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

Il Tribunale di Milano, nella persona del giudice dott.ssa Roberta Sperati ha pronunciato ex artt. 447-bis e 429 c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 23256/2018 promossa da:
OMISSIS elettivamente domiciliata in OMISSIS, presso lo studio dell' avv. OMISSIS che la rappresenta e difende come da procura in atti

RICORRENTE

contro
OMISSIS residente in OMISSIS

RESISTENTI CONTUMACI

CONCLUSIONI
La parte ricorrente ha concluso come da memoria conclusiva:
"Nel merito:
- dato atto che il rilascio dell'immobile da parte di OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, è avvenuto in data 25 gennaio 2019;
- accertato che OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante prò tempore, è inadempiente all'obbligazione di cui all'art. 23 del contratto di locazione stipulato in data 6 luglio 2017, dichiarare risolto il predetto contratto di locazione ai sensi dell'art. 1456 c.c. per fatto e colpa di OMISSIS dalla data di intimata risoluzione con lettera del 29 settembre 2017 o, in ogni caso, dalla data che sarà indicata da Codesto Tribunale e, conseguentemente:
- condannare OMISSIS, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, al pagamento in favore di Immobiliare Gioele S.r.l dei seguenti importi:
1) solidalmente con la dott.ssa OMISSIS, euro 17.600,00 a titolo di penale per il mancato rilascio della fideiussione;

La clausola fideiussoria inserita nel contratto infatti prevede che:
"Art, 23. Garanzia di terzi.
Art. 23.1 La Conduttrice si impegna a ottenere fidejussione da parte di terzi per garantire tutte le obbligazioni del presente contratto, per tutta la durata e connesse alla risoluzione fino a concorrenza dell'importo di € 30.000.
Art. 23.2 L'inosservanza dei patti del presente articolo determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 c.c. "
Orbene, il contratto di locazione stipulato inter partes cui detta clausola accede risulta registrato in data 03/08/2017.
La scrittura priva a latere, alla quale la ricorrente si riporta per ottenere il pagamento della penale per mancato rilascio della fideiussione (pari ad € 200,00 per ogni giorno di ritardo nel rilascio della garanzia-cir. doc. 2 ricorrente) è invece priva di data certa, non essendovi dunque alcuna prova che si tratti di patto coevo o successivo al contratto (ove non viene affatto

richiamato) ovvero che si tratti di accordo di data anteriore e successivamente superato dalle (diverse) previsioni contrattuali.
Essendo tuttavia documentalmente provato che l'art. 23.1 del contratto prevedeva l'obbligo di prestazione della garanzia (a copertura delle obbligazioni contrattuali nascenti dal 01/10/2017), ed essendo allegato che la predetta fideiussione giammai è stata prestata, deve ritenersi la risoluzione di diritto correttamente esercitata.
Deve pertanto dichiararsi l'intervenuta risoluzione ex art. 1456 c.c. del contratto di locazione a norma dell'art.23.2 del predetto contratto, con decorrenza dal 06/10/2017, atteso che la comunicazione con cui il locatore ha dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa a mezzo PEC è stata recapitata alla società resistente in data 06/10/2017. Conseguentemente, la conduzione dell'immobile da parte della resistente sino al 31/12/2018 va qualificata quale occupazione sine titolo.
La parte conduttrice, che ha scelto di rimanere contumace, ha rinunciato a sollevare eccezioni o allegazioni di sorta relative all'esistenza di fatti estintivi o impeditivi dell'avversa pretesa.
Quanto alle ulteriori domande, si osserva.
Per quanto prima detto, ovvero non essendo provato che il patto contenente la clausola penale per il rilascio della fideiussione sia coevo o successivo al contratto di locazione, nulla invece può essere riconosciuto a tale titolo.
Infatti, l'art. 23.2 del contratto qualifica il mancato rilascio di fideiussione come motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c., mentre nessuna penale è pattuita per tale inadempimento.
La domanda di condanna articolata in tali termini, pertanto, appare del tutto infondata. Va invece accolta la domanda di condanna al pagamento della penale di cui all'art. 21.1 del contratto di locazione, che prevede il pagamento dell'importo di € 200,00 per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell'immobile a seguito di risoluzione.
La resistente, pertanto, va condannata al pagamento dell'importo di € 200,00 giornalieri con decorrenza 06/10/2017 e sino al 31/12/2018, ovvero per 451 giorni pari ad € 90.200,00 come richiesto dalla parte ricorrente.
Infine, merita accoglimento la domanda di condanna della resistente al pagamento dei canoni di occupazione sine titolo maturati successivamente alla risoluzione di diritto, avendo le parti in tal senso pattuito a norma dell'art. 21.1. del contratto.
Infatti, la predetta clausola prevede che: "Qualora il conduttore non dovesse rilasciare tempestivamente l'unità immobiliare alla cessazione del contratto, sarà tenuto, oltre al corrispettivo di cui all'art. 1591 c.c., al versamento di una penale per ogni giorno di ritardo, pari ad € 200,00 che potrà essere trattenuto dalla locatrice dal deposito cauzionale, salvo il risarcimento del danno ulteriore".
Orbene, dal tenore letterale della clausola penale apposta emerge che la comune intenzione delle parti era quella di cumulare "il corrispettivo" pattuito (l'indennità di occupazione, essendo il contratto risolto e dunque venuto meno il titolo locativo) con gli importi dovuti a titolo di penale per la ritardata consegna.
Limitando l'esame al rapporto tra 1' art. 1383 cod. civ. - che pone il divieto di cumulo tra penale e prestazione principale - e l'art. 1591 cod. civ., che prevede che il conduttore in mora nel restituire la cosa è tenuto a dare al locatore il corrispettivo convenuto fino alla riconsegna, salvo l'obbligo di risarcire il maggior danno, ovvero al modo di operare del divieto di cumulo nella locazione quale in un contratto di durata, in cui alla concessione in godimento di un bene corrisponde l'obbligo per chi ne finisce di pagare un canone, la Corte di Cassazione ha di recente specificato che il divieto di cumulo tra la prestazione principale e la penale, previsto dal richiamato art. 1383 cod. civ. può riguardare le sole prestazioni già maturate e rimaste inadempiute: per tali

prestazioni, nel contratto di locazione, il locatore deve optare se richiedere l'integrale pagamento della prestazione principale o se chiedere, in luogo di esso, il pagamento della penale se prevista, e fatta salva la risarcibilità del maggior danno, se pattuita. Con riferimento invece alle prestazioni ancora non maturate, per le quali permane l'obbligo di adempimento, o comunque di pagare un corrispettivo pari al canone di locazione finché si continua a fruire della medesima controprestazione, il divieto di cumulo non opera (cfr. Cass. ord. 6015/2018).
Quanto all'entità di detti canoni di occupazione, ritiene questo giudice che essi vadano complessivamente quantificati nella misura richiesta dalla ricorrente (cfr. doc. 9), ma senza applicazione dell'IVA non trattandosi di corrispettivo contrattuale.
Quanto invece alle spese accessorie, la ricorrente ha prodotto fatture per l'importo complessivo di € 2.779,07 (cfr. doc. 4,7,9) che le vanno integralmente riconosciute, attese le previsioni di pagamento di cui all'art. 4 del contratto di locazione. Anche in tale ultimo caso va esclusa l'applicazione dell'IVA, trattandosi di somme anticipate per conto del conduttore e non di corrispettivi.
Nulla per la rivalutazione, trattandosi di debiti di valuta.
Le spese seguono la soccombenza ex art. 91 c.p.c. e sono liquidate direttamente in dispositivo tenendo conto della natura e del valore della controversia (indeterminata di bassa complessità), e delle fasi svolte (di studio, introduttiva e decisionale), con riduzione del 50% dei compensi attesa la bassa complessità delle questioni trattate.
P.Q.M.
il Tribunale di Milano, in persona del giudice dott.ssa Roberta Sperati, definitivamente pronunciando nel giudizio RG 23256/2018, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:
1) dichiara risolto di diritto con effetto dal 06/10/2017 il contratto di locazione intercorso tra OMISSIS registrato in data 01/08/2017 ed avente ad oggetto l'immobile sito OMISSIS.
2) condanna OMISSIS al pagamento in favore di OMISSISL dell'importo di € 21.761,57 per indennità di occupazione, oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo;
3) condanna OMISSIS al pagamento in favore di OMISSIS dell'importo di 6 2.779,07 per spese accessorie, oltre interessi dal dovuto al saldo effettivo;
4) condanna OMISSIS al pagamento in favore di OMISSIS dell'importo di € 90.200,00 a titolo di penale contrattuale per ritardata riconsegna dell'immobile, oltre interessi dalla sentenza al saldo effettivo:
5) rigetta nel resto;
6) condanna OMISSIS alla rifusione in favore di OMISSIS delle spese di lite, che si liquidano in € 545,00 per spese ed € 5.534,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.
Sentenza resa ex articolo 429 c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti e allegazione al verbale.
Milano, 04/04/2019

Il Giudice
Dott.ssa Roberta Sperati: SPERATI ROBERT

R.G. n. 38317/2017

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 64237/2016 R.G. promossa da:

ANGELO FIACCABRINO (C.F. FCCNGL49B19E573A), con il patrocinio dell'avv. POLIMENO ANDREA, elettivamente domiciliato in VIA CALATAFIMI, 9 20122 MILANO, presso il difensore avv. POLIMENO ANDREA

