiduciaria, la 917 S.r.l. che gestisce il nuovo locale "trendy" chiamato Tommasi, in piazza Giovine Italia sito nella zona-bene di Milano..." (doc. "P" e "Q" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata).

b) pagina estratta da "Facebook" in data 20/05/2015, a mezzo della quale viene diffuso il messaggio "...MARTEDI da GIGI-OPENING PARTY-!!!" ed ancora "...Torna come ogni anno l'immane appuntamento con il martedì da Gigi. Vi aspettiamo al Tommasi, nella splendida cornice di piazza Giovine Italia, martedì 21 aprile, dalle 19.00. Solo al Tommasi!!! LET'S ROCK!!!" (doc. "R" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata);

c) pagina estratta da "Facebook" nella stessa data del 20/05/2015, in cui ancora "Gigi" (Luigi Masselli) pubblicizza l'evento tenutosi martedì 26 maggio 2015, alle ore 19.00 presso il "Bar Tommasi" in Milano, al quale evento, come ivi confermato, hanno partecipato non meno di 187 persone....!! (doc. "S" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata);

d) pagine estratte da "Facebook" in data 03/05/2015 in cui sempre "Gigi" Luigi Masselli, dopo aver pubblicizzato sul solito sito "Facebook" l'evento di martedì 02 giugno 2015 dalle ore 19.00 in poi e preannunciato la partecipazione di circa 190 persone (doc. "T" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata), nell'annuncio successivo lo stesso si compiace di confermare l'avvenuta presenza di ben 194 persone all'evento in questione.

Persuasivo è rilievo dell' appellata, ove scrive a commento di tale produzione:

"Ora, che il "Gigi" di cui si fa ivi menzione sia poi stessa controparte Luigi Masselli si evince, senza alcuna ombra di dubbio, sia dalla documentazione già depositata in atti nel corso del giudizio di primo grado, nella quale pure appare il "Gigi" Luigi Masselli (doc. nn. 18-20-21-22-49-50 del fascicolo di 1° grado di parte appellata), sia da un articolo tratto da "Facebook" nel quale si dice, tra l'altro, che "...Il locale è il Tommasi, un'istituzione a Milano soprattutto grazie a Gigi (Luigi Masselli), il proprietario, e ai suoi famosi martedì al Tommasi, happy hour che fanno della residenziale e quieta P.zza Giovine Italia il posto dove esserci e far baldoria..." (doc. "V" del fascicolo del sub-procedimento R.G. n. 1452/2015-1, di parte appellata)." .

Detti documenti, tutti venuti in essere successivamente alla pubblicazione della sentenza del Tribunale, riguardano la titolarità e l' effettiva gestione dell' esercizio commerciale *de quo* all' interno dell' unità immobiliare di proprietà del Masselli , che lo stesso, durante il giudizio di primo grado, ha dismesso.



La produzione, pertanto, è necessitata da esigenze difensive determinate non da fatto imputabile alla parte che intende avvalersi della documentazione in esame , bensì è conseguente a una mutata situazione giuridica, cui l' odierno appellato è del tutto estraneo, essendo stata per converso determinata dalla controparte.

Sussistono, dunque, i presupposti cui l' art. 345 c.p.c. subordina l' ammissione di nuovi documenti in appello.

Alla stregua degli elementi documentali evidenziati, la censura mossa con il motivo in esame non è fondata, posto che se ne ricava l' effettiva riferibilità alla persona del Masselli delle contestate iniziative in violazione del Regolamento del Condominio e la sostanziale riferibilità, alla sua persona, della società attuale proprietaria dei locali.

Non rileva, in senso contrario, la conclusione assunta nella sentenza resa da questa sezione della Corte d' Appello nel procedimento d' appello avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 15963 del 17 dicembre 2015, perché in quella decisione veniva proposta un' azione reale ex art. 844 c.c., mentre nella presente controversia si discute della violazione del regolamento condominiale, obbligatorio nei confronti di proprietario e locatario.

Alla stregua di tutte le considerazioni esposte, l' appello va respinto, e le parti appellanti , per il principio della soccombenza, debbono essere condannate alla rifusione delle spese del grado.

Dette spese si liquidano in dispositivo, avuto riguardo al valore della controversia (indeterminabile), alla sua natura, alla complessità, che si stima media, delle questioni trattate, all' attività difensiva svolta, applicati i parametri introdotti con d.m. n. 55/2014.

P.Q.M.



La Corte d' Appello di Milano, sezione terza civile, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) respinge l' appello proposto da Lumafix s.r.l. e da Luigi Masselli avverso la sentenza del Tribunale di Milano n. 1982/2015, pubblicata il 12 febbraio 2015;
- 2) condanna altresì le parti appellanti Lumafix s.r.l. e Luigi Masselli a rifondere alla parte appellata Condominio di via Sebeto 1 di Milano, in persona del suo amministratore *pro tempore*, le spese del grado, che si liquidano in €. 8.066,00, complessivamente per compensi di avvocato, oltre al rimborso forfettario spese generali, IVA e c.p.a.;
- 3) dichiara la sussistenza degli estremi di cui all' art. 13 , co. 1-*quater*, dpR n. 115/2002 (inserito dall' arti 1, co.17, l. 228/2012) per il versamento da parte dell' appellante dell' ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l' appello a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso a Milano, nella Camera di Consiglio del 2 maggio 2017.

Il Presidente rel. est.
dott. Maria Grazia Deho'