DAMIANO FIACCABRINO (C.F. FCCDMN39H16E573E), con il patrocinio dell'avv. RUGEN MARCO AMEDEO, elettivamente domiciliato in VIA SALVEMINI 6 PERO, presso il difensore avv. RUGEN MARCO AMEDEO

CAROLINA FIACCABRINO (C.F. FCCCLN46S61E573Z), con il patrocinio dell'avv. RUGEN MARCO AMEDEO, elettivamente domiciliata in VIA SALVEMINI 6 PERO, presso il difensore avv. RUGEN MARCO AMEDEO

ROSA FIACCABRINO (C.F. FCCRSO40P53E573O), con il patrocinio dell'avv. MEZZENA LAURA, elettivamente domiciliata in VIA LAMARMORA, 33 20122 MILANO, presso il difensore avv. MEZZENA LAURA
ATTORI
contro
ALER AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE (C.F. 01349670156), con il patrocinio dell'avv. TOVAZZI PATRIZIA, elettivamente domiciliata in VIA SAN VITTORE,
16 20123 MILANO, presso il difensore avv. TOVAZZI PATRIZIA
CONVENUTA
CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.
MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE
Con tre distinti atti di citazione, Angelo Fiaccabrino, Rosa Fiaccabrino nonché Damiano e Carolina Fiaccabrino proponevano opposizione avverso il decreto ingiuntivo n. 24502/2016 (RG. 39753/16) emesso in data 6.10.2016 con cui il Tribunale di Milano ingiungeva loro il pagamento, in via solidale, della somma di € 22.470,39, oltre interessi e spese del procedimento monitorio a titolo di spese dovute e non pagate per la manutenzione ed i servizi goduti in relazione all'immobile sito in Rozzano, via dei Giaggioli n. 12, di cui gli opponenti erano divenuti proprietari per successione mortis causa a seguito della morte dei loro genitori Gerlando Fiaccabrino ed Angela Cellura.
A sostegno dell'opposizione:
Angelo Fiaccabrino allegava la mancanza di prova scritta del credito nonché la sua parziale prescrizione;
Rosa Fiaccabrino allegava la mancanza di prova dei fatti costitutivi del diritto azionato in monitorio, l'intervenuta parziale prescrizione del credito rilevando che il primo atto interruttivo della prescrizione fosse da ravvisarsi nella raccomandata del 21 ottobre 2015, la violazione da parte del giudice del monitorio del principio di corrispondenza tra il chiesto ed il pronunciato per avere ingiunto il pagamento della somma ai coeredi in via solidale a fronte di una domanda formulata pro quota di un quarto ciascuno, nonché, infine, l'insussistenza di un proprio obbligo di pagamento in quanto l'immobile era occupato dal solo Angelo Fiaccabrino.

Damiano e Carolina Fiaccabrino allegavano la mancanza di prova scritta del credito, nonché la sua intervenuta prescrizione per tutte le ragioni di credito anteriori all'ottobre 2010,

rilevando che i primi atti interruttivi della prescrizione fossero da ravvisarsi nella raccomandata ricevuta rispettivamente in data 5.11.2015 ed in data 26.10.2015.
Si costituiva A.L.E.R. con tre distinte comparse di costituzione chiedendo il rigetto dell'opposizione o, in subordine, la condanna dell'opponente al pagamento della minor somma come accertata giudizialmente.
Disposta la riunione delle cause, negata la concessione della provvisoria esecuzione, la causa veniva trattenuta in decisione con concessione dei termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.
L'opposizione è fondata nei limiti che si andranno qui di seguito ad evidenziare.
La pretesa creditoria azionata da A.L.E.R. con il decreto ingiuntivo opposto ha ad oggetto le spese ed i servizi maturati dal gennaio 2006 al 30 aprile 2016 in relazione all'immobile sito in Rozzano (MI), via dei Giaggioli n. 12 trasferito dall'Istituto a Gerlando Fiaccabrino e Angela Cellura, danti

causa degli odierni opponenti, a mezzo di contratto di cessione dilazionata di alloggio del 22 marzo 1983 (cfr. doc. 1 allegato alla comparsa di costituzione di A.L.E.R.).
Le opposizioni si fondano essenzialmente sui seguenti motivi-
1. mancanza di adeguata prova dei fatti costitutivi del diritto azionato
2. parziale prescrizione del credito
3. occupazione del bene da parte del solo Angelo Fiaccabrino
4. violazione, da parte del giudice del monitorio, dell'art. 112 c.p.c. che verranno qui di seguito esaminati.
1. Sulla prova dei fatti costitutivi del diritto azionato Lo stabile in cui è posto l'immobile di cui gli opponenti sono divenuti comproprietari a seguito della morte dei genitori è gestito da A.L.E.R., secondo la previsione di cui al primo capoverso dell'art 4 del contratto di cessione di alloggio sopra richiamata.
Tale articolo prevede che "Fino a che il condominio non sia stato però formalmente costituito, l'amministrazione dello stabile di cui fa parte l'alloggio, oggetto del presente contratto, continuerà ad essere tenuta dall'Istituto cedente, al quale l'acquirente si impegna a corrispondere una quota, da riscuotersi in rate mensili, per spese generali di amministrazione e afferenti l'alloggio cedutogli. Saranno comunque sempre, in ogni caso, a carico degli acquirenti le spese sostenute dall'Istituto
3cedente per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile (...) per riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli ascensori e gli elementi comuni dello stabile e del amplesso edilizio di cui lo stabile fa parte. Dette spese, unitamente alla quota per spese generali e di amministrazione, verranno ripartite sugli assegnatari dello stabile stesso per la quota spettante a ciascun alloggio, e dovranno essere regolate in via amministrativa, con il versamento all'Istituto cedente di una quota mensile provvisoria, salvo conguaglio (...)".
In tale veste, mai contestata, ed in applicazione di tale norma contrattuale vincolante tra le parti, A.L.E.R. ha sostenuto negli anni tali spese - ovvero quelle "per la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile (...) per riscaldamento, ascensori, portierato e pulizia, illuminazione scale e luoghi comuni, acqua, fognatura, sgombero immondizie, manutenzione spazi verdi, nonché tutte le spese di ogni genere che gravano o graveranno l'alloggio, gli ascensori e gli elementi comuni dello stabile e del complesso edilizio di cui lo stabile fa parte" - legittimamente richieste prima ai genitori degli opponenti, senza che mai venisse sollevata alcuna contestazione sino al 2006, anno in cui decedeva Angela Collura.
A.L.E.R. a sostegno del credito ingiunto in monitorio ha prodotto:
anno 2006: preventivo doc. 22; consuntivo doc. 33
anno 2007: preventivo doc. 26; consuntivo doc. 39
anno 2008: preventivo doc. 30; consuntivo doc. 43
anno 2009: preventivo doc. 34; consuntivo doc. 46
anno 2010: preventivo doc. 40; consuntivo doc. 52
anno 2011: preventivo doc. 47; consuntivo doc. 63
anno 2012: preventivo doc. 53; consuntivo doc. 69
armo 2013: preventivo doc. 58; consuntivo doc. 75
anno 2014: preventivo doc. 65; consuntivo doc. 86
armo 2015: preventivo doc. 70;
anno 2016: preventivo doc. 83;

anno 2017: preventivo doc. 87;A.L.E.R. ha poi allegato che "L'appartamento in discorso partecipa a tutte le spese in base alla caratura dell'unità, pari a 69,31 (mcj) per servizi e riscaldamento e 6,931 (millesimi calcolati in base ai mci e al piano) per ascensore. L'importo di ogni spesa viene diviso per le carature totali in base alla natura del servizio, creando quindi un costo €/mq che viene moltiplicato poi per i mq dell'alloggio, in questo caso 69,31. Le carature complessive sono rispettivamente le seguenti:
Caratura totale scala L: mq 1.083,60
Caratura totale fabbricato 65: mq 4.334,4 (si precisa che il fabbricato 65 e costituito dagli stabili posti ai vivi n. 6-8-10 e 12 di via Giaggioli)
Caratura centrale termica totale: mq 360,822,93 (la centrale termica fornisce riscaldamento ad una vasta area della città di Razzano, includente non meno di106 stabili ed alcuni edifici pubblici di proprietà del Comune di Rozzano)
Caratura totale civico di spesa 13 (composto dai fabbricati n. 64-65-66: costituiti dagli stabili posti ai civi 2, 4, 6, 8, 10 e 12 di via Giaggioli, e 3, 5, 7 e 9 dell'adiacente via Begonie: cfr. doc. 92): per i servizi mq 10.888,02; per il riscaldamento mq.10.919,46
Tutte le indicazioni che precedono sono alla base delle ripartizioni preventive e dei consuntivi di spesa che si rinvengono nei documenti sopra elencati, che forniscono proprio ed esattamente tutti gli elementi necessari e sufficienti per individuare sia le causati delle singole voci di spesa sia i criteri con cui tali costi vengono ripartiti ed attribuiti alle singole unità".
Tali dati e calcoli non sono stati in alcun modo specificamente contestati dagli opponenti e, dunque, devono ritenersi pacifici ex art 115 c.p.c.
H Tribunale ritiene dunque che A.L.E.R. abbia dato prova scritta del suo credito, producendo il titolo su cui si fonda la sua richiesta, nonché la documentazione volta a dimostrare la correttezza dei calcoli cui è pervenuta.
2. Sull'eccezione di prescrizione parziale del credito
Gli opponenti hanno eccepito l'intervenuta prescrizione parziale del credito.
L'eccezione è fondata.
Il credito oggetto del monitorio è riferito alle spese maturate nel periodo intercorso tra il 1.1.2006 ed il 30.04.2016.
Alla luce di tutte le argomentazioni che precedono, segue dunque la revoca del decreto ingiuntivo n. 24502/2016 (R.G. 39753/16) e la condanna degli opponenti al pagamento, in solido tra loro, a favore di A.L.E.R. dell'importo di € 16.234,23, oltre agli ulteriori importi maturati dal maggio 2016 al 31.10.2017 pari ad € 3.774,57 (cfr. docc. n. 20 e 80 opposta). Su tale importo competono gli interessi dalla mora al saldo.
Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.
P.Q.M.
Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:
1. revoca il decreto ingiuntivo n. 24502/2016 (RG. 39753/16) emesso in data 6.10.2016 dal Tribunale di Milano;
2. condanna Angelo Fiaccabrino, Rosa Fiaccabrino, Damiano Fiaccabrino e Carolina Fiaccabrino a pagare, in solido tra loro, all'opposta A.L.E.R. Milano la somma di € 16.234,23, oltre agli ulteriori importi maturati dal maggio 2016 al 31.10.2017 pari ad € 3.774,57; su tale importo competono gli interessi dalla mora al saldo;
3. condanna Angelo Fiaccabrino, Rosa Fiaccabrino, Damiano Fiaccabrino e Carolina Fiaccabrino al pagamento, in solido tra loro, all'opposta delle spese del giudizio, che si liquidano in € 6.750,00 per compensi, oltre 15% rimborso forfettario per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano 11 aprile 2019
Il Giudice
Dott. Arianna Chiarentin

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Marco Manunta ha pronunciato la seguente
SENTENZA
nella causa civile di I Grado iscritta al N. 59485/2016 R.G. promossa da:
TANCREDI SIMONETTA (C.F. TNCSNT67M66F839Q) con il patrocinio dell'avv. e dell'avv. PISAPIA FABIO (PSPFBA41 A31F83 9N) VIALE DELLA COSTITUZIONE, 4 IS.G/1 80143 NAPOLI; BASILE LOREDANA (BSLLDN63T57F839Z) TRAV. PR.T. DE AMICIS, 52 80145 NAPOLI, con elezione di domicilio presso l'avvocato suddetto
ATTRICE-RICORRENTE
contro
EZE SOPHIA (C.F. ZEESHD71P57ZI14W), con il patrocinio dell'avv. GRANATA LAURA, via Podgora, 15 20122 MILANO, con elezione di domicilio in presso lo studio dell'avvocato suddetto
CONVENUTA-RESISTENTE

OGGETTO: comodato immobiliare-rilascio.
CONCLUSIONI:
l
per FATTRICE:

Gli avvocati Fabio Pisapia e Gian Antonio Maggio nell'interesse della Sig.ra Tancredi Simonetta concludono per l'accoglimento della domanda, volersi dichiarare 1' inesistenza e la nullità del contratto di locazione verbale intercorso tra Tancredi Simonetta e Eze Sophia relativo all'immobile sito in Milano alla via Broletto 28, essendo intercorso un contratto di comodato d'uso gratuito da dichiararsi risolto sia per volontà della convenuta (raccomandata del 18 agosto 2016) e sia per gravi inadempimenti da parte della convenuta. Volersi condannare essa Sig.ra Eze al pagamento della somma di € 6.710,21 di cui € 4.417,60 per utenze godute e non pagate, fino alla data dell'atto di citazione, oltre ad € 840,49 per consumi gas Heracomm, € 111,36 per Enel energia ed € 1340,76 per consuntivi spese condominiali ordinarie fino alla data odierna, condannarsi essa convenuta al risarcimento di danni per occupazione sine titulo dell'immobile e per averne impedito la locazione con relativa perdita di guadagno da liquidarsi equitativamente dal Tribunale; rilascio immediato dell'immobile con provvisoria esecutorietà; condannarsi alla rifusione delle spese e competenze legali.
Per la CONVENUTA:
Piaccia al Tribunale Ill.mo, ogni contraria o diversa istanza, eccezione e deduzione reietta, così giudicare:
1) In via cautelare e di urgenza:
Ordinare ex artt. 1170 e/o 700 c.p.c., alla signora Simonetta Tancredi la cessazione di ogni molestia in relazione al godimento dell'immobile per cui è causa da parte della signora Sophia Diana Ifeoma Eze;
2) Nel merito: In via riconvenzionale:
a) Premesse le declaratorie tutte del caso, accertare e dichiarare la prescrizione dei diritti dell'attrice.
b) Accertare e dichiarare la sussistenza di contratto di locazione inter partes a far tempo dal 28 giugno 2008 stabilendo, con effetto ex tunc, la misura del canone dovuto ex art. 13, comma 6 legge 431/98 e la durata contrattuale e quindi condannare la signora Simonetta Tancredi a corrispondere alla signora Sophia Diana Ifeoma Eze quanto versato in eccedenza, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo, nella misura provata in causa e/o in quella che il Tribunale Ill.mo riterrà di giustizia.
c) Accertare e dichiarare la simulazione del contratto di comodato gratuito, in data 7.10.2009, e conseguentemente dichiarare l'inefficacia dei medesimo e la piena efficacia e sussistenza del contratto simulato di locazione ex art. 13 comma 6 Legge 431/98, e quindi condannare la signora Tancredi alla restituzione di quanto ricevuto in eccedenza dal giugno 2008, oltre interessi e rivalutazione, nella misura provata in causa e/o in quella che il Tribunale Ill.mo riterrà di giustizia.
d) Respingere, in ogni loro parte e con ogni miglior formula, le domande proposte dalla signora Simonetta Tancredi con atto di citazione 14 novembre 2016 e con memoria integrativa del 15.6.2017 nei confronti della signora Sophia Diana Efeoma Eze, assolvendola da ogni pretesa.
3) In via riconvenzionale subordinata:
a) Accertata e dichiarata la eventuale nullità e/o inesistenza del contratto di comodato per abuso del diritto e/o per mancata registrazione del contratto ex art. 1 c. 346 L. 311/2004, condannare,

con ogni miglior formula, la signora Simonetta Tancredi a corrispondere alla signora Sophia Ifeoma Eze quanto da essa versato dal giugno 2008 al luglio 2016 a titolo di canone e così Euro 108.800,35, o quel diverso maggiore e/o minore importo che risulterà dovuto in corso di causa, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo e/o dichiarare la sussistenza inter partes di un contratto di locazione a far tempo dal giugno 2008 stabilendo con effetto ex tunc la misura del canone e della durata ex art. 13, comma 6, Legge 43/98, e quindi,
condannare la signora Tancredi a corrispondere alla signora Eze quanto versato in eccedenza, oltre interessi e rivalutazione.

4) In via di eccezione:

a) accertare e dichiarare l'annullamento del contratto di comodato gratuito 7.10.2009 per vizi del consenso per errore e/o per dolo con efficacia retroattiva e conseguentemente condannare l'attrice al risarcimento dei danni provocati alla signora EZE nella misura di € 108.800,35 o di quel diverso maggiore o minore importo che risulterà in corso dì causa oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo e/o

b) dichiarare la sussistenza di un contratto di locazione inter partes a far tempo dal giugno 2008, stabilendo, con effettuo ex tunc, la misura del canone dovuto ex art. 13, comma 6, L. 431/98 e la durata contrattuale.

5) In ogni caso:

a) Condannare la signora Simonetta Tancredi alla restituzione dell'assegno di € 3.180,00 ' tratto su Unicredit e non incassato e al pagamento di 6 2.340,00, oltre interessi e rivalutazione, pagati per rimpianto di condizionamento dell'appartamento.

b) Condannare la signora Simonetta Tancredi al pagamento delle spese e competenze di causa nonché al risarcimento dei danni ex art. 96,1 e III comma, c.p.c..

6) In via istruttoria:

a) Si contesta e impugna il calcolo operato dalla attrice e pertanto si chiede l'ammissione di CTU volta a determinare 1'ammontare del canone della locazione realmente dovuto, delle spese condominiali e delle utenze gas-luce sia pagate dall'attrice sia dalla signora Eze, a far tempo dal giugno 2008 e altresì la decorrenza contrattuale. Se necessario si chiede l'ammissione di CTU volta a stabilire l'eventuale indennità di occupazione a far tempo dal 5.2.2016.

b) Si chiede l'ammissione dei seguenti capitoli di prova per interrogatorio dell'attrice e per testi sui seguenti capitoli:

1) Vero che la signora Sophia Diana Ifeoma Eze, è una ex modella inglese ed era speaker madrelingua di un importante network radiofonico nazionale Virgin Radio (Teste: dott. Claudio Fabbri e Shama Devi).

2) Vero che trasferitasi, per ragioni di lavoro, in Italia nel 2006, essa ha inizialmente abitato per un anno in Milano, Via F. Reina n. 35, ospitata presso una sua conoscente impegnata in quel periodo all'estero (Teste; Shama Devi).

3) Vero che nel corso di questo iniziale periodo, dopo il rientro in Italia della sua ospite sig.ra Tamburini, la signora Eze si attivò per la ricerca di un immobile da prendere in locazione a Milano (Teste: Shama Devi).

4) Vero che la signora Eze scelse il bilocale (circa 35 mq. calpestabili) di proprietà della signora Simonetta Tancredi ubicato al n. 28 di Via Broletto, reperito grazie alla consultazione di una rivista riservata alla comunità inglese di
Milano (Easy Milano) e che iniziò ad abitarlo dal 28.6.2008 (Testi: Manuela Anna Arienta, Ing. Carlo Giuseppe Arienta, Bruno Ficarazzo, Shama Devi).

5) Vero che l'annuncio, tradotto dall'inglese, diceva così: "Proprietario "affitta soleggiato bilocale arredato vicino Duomo. Quarto piano, no ascensore. Euro 1.500,00 tasse incluse..." (ns. docc. 1-4) - (Teste Shama Devi).
6) Vero che nessun rapporto di conoscenza o altro sussisteva in allora fra la signora Simonetta Tancredi (proprietaria del suddetto immobile) e la signora Eze, neo conduttrice dello stesso a far tempo dal 28 giugno 2008, sulla base di un convenuto canone "a regime" di Euro 1.250,00 al mese, oltre alle spese, (ns. doc. 5) - (Teste: Shama Devi).
7) Vero che la signora Eze mi riferì che il contratto era in nero e cioè che la signora Eze senza contratto pagava in contanti la signora Tancredi, locazione e utenze bollette (Teste: Shama Devi).
8) Vero che la signora Eze chiedeva alla società Gruppo Finelco (Virgin Radio) degli anticipi in denaro rispetto alle sue scadenze per problemi di liquidità. Considerato che le richieste non avrebbero potuto essere soddisfatte, Sophia mi riferì di aver concordato una riduzione del canone di affitto da€ 1.250,00 a circa 6 1,000,00 nel 2012. (Teste dott. Carlo Fabbri).
9) Vero che il canone dei primi tre mesi, considerato il concomitante periodo feriale (giugno-agosto), venne convenuto in Euro 750,00 al mese pagati in una sola tranches in contanti per € 2.250,00 per poi essere portato "a regime" in E 1.250,00 a far tempo dal mese di settembre 2008 e diminuito ad E 1.000,00 mensili a far tempo dal 2012. (Testi: dott. Claudio Fabbri e Alberto Paiani).
10) Vero che la signora Tancredi fece credere che il contratto di locazione non necessitava di formalizzazione alcuna e che poteva essere concluso verbalmente sulla base di una semplice stretta di mano (per interrogatorio signora Tancredi).
11) Vero che solo nel maggio 2010 (e cioè a circa due anni dall'inizio della locazione) la signora Eze, ottenne dalla signora Tancredi uno scritto che, tuttavia, contrariamente a quanto in allora assicurato della locatrice e creduto dalla conduttrice, non attestava la sussistenza della locazione bensì di un comodato precario d'uso gratuito (ns. doc. 6) (per interrogatorio signora Tancredi).12)Vero che la firma sul contratto di comodato fu apposta dalle parti nell'ottobre 2009 in Milano (come risulta dal ns. doc. 6).
13) Vero che la signora Tancredi promise alla signora Eze la spedizione di una copia del contratto nei giorni successivi (per interrogatorio signora Tancredi).
14) vero che la signora Eze sollecitò telefonicamente alla Prof. Tancredi l'invio del contratto (per interrogatorio signora Tancredi).
15) Vero che la signora Tancredi provvide alla spedizione il 20.5.2010 dopo aver modificato il contenuto del contratto, come risulta dal ns. documento n. 6 che reca il timbro dell'Ufficio Postale di Napoli del 20 maggio 2010 - (per interrogatorio signora Tancredi).
16) Vero che a far tempo dal giugno 2008 la signora Eze ha corrisposto canone e spese convenuti a mezzo contanti consegnati a soggetti a lei indicati dalla stessa signora Tancredi per complessivi Euro 119.420,54 di cui Euro 108.800,35 a titolo di canone- (ns. docc. 7,17 e 17bis) - (Testi: Alberto Paiani - Manuela Paola Arienta - Ing. Carlo Giuseppe Arienta, Salvatore Di Stefano, Duccio Beluffi, Sabrina Masiello, Elena Faccani).
17) Vero che la Prof. Simonetta Tancredi è stata collaboratrice e/o dipendente come pianista del Teatro Alla Scala (Testi: Salvatore Di Stefano, Duccio Beluffi).
18) Vero che i signori Salvatore Di Stefano, Duccio Beluffi, Beatrice Beluffi, Elena Faccani erano al tempo dei fatti dipendenti del Teatro Alla Scala, amici e/o conoscenti della Prof. Tancredi. (Testi: Salvatore Di Stefano, Duccio Beluffi, Beatrice Beluffi, Elena Faccani).
19) Vero che ho ricevuto dalla signora EZE le somme in contanti indicate nei ns. docc. 17 e 17bis e nelle date ivi indicate, presso l'ingresso dei dipendenti del Teatro alla Scala e le ho

consegnate alla Prof. Trancredi in vari modi: con vaglia postali, o a mani direttamente alla Prof. Tancredi quando era a Milano - (Teste: Salvatore Di Stefano).

20) Vero che ho ricevuto dalla signora Eze le somme in contanti indicate nei ns. docc. 17-17bis e nelle date ivi indicate, presso la portineria di Via Ruggiero Settimo n. 2 Milano, ove sono custode e dove la signora Tancredi ha altri immobili e le ho consegnate alla Prof. Tancredi mediante bonifico bancario e al signor Fabio Colombo, Agente Immobiliare (Teste: Sabrina Masiello).

21) Vero che ho ricevuto dalla signora Eze le somme in contanti indicate nei ns. docc. 17 e 17 bis e nelle date indicate, presso l'entrata dei dipendenti del Teatro alla Scala, Via Filodrammatici n. 2 e le ho consegnate alla Prof. Simonetta Tancredi a mani, a mezzo bonifico bancario o vaglia postale (Teste: Duccio Beluffi) e che in una occasione ho visto la signora Eze consegnare una busta al signor Duccio Beluffi in Via Filodrammatici (Teste Alberto Paiani).

522) Vero che ho ricevuto dalla signora Eze le somme in contanti indicate nei ns docc. 17 e 17 bis e nelle date indicate e le ho consegnate a mio marito signor Duccio Beluffi perché le desse alla signora Tancredi (Teste Beatrice Beluffi).

23) Vero che il pagamento del canone e delle spese è avvenuto a volte attraverso il pagamento in contanti da parte della signora Eze di quanto dovuto dalla signora Tancredi per spese condominiali relative ad altro immobile di cui essa è proprietaria in Milano, Via Ruggiero Settimo n. 2 (ns. docc. 8 e 9) - (Teste: legale rappresentante e/o titolare dell'Amministrazione Lavizzari).

24) Vero che la signora Eze ha eseguito alcuni lavori di manutenzione che incombono al proprietario (per interrogatorio signora Tancredi).

25) Vero che nel corso della locazione la signora Eze ha dotato l'appartamento di un impianto di riscaldamento/raffrescamento pagando € 2.340,00 (ns doc. 10) - (Teste: legale rappresentante di Enreco s.r.l.).

26) Vero che l'appartamento di cui si discute è un piccolo sottotetto la cui coibentazione, anche tenuto conto che si tratta di vecchia costruzione, era del tutto inadeguata rendendo l'immobile caldissimo d'estate e freddissimo d'inverno (Testi: Arch. Ballabio, Ing. Carlo Arienta, Alberto Paiani).

27) Vero che la signora Eze ha installato le tende alle finestre del soggiorno e della camera per € 480,00 a sue spese (ns. doc. 11) - (Testi: legale rappresentante Lo Studio s.r.l.).

28) Vero che la signora Eze durante la locazione chiese alla signora Tancredi di procedere a varie riparazioni spettanti al proprietario, quali le finestre e gli infissi del salotto, della camera da letto, della cucina ammalorate dall'umidità e dal tempo e per ultimo chiese la sostituzione della finestra del bagno perché si era completamente distaccata dal muro a causa della ruggine e dell'umidità. A quest'ultima richiesta, inevasa dalla signora Tancredi, è seguita la notificazione dell'atto di citazione (per interrogatorio signora Tancredi).

29) Vero che fra la signora Eze e la signora Tancredi sono intervenuti gli sms, trascritti anche con le traduzioni dall'inglese che si producono (ns. doc. 18).

30) Vero che le fotografie prodotte (ns. doc.. 12) attestano la fatiscenza di parte dell'immobile e delle sue dotazioni - (Testi: Manuela Paola Arienta, Bruno-Ficarazzo, Ing. Carlo Arienta, Arch. Ballabio, Alberto Paiani).

31) Vero che con lettera racc. 1 settembre 2016 (ns. doc. 13) la signora Eze, per il tramite dell'Avv. Stillavate, ha invitato la signora Tancredi a formalizzare la reale situazione di fatto mediante la sottoscrizione di un nuovo contratto di locazione di durata legale e con canone da convenirsi anche in ragione degli esborsi ingiustamente effettuati dalla conduttrice al posto della proprietà.

32) Vero che il dott. Alberto Paiani ha redatto la testimonianza scritta allegata (ns. doc. 19), (Teste: Alberto Paiani).
33) Vero che ring. Carlo Arienta ha redatto la piantina dell'appartamento della signora Eze . (ns. doc. 20), (Teste: Ing. Carlo Arienta).
34) Vero che la signora Tancredi riferì all'Arch. Guido Ballabio che non aveva nessuna intenzione di vendere l'immobile affittato alla signora EZE (ns. doc. 21- e-mail 14 ottobre 2016, da Arch. Ballabio a signora EZE) poiché possiede un altro immobile molto più grande in Via Ruggiero Settimo n. 2 Milano, al tempo dei fatti e tutt'ora vuoto. (Teste: Arch. Guido Ballabio).
35) vero che la signora EZE ha prelevato, dal c/c 79408.66 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, in contanti le somme corrispondenti al canone, alle utenze luce-gas e oneri condominiali, come risulta dagli estratti conto Banca Monte dei Paschi dell'1.4.2010 al 13.6.2016 (ns. doc. 22), ove sono evidenziati in BLU, i prelevamenti di denaro contante, con prelievo anche dal c/c di Londra e consegnati Io stesso giorno; evidenziati in ROSSO, i prelevamenti di denaro contante non corrispondenti precisamente alle somme consegnate lo stesso giorno; prelevamenti in ROSSO con 2 ASTERISCHI, i prelevamenti in contanti corrispondenti perfettamente alle somme consegnate lo stesso giorno.
36) Vero che la signora EZE e l'Ing. Arienta si sono scambiati gli SMS di cui si riporta la trascrizione, (ns. doc. 23 - Teste: Ing. Carlo Arienta).
37) Vero che la signora EZE e la signora Tancredi si sono scambiati gli SMS e l'e-mail di cui si riportano la trascrizione anche con la traduzione dall'inglese (ns. doc. 20) e dalle fotografie che riproducono il cellulare della convenuta (doc. 20bis).
38) Vero che ho redatto e sottoscritto la deposizione testimoniale che mi si mostra (ns. doc.
24) - (Teste Manuela Arienta).
39) Vero che ho redatto e sottoscritto la deposizione testimoniale che mi si mostra (ns. doc.
25) (Teste: Bruno Ficarazzo).
40) Vero che la signora Tancredi ha richiesto l'amicizia alla signora EZE di essere aggiunta nella sua rete linkedin solo il 5.8.2017 (ns. doc. 26) e solo dopo la proposizione della presente causa.
41) Vero che ho consegnato le chiavi dell'appartamento di Via Broletto n. 28 alla signora Eze il primo giorno di decorrenza del contratto di locazione e ho ritirato € 2.300,00 in contanti il giorno 28.6.2008 pari a tre mensilità di canone, € 1.256,00 in data 31.10.2008, € 1.256,00 in data 5.8.2009, € 1.276,00 in data 31.12.2009, (come risulta dai ns. docc. 7- 7bis) (Testi: Sergio Salvaneschi, Marianna Salvaneschi).
42) Vero che su richiesta della signora Tancredi, la signora Eze consegnò all'attrice in data 18.6.2012, un assegno dell'importo di € 3.180,00 a garanzia della riduzione del canone (ns. doc. 27), mai restituito (Teste: Sabrina Masiello).
743) Vero che le utenze gas-elettricità erano intestate alla signora Tancredi e che quest'ultima ha preteso il pagamento delle stesse in contanti e mai per bonifico e/o per assegno. (Teste Paiani Alberto).
44) Vero che dapprima la signora Tancredi viveva in un piccolo appartamento in Via Morghen n. 187 Napoli e successivamente ha acquistato un immobile molto più grande in Via Belvedere n. 98 Napoli (per interrogatorio signora Tancredi).
45) Vero che la signora Tancredi al tempo dei fatti ed ora è inoltre proprietaria di altri immobili:
- un appartamento a Capri come risulta dalla pubblicità Easy Milano, aprile-maggio 2014 (ns. doc. 29),

- un appartamento in Milano, Via Ruggiero Settimo n. 2, vuoto sino al maggio-giugno 2016 ed oggi affittato ad un collega del Teatro Alla Scala, tale signor Andrea, con un contratto 4 + 4, registrato (per interrogatorio signora Tancredi).

46) Vero che la signora Tancredi ha pubblicato sulla rivista Easy Milano aprile-maggio 2014 un annuncio di locazione "long terms" (a lungo termine) per l'appartamento di Via Broletto n. 28 Milano ad un canone di € 1.300,00 (ns. doc. 29).

47) Vero che l'annuncio è uguale a quello pubblicato su Easy Milano nel 2008, e che tradotto dall'inglese dice cosi: "Proprietaria affitta bilocale - Duomo - ammobiliato con camino, 5° piano, senza ascensore a lungo termine - € 1.300,00 - classe energetica G. Per informazione contattare Tel. 338.6645355" (ns. doc. 29).

48) Vero che dal febbraio 2016 la signora Eze è stata sollecitata a lasciare l'appartamento con intimidazioni scritte (ns. doc. 18) (per interrogatorio signora Tancredi) e verbali (Teste: Fabio Colombo).

VIII) Opposizione alle prove dedotte e prova contraria.

Ci si oppone alle richieste istruttorie della signora Tancredi per i seguenti motivi.

- Quanto ai capp. dedotti nel capo I, n. 3 sub g, h, i, 1: sono inammissibili perché da provarsi documentalmente.
- Quanto ai capp. dedotti nel capo IV, sub a), b), c), d), e), f), g), h), i):
- sono tutti generici e indeterminati,
- non è vero quanto ai capp. a), b), c), d), e), f) anzi è vero il contrario,
- non è vero quanto ai capp. g), h), i).

I pagamenti delle utenze e del canone avvenivano secondo le modalità descritte nei capitoli di prova di questa memoria.

- Quanto ai capitoli dedotti nel capo I, n. 3 sub a), b), c), d) e), f), g), h), i), 1):
- il cap. a) è inammissibile perché inconferente ai fini del giudizio,
- i capp. b), c), e), f) sono inconferenti all'esito del giudizio,
- i capp. g), h), i), 1) sono da provarsi documentalmente.

« la parte convenuta, costituendosi, eccepiva che il contratto di comodato gratuito dissimulava un contratto di locazione ad uso abitativo; chiedeva, pertanto, il rigetto delle avverse domande e, in via riconvenzionale, domandava dichiararsi la sussistenza di contratto di locazione inter partes a far tempo dal 28 giugno 2008, stabilendo la misura del canone dovuto ex art. 13, comma 6 legge 431/98 e la durata contrattuale, con conseguente condanna della signora Simonetta Tancredi a corrispondere alla signora Sophia Diana Ifeoma Eze quanto versato in eccedenza, oltre interessi e rivalutazione dal dovuto al saldo; chiedeva, inoltre, di accertare e dichiarare la simulazione del contratto di comodato gratuito e conseguentemente dichiarare l'inefficacia del medesimo e la piena efficacia e sussistenza del contratto simulato di locazione ex art. 13 comma 6 Legge 431/98; svolgeva, infine, le domande subordinate di cui alle conclusioni sopra riportate;

- disposto il mutamento del rito in locatizio ed esperita la mediazione obbligatoria, dopo infruttuosi tentativi di conciliazione, la causa veniva rinviata per la discussione, all'esito della quale è stata decisa, dandosi lettura del dispositivo della presente sentenza;

ritenuto in diritto che:

- l'attrice-ricorrente ha agito deducendo l'esistenza di un contratto di comodato, di cui chiede sia accertata l'avvenuta cessazione;
- peraltro, la scrittura prodotta a dimostrazione del contratto suddetto, priva di data, ma sottoscritta, come è pacifico tra le parti, nell'ottobre del 2009 (v. note conclusive dell'attrice, pag.4 e note conclusive della convenuta, pag.29, punto 10) non è stata registrata;

- l'art. 1, comma 346, della legge n. 311 del 2004 prevede che "/ contratti di locazione o che comunque costituiscono diritti reali di godimento, di unità immobiliari ovvero di loro porzioni, comunque stipulati, sono nulli se, ricorrendone i presupposti, non sono registrati"; il comodato in questione, che prevede la concessione in godimento dell'immobile, era soggetto a registrazione e l'omissione di tale adempimento ne determina la nullità, con conseguente rigetto della domanda di accertamento dell'intervenuta cessazione del contratto medesimo;
- prima di poter esaminare le ulteriori domande di merito dell'attrice è, dal punto di vista logico, indispensabile affrontare le domande riconvenzionali della convenuta e, segnatamente, quelle di accertamento della c.d. "locazione di fatto" ai sensi dell'art.13 L.431/98, di determinazione del canone dovuto e di rimborso di somme che si affermano indebitamente versate dalla convenuta;
- le riconvenzionali suddette, peraltro, vanno dichiarate inammissibili, perché la parte non ha provveduto a richiedere lo spostamento dell'udienza fissata ai sensi dell'art.420 c.p.c. con l'ordinanza di mutamento del rito;

- il danno per il mancato rilascio è costituito dal lucro cessante riconducibile alla perdita dei frutti civili; peraltro, tenuto conto dell'irregolarità costituita dalla mancata registrazione del contratto e dalla prospettabile riconduzione dello stesso a locazione "in nero", tali "frutti" vanno equitativamente quantificati sulla base degli- Accordi definiti in sede locale dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dalle organizzazioni dei conduttori di cui alPart.2, c.3, L.431/98; accordi che indicano fra € 700,00 ed €
1.100,0 il canone mensile esigibile; nella specie il canone va individuato nella misura inferiore, in quanto si tratta di immobile situato al quarto piano e privo di ascensore;
- pertanto, il totale dovuto per tale voce di danno, tenuto presente che la richiesta di rilascio dell'immobile è del febbraio 2016, va liquidato in € 25.200,00 (mesi 36 x €
700,00);
- quanto al rimborso dei costi per forniture energetiche e per oneri condominiali la convenuta ha eccepito la prescrizione; prescrizione il cui termine va individuato in cinque anni, trattandosi non di obbligazioni contrattuali (come si è detto il contratto è nullo), ma di risarcimento da illecito extracontrattuale (occupazione senza titolo);
- peraltro, non risulta la prova che le fatture per forniture energetiche siano state pagate dall'attrice e, del resto, appare inverosimile che la stessa, in presenza di inadempimento (iella convenuta, abbia lasciato passare quasi dieci anni per chiederne il rimborso; quindi, in assenza di prova del relativo esborso da parte della Tancredi, non risulta fondata la domanda di restituzione oggi proposta dalla stessa;
- in ordine agli oneri condominiali l'attrice ha prodotto documentazione confusa e incompleta: non ha specificato nelle proprie difese gli importi richiesti per ogni singolo anno di gestione e non sono state neppure scorporate le spese relative alla proprietà, che rimangono a carico della proprietà medesima, da quelle ripetibili nei confronti del conduttore-utilizzatore dell'immobile; in particolare la Tancredi si è limitata, poi, a indicare il totale che richiede senza dame conto in dettaglio; anche tale domanda deve, dunque, essere rigettata;
- • pur non potendosi accertare l'esistenza di un rapporto locativo irregolare, stante la già rilevata inammissibilità della riconvenzionale proposta sul punto dalla convenuta, emergono elementi concreti, se non altro per presunzioni semplici, dell'esistenza di tale rapporto irregolare e che comportano l'obbligo di segnalazione per illecito tributario, come da separata ordinanza;

- le spese di giudizio, stante la reciproca parziale soccombenza, vanno compensate per i 2/3, ponendo la restante quota di 1/3 a carico della convenuta, con liquidazione come in dispositivo;

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Sabrina Bocconcello ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 59575/2017 promossa da:

MARIO SCIANNAMEO (C.F. SCNMRA42L01A883Z), con il patrocinio dell'avv. CASTORO ADALBERTO e elettivamente domiciliato in VIA F. SFORZA, 15 20122 MILANO presso il difensore avv. CASTORO ADALBERTO

ROBERTA BERNINI (C.F. BRNRRT46R43F205I), con il patrocinio dell'avv. CASTORO ADALBERTO elettivamente domiciliato in VIA F. SFORZA, 15 20122 MILANO presso il difensore avv. CASTORO ADALBERTO
ATTORE/I
contro
CONDOMINIO DI MILANO VIA LAMPUGNANO 144 (C.F. 80136700152), con il patrocinio dell'avv. LA TORRE ANTONIO e dell'avv, elettivamente domiciliato in VIA F. SFORZA, 1 20122 MILANO presso il difensore avv. LA TORRE ANTONIO
CONVENUTO/

Concisa esposizione delie ragioni di fatto e di diritto della decisione
Con atto di citazione regolarmente notificato gli attori, premesso di essere condomini del Condominio convenuto, impugnava la delibera dell'assemblea ordinaria dei Condominio, tenutasi in seconda convocazione in data 20.6.2017 nella parte in cui l'assemblea ai punti 1 e 3 dell'odg ha approvato il bilancio consuntivo 2016 ed il preventivo 2017 che - secondo l'assunto attoreo attribuiva agli attori voci di spesa non dovute perché non usufruite e ciò in violazione dell'art. 1223 c.c.
- attribuiva in capo all'attore Sciannameo alla voce spese personali la somma di e.2425,37 per spese legali inerenti la procedura esecutiva a suo carico
A fondamento dell'impugnazione gli attori esponevano che l'assemblea aveva attribuito loro spese per manutenzione ordinaria di parti comuni non utilizzate e per spese legali che invece dovevano essere ripartite pro quota millesimale tra tutti i condomini.
Si costituiva in giudizio il Condominio di via Lampugnano 144 Milano contestando in fatto e diritto il merito delle pretese azionate da parte attrice ed esponendo che l'impugnazione proposta era pretestuosa posto che l'assemblea aveva legittimamente approvato il consuntivo con la voce spese personali da riferire all'attore perché parte riferibili a spese legali liquidate in un decreto ingiuntivo (n.11472\11) e successive (tassa registro e precetto) e quanto alle spese per la manutenzione della parti comuni pro quota millesimale come da regolamento e secondo il deliberato assembleare .
Instaurato il contraddittorio, all'esito del deposito delle richieste memorie ex art. 183 VI comma epe, all'udienza del 4.6.2018 la causa era ritenuta matura per la decisione e rinviata per la discussione ex art. 281 sexies epe con deposito di note conclusive.
All'udienza del 29.1.2019 a seguito della discussione viene data lettura della sentenza.
L'impugnazione azionata di parte attrice avverso la delibera dell'assemblea del Condominio convenuto, tenutasi in seconda convocazione in data 20.6.2017, nella parte in cui, l'assemblea ha approvato il consuntivo 2016, è fondata e merita accoglimento nei limiti che di seguito si diranno.
Quanto al primo motivo di impugnazione parte attrice lamenta la violazione dell'applicazione del 1123 c.c. in tema di riparto della spesa assumendo che alcune voci di spesa per servizi sono stati imputati senza per che vengano usufruiti dagli attori.
convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato, del legittimo esercizio del potere dell'assemblea. Esulano, quindi, dall'ambito del sindacato giudiziale sulle deliberazioni condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (Cass. Sez. 2, 20/06/2012, n. 10199; Cass. Sez. 2, 20/04/2001, n. 5889);
- quanto alla voce di spesa relativa all'Impresa di pulizia va evidenziato che come da doc 8 parte convenuta la voce di spesa a carico degli attori è stata ridotta sin dal 1989 al 30% ; ne

consegue quindi che stante la diversa convenzione tra le parti l'addebito è stato correttamente operato

- quanto alla voce di spesa relativa all'ascensore dalia documentazione in atti è risultato provato che tale voce di spesa non è stata conteggiata a carico di parte attrice

Ne consegue quindi che tale motivo di impugnazione non è fondato.

Quanto al secondo motivo di impugnazione parte attrice lamenta che l'assemblea ha illegittimamente approvato nel consuntivo una voce di spesa personali da riferire all'attore per spese legali non dovute. Per €.2425,37 Il Condominio si difende assumendo che trattasi di spese legati liquidate in un decreto ingiuntivo emesso a carico dell'attore (n.11472\11) e delle successive maturande (tassa registro e precetto).

Come noto la Suprema Corte, con la sentenza n.24696 del 2008 ha stabilito in merito all'imputabilità al singolo condomino delle spese c.d. personali il principio, già precedentemente espresso (Cassazione Civile 3946 del 1999) secondo cui "è affetta da nullità - e quindi sottratta a! termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c., la deliberazione dell'assemblea condominiale che incida sui diritti individuali di un condomino, come quella che ponga a suo totale carico le spese del legale del condominio per una procedura iniziata contro di lui, in mancanza di una sentenza che ne sancisca la soccombenza, e detta nullità, a norma dell'art. 1421 c.c., può essere fatta valere dallo stesso condomino che abbia partecipato all'assemblea ancorché abbia espresso voto favorevole alla deliberazione, ove, con tale voto non si esprima l'assunzione o il riconoscimento di una sua obbligazione"

E' altresì noto che vi è un orientamento giurisprudenziale che afferma che il precetto, il quale è un atto che precede l'esecuzione, può ben contenere anche l'intimazione delle spese del precetto stesso, senza che occorra quindi una liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione, costituendo tali spese un accessorio di legge alle spese processuali, come quelle di tutti gli atti successivi e conseguenti al decreto ingiuntivo (notificazione e registrazione dell'atto) ove effettivamente sostenute, con la precisazione che il Giudice che condanni la parte soccombente al pagamento non solo delle spese processuali effettivamente sostenute fino al momento del (teoreta, ma anche genericamente, a quelle successive conseguenti, in effetti non si pronuncia su una domanda, ma esplicita quell'obbligo conseguenziale, già contenuto nella legge (Sent. Cass. Civ., Sez. Ili, 29 luglio 2002, n. 11170), dal che si evincerebbe la legittimità della intimazione con l'atto di precetto anche delle spese processuali, diritti inclusi, successive alla pronuncia del decreto, anche se ancora attinenti al giudizio di cognizione e non propriamente a quello esecutivo.

Nello stesso senso Sent. Cass. Civ., Sez. ili, 26 Ottobre 1984, n. 5489, secondo la quale, con riguardo all'esecuzione promossa in forza di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo, le spese inerenti e conseguenziali al decreto stesso, ivi comprese quelle relative al provvedimento di concessione della provvisoria esecutività, vanno incluse fra le spese il cui pagamento può essere richiesto con l'atto di precetto.

Ne consegue che le spese ripetibili e successive al provvedimento decisorio sono esclusivamente quelle di notifica del titolo esecutivo e del precetto ex art. 91, secondo comma, C.p.c. mentre le spese per compensi dei procuratore successive al titolo, ove non liquidate, non possono essere ripetibili e ciò tenuto conto che le competenze e le spese liquidate nel decreto ingiuntivo per forza di cose possono riferirsi esclusivamente alle voci concernenti le prestazioni effettivamente eseguite fino al momento della pronuncia del provvedimento giudiziario e che non sarebbe nemmeno possibile per il Giudice liquidare anticipatamente prestazioni non ancora effettuate, anche perché alcune prestazioni potrebbero essere non dovute (ad esempio se il debitore ingiunto paghi immediatamente alla notifica del precetto).

Nel caso in esame è pacifico tra le parti l'addebito della spesa di €.2472,37 per spese legali; parte convenute assume che le spese personali attribuite a parte attrice si riferiscono alle spese liquidate in decreto e le successive ma da un attento esame detta documentazione in atti ed in particolare detta produzione di parte convenuta (doc 11) emerge che le dette spese personali non si riferiscono a oneri di cui ai decreto come liquidate dal giudice o a sole spese vive relative alla voci "richiesta registrazione", "richiesta copie", "richiesta notifica" o ancora agli onorari su precetto come quantificati da parte convenuta in €.315,00 bensì a onorari di avvocato per la redazione dell'atti di pignoramento e per spese di iscrizione a ruolo dello stesso non rientranti tra quelle riferibili alle "successive occorrenti" e la cui liquidazione , per essere imputata esclusivamente a parte attrice quale spesa personale, deve essere oggetto di specifica decisione del giudice dell'esecuzione.
Ne consegue che avendo l'assemblea deliberato illegittimamente in merito alia ripartizione della detta spesa, l'impugnazione sul punto va accolta e va dichiarata la nullità della delibera de quo nella parte in cui ripartisce alla sola parte attrice le spese legali della procedura esecutiva.
Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo.
Sentenza esecutiva.
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:
-dichiara la nullità della delibera del 20.6.2017 punto 1 dell'odg tesa dall'assemblea del condominio convenuto nella sola parte in cui ripartisce le spese addebitando esclusivamente all'attore Sciannameo la spesa personale di €.2.425,37 per le motivazioni di cui in narrativa ,
-rigetta per il resto le domande di parte attrice
-condanna il Condominio convenuto al pagamento in favore di parte attrice delle spese di lite liquidate in Euro
3.500,0 per compensi, oltre I.V.A. e C.PA come per legge e rimborso forfetario.
- sentenza esecutiva
Cosi deciso in Milano, il 29 gennaio 2019
Il Giudice
Dott.ssa Sabrina Bocconcello

RG n. 28289/2016 Repert. n. 1225/2019 del 15/02/2019

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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Lorenza Adriana Zuffada ha pronunciato ex art. 281 sexies c.p.c. la seguente
SENTENZA
nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 28289/2016 promossa da:
MARABESE MASSIMO (C.F. MRBMSM70R06D548U) con il patrocinio dell'avv. BENUSSI FERMO, con elezione di domicilio in VIA PODGORA, 15 20122 MILANO presso l'avvocato suddetto

PERSONI ROBERTO (C.F. PRSRRT62M13F205M) con il patrocinio dell'avv. BENUSSI FERMO e dell'avv. con elezione di domicilio in VIA PODGORA, 15 20122 MILANO presso l'avvocato suddetto
ATTORE
contro
CONDOMINIO VIA GANDHI 5 (C.F. 97388680155), con il patrocinio dell'avv. AMISANO PATRIZIA e dell'avv. con elezione di domicilio in VIALE PREMUDA,
27 20129 MILANO presso lo studio dell'avvocato suddetto
CONVENUTO

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 notificato in data 2.5.2016, i signori Massimo Marabese e Roberto Personi proprietari di unità immobiliari facenti parte del Condominio di via Gandhi n. 5 in Milano, hanno impugnato le delibere assunte dall'assemblea condominiale tenutasi in data 21.12.2015 e in data 27.1.2016, chiedendo di dichiarare: l'annullamento per difetto di convocazione della collettività dei condomini e mancato utilizzo del verbale ex art. 1130 n. 7; la nullità e o l'annullamento della delibera assunta al punto 3) dell'ordine del giorno con cui l'assemblea del 21.12.2015 a maggioranza si è dichiarata favorevole all'installazione di tende in pvc a cura di un condomino e delle delibere assunte ai punti 1), 2), 3), 4) e 6) dall'assemblea del 27.1.2016 per violazioni di legge e di regolamento.
Si costituiva il Condominio chiedendo nel merito il rigetto delle domande in quanto infondate in fatto e diritto.
Assegnati i termini di cui all'art. 183 sesto comma C.p.c., la causa veniva rinviata per precisazione delle conclusioni e discussione orale; all'esito della discussione orale la causa viene ora in decisione.
Va rigettata l'eccezione preliminare di nullità della citazione, accertata la legittimazione passiva del Condominio convenuto e costituito nella persona del sig. Radaelli quale titolare della ditta Chiocciolina Service S.a.s..
Nel merito quindi dell'eccepito vizio formale rilevato per entrambe le delibere per omessa convocazione degli attori, va dato atto che l'attore Marabese risulta regolarmente presente e per l'assemblea del 21.12.2015 l'attore Personi risulta regolarmente convocato; in punto mancata verifica della ricezione delle convocazioni da parte degli altri proprietari, la doglianza non merita accoglimento posto che legittimato attivo alla domanda è il condomino pretermesso.
Nel merito quindi dei motivi di impugnazione del punto 3) dell'ordine del giorno dell'assemblea del 21.12.2015, posto il principio per cui il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere (Cass. civ. n. 28734/2008), che tali violazioni non emergono nel caso di specie dove la delibera è il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante, non avendo comunque parte attrice allegato alcun elemento probatorio a confutazione dell'eccepita innovazione e dell'incidenza dell'opera sul decoro architettonico.
Per quanto sopra l'impugnazione delle delibere assunte dall'assemblea del 21.12.2015 viene rigettata con assorbimento di ogni ulteriore doglianza in quanto inconferente in fatto e in diritto.

Nel merito quindi dell'impugnazione delle delibere assunte ai punti 1), 2), 3), 4) e 6) dall'assemblea del 27.1.2016 per violazioni di legge e di regolamento, va preliminarmente osservato che i vizi comportanti la annullabilità delle delibere possono essere impugnati dagli assenti e dai dissenzienti nei termini di cui all'art. 1137 c.c..
Dalla lettura del verbale gli attori risultano presenti e hanno approvato tutte le delibere oggetto di impugnazione, a nulla rilevando la posizione dell'attore Marabese per la delibera assunta al punto 4) avente oggetto per cui l'attore Marabese era in conflitto di interessi, vanno pertanto rigettate le domande formulate per violazione dei vizi comportanti l'annullabilità delle delibere.
Merita invece accoglimento la domanda di accertamento della nullità della delibera con cui l'assemblea ha approvato il consuntivo di gestione armo 2015 relativamente al solo addebito a carico dell'attore Personi delle spese legali relative alle fatture dell'avv. Amisano, procuratore nominato dal Condominio.
Va osservato infatti che le attribuzioni dell'assemblea sono circoscritte alla verificazione ed applicazione in concreto dei criteri legali o convenzionali di ripartizione delle spese necessarie per la conservazione ed il godimento delle parti comuni, nonché per la prestazione dei servizi nell'interesse comune, oltre che per le legittime innovazioni deliberate dalla maggioranza; esula quindi dalle attribuzioni dell'assemblea il potere di imputare, con l'efficacia vincolante propria della deliberazione assembleare, al singolo condomino una determinata spesa pretesamene individuale, non potendosi ravvisare una sorta di autotutela dell'ente collettivo privilegiata rispetto alla posizione del normale
e siccome al riguardo l'assemblea è carente di potere, il relativo vizio deve qualificarsi in termini di nullità (Cass. civ., Sez. II, 30/04/2013, n. 10196; Cass. civ., Sez. II, 22/07/1999, n. 7890; Trib. Milano, Sez. XIII, 6/5/2004 n. 5717).
Per quanto sopra va dichiarata la nullità della delibera nei confronti dell'attore Personi, come assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dall'assemblea del 26.1.2016 limitatamente alla somma di euro 570,96 riferibile alle voci fatture Avvocato Patrizia Amisano.
Le spese di lite seguono il criterio della soccombenza in relazione alla posizione dell'attore Marabese le cui domanda sono state integralmente rigettate; in merito alla posizione dell'attore Personi posto l'accoglimento della sola domanda relativa alla nullità di imputazione di spesa, gli oneri legali vengono compensati per la metà e per il residuo si liquidano come in dispositivo.
P.Q.M.
Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così decide:
1) rigetta tutte le domande di annullamento delle delibere assunte in data 21.12.2015 e in data 27.1.2016 dal Condominio di via Gandhi n. 5 Milano come formulate dagli attori Massimo Marabese e Roberto Personi;
2) accerta e dichiara la nullità della delibera assunta al punto 1) dell'ordine del giorno dell'assemblea dei 27.1.2016 limitatamente alla voce addebito personale posto a carico dell'attore Roberto Personi per la somma di euro 570,96;
3) condanna l'attore Massimo Marabese alla rifusione in favore del convenuto Condominio delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 4.000,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge;
4) condanna il convenuto Condominio di via Gandhi n. 5 Milano alla rifusione in favore dell'attore Roberto Personi delle spese di giudizio liquidate in complessivi € 2.000,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.
Sentenza esecutiva.

1515/2019
REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
SEZIONE XIII CIVILE

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Dott. Arianna Chiarentin, ha pronunciato la seguente SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 36698/2017 R.G. promossa da:

CARIM S.R.L. (C.F. 07212220961), con il patrocinio dell'avv. GRUFPIONI MASSIMO, dell'avv. PURPURA LUCA e dell'aw. FALCONE ANTONELLA; elettivamente domiciliata in Milano, via Giardino A. Calderini, presso i difensori
ATTORE
contro
CONDOMINIO VIALE MONTE NERO 76 MILANO (C.F. 95558030151), con il patrocinio dell'avv. MESSUTI GENNARO, elettivamente domiciliato in VIA LAMARMORA, 40 20122 MILANO, presso il difensore
CONVENUTO
CONCLUSIONI: le parti hanno concluso come da fogli depostati in via telematica, che qui si intendono integralmente richiamati e ritrascritti.
MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE
Con il presente giudizio l'attrice Carim S.r. l, proprietaria di due unità immobiliari con destinazione commerciale ubicate al piano terra dello stabile sito in Milano, Viale Monte Nero n. 76 ha convenuto in giudizio il Condominio Viale Monte Nero n. 76 Milano chiedendo l'accoglimento delle conclusioni che, per comodità espositiva, vengono di seguito riportate:accertare e dichiarare, per le ragioni di cui agli atti e ai verbali di causa, l'inopponibilità nei confronti di Carim s.rl – e/o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo - dei divieti e dei limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva contenuti nel Regolamento di Condominio dei divieti e dei limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini, sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva contenuti nel Regolamento di Condominio (e tra essi anche di quelli contenuti all'art. 5, lett. b del medesimo) dello stabile di Viale Monte Nero 76 in Milano;
- accertare e dichiarare, per tutte e ciascuna delle ragioni esposte negli atti e nei verbali di causa, che le delibere assembleari, assunte in data 8 marzo 2017 dal Condominio Viale Monte Nero 76 Milano e qui impugnate .sono inesistenti e/o nulle e/o inefficaci e/o invalide e/o annullabili e/o inutiliter data, pronunciando ogni conseguente provvedimento di legge;
- in ogni caso, accertare e dichiarare, per tutti e ciascuna delle ragioni esposti negli atti e nei verbali di causa (ivi compresa l'eccezione di prescrizione sollevata), il pieno diritto di Carim S.r.l., o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monti Nero 76 Milano, all'esercizio di attività di ristorante/ristorazione o similari".
Si costituiva il Condominio chiedendo il rigetto dell'impugnativa della delibera assembleare dell'8 marzo 2017 e ogni ulteriore diversa dipendente connessa domanda in quanto infondate in fatto e in diritto.
Per motivi di comodità espositiva, questo Giudice ritiene di dover suddividere la trattazione in tre parti.
1. Sulla invalidità della delibera dell'8 marzo 2017 Carim S.r.l. eccepisce l'invalidità della delibera assunta dall'assemblea dei condomini in data 8 marzo 2017 la quale, chiamata a pronunciarsi sul seguente "ordine del giorno«1. Presunta violazione del regolamento condominiale art. 5 "Destinazione ed uso dell'edificio" da parti del condomino soc. Carim s.r.l. a seguito comunicazione di affittanza dei loro locali alla soc. IOJ srl esercenti attività di ristorazione etnica ed eventuali azioni da intraprendere. Deliberazioni relative", si era espressa nel senso di "ritenere che l'apertura di un ristoranti sia in violazione del regolamento condominiale" e pertanto "dava mandato all'amministratore di vigilare sul rispetto della suddetta "delibera" ponendo in essere ogni azione legale di tutela del condominio" (dr. doc. 6 attrice).Tale domanda è inammissibile per difetto di interesse ad agire.

A norma dell’art 100 c.p.c. "Per proporre una domanda o per contraddire alia stessa è necessario avervi interesse".
L'interesse ad agire, che si concreta nell'esigenza di colui che propone la domanda di conseguire un risultato utile e giuridicamente apprezzabile e non altrimenti conseguibile che con l’intervento del giudice, costituisce una condizione dell'azione.
Esso deve essere concreto ed attuale ed alla sua carenza consegue una pronuncia di inammissibilità della domanda giudiziale.
Con specifico riferimento all'impugnativa di una delibera condominiale è necessaria 1'esistenza di circostanze che dimostrino l'esistenza di un pregiudizio concreto ed attuale rispetto alla temuta lesione del diritto del condomino derivante dalla delibera stessa.
Sul punto, la giurisprudenza di legittimità è costante nell'affermare che "L'interesse all'impugnazione di una deliberazione dell'assemblea condominiale, ai sensi dell'art. 1137 cod. civ., pur non essendo condizionato al riscontro della concreta incidenza sulla singola situazione del condomino, postula comunque che la delibera in questione sia idonea a determinare un mutamento della posizione dei condomini nei confronti dell'ente di gestione, suscettibile di eventuale pregiudizio" (cfr. Cassazione civile, sez. VI, 10/05/2013, n. 11214).
La società attrice assume che la delibera impugnata sia invalida in quanto preclude ai proprietari degli immobili facenti parte del condominio l'esercizio all’'interno dei propri locali dell'attività di ristorazione, così da comprimere le facoltà connesse ai loro diritti dominicali.
Il Tribunale rileva, tuttavia, che relativamente all'eventuale apertura di attività di ristorazione all'intero del condominio difetti una delibera condominiale, con il corollario che una eventuale pronuncia di invalidità della delibera adottata non produrrebbe alcun vantaggio concreto per l'attrice.
L'assemblea, che non era investita di una specifica richiesta di apertura dell'anzidetta attività all'interno del Condominio da parte della società attrice, si è limitata infatti a formulare delle osservazioni circa la compatibilità con il regolamento condominiale dell'attività di ristorazione.
Si tratta di considerazioni generali e di manifestazioni di intenti che non costituiscono una deliberazione condominiale a contenuto dispositivo su fatti, circostanze o proposte sottoposte all'assemblea.
Pertanto la delibera per cui è causa non preclude alla società attrice l'esercizio dell'attività di ristorazione nelle proprie unità immobiliari e tanto meno vede a modificare il regolamento condominiale, introducendo clausole limitative al godimento delle proprietà esclusive diverse ed ulteriori rispetto a quelle già previste nel regolamento condominiale. In sostanza, se certamente l'assemblea ha espresso delle considerazioni circa i limiti dei divieti contenuti nel regolamento condominiale in relazione all'esercizio dell'attività indicata, tuttavia tale interpretazione del regolamento non ha carattere precettivo per i condomini, che restano vincolati unicamente dal contenuto del regolamento condominiale.
Di conseguenza, non incidendo la delibera sulla possibilità per i condomini di esercitare all'interno del proprio immobile attività di ristorazione o affine e non imponendo limiti al godimento della proprietà esclusiva ulteriori rispetto a quelli previsti dal regolamento, la società attrice difetta di interesse ad ottenere ima pronuncia di invalidità della delibera, posto che l'invocato provvedimento di annullamento/declaratoria di nullità della delibera non produrrebbe effetto giuridico alcuno in relazione alla prospettata lesione del diritto di proprietà da parte dell'attrice.
2. Sull'accertamento del diritto di Carim S.r.l. di adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monte Nero 76 Milano, all'esercizio di attività di ristorante/ristorazione o similari Diverse considerazioni valgono, invece, con riferimento alla

domanda con cui Carim S.r.L chiede accertarsi il proprio diritto di adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monte Nero 76 Milano all'esercizio di attività di ristorante/ristorazione o similari, domanda alla quale è sotteso l'attuale e concreto interesse della società a poter continuare a svolgere l'attività di ristorazione nelle unità immobiliari di cui è proprietaria.
A fronte del parere sfavorevole reso da parte dell'assemblea del Condominio cui le unità immobiliari di proprietà di Carim S.r.I. appartengono, sussiste infatti tutto l'interesse in capo all'attrice ad ottenere una pronuncia del Tribunale che ponga fine a tale stato di incertezza e che stabilisca se lo svolgimento di tale attività sia o meno compatibile con il Regolamento condominiale.
Per la risoluzione di tale questione occorre muovere dall'analisi del combinato disposto dell'art. 5 e dell'alt. 3 del Regolamento del Condominio di Viale Monte Nero n. 76 in Milano. L'art 5, lett b) del Regolamento testualmente prevede che «è vietato adibire i locali di proprietà esclusiva ad usi diversi da quelli di abitazione, di ufficio e/o di esercizio di professioni liberali, di negozi, laboratori e magazzini. È vietato pertanto, destinare detti locali ad uso di scuole di canto, ballo, musica, ginnastica, scherma, etc., sanatori, gabinetti di cura o di analisi, ambulatori per malattie infettive, contagiose, mentali o richiedenti interventi chirurgici, asili di ricovero, agenzie di pegno e di collocamento, sedi di segoni di partiti politici o di organizzazioni sindacali, o comunque contrastanti con l'igiene, la morale o il decoro dell'ambiente. In particolare è vietato adibire i locali con destinazioni a negozi, laboratori magazzini ad attività che diano luogo a rumori o ad esalazioni sgradevoli; fatto salvo qualsiasi destinazione esistente al momento della costituzione del Condominio».
L'art 3, lett. b) del Regolamento, nel descrivere le unità poste al piano terreno, fa riferimento a "locali destinati ad attività commerciali ed artigianali" esemplificandole in "negozi, laboratori e magazzini".
Si tratta, ora, di interpretare l'esatta portata di tali previsioni regolamentari alla luce del costante orientamento della giurisprudenza di legittimità secondo cui "I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare: nella prima ipotesi è sufficiente, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o limitata, verificare se la destinazione sia inclusa nell'elenco, dovendosi ritenere che già in sede di redazione del regolamento ne siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi, nella seconda ipotesi, essendo mancata la valutazione in astratto degli effetti dell'attività, è necessario accertare l'effettiva capacità della destinazione contestata a produrre gli inconvenienti che si vogliono evitare" (Cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 11126 del 23/12/1994).
Peraltro, specialmente in quest'ultimo caso, "tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti die proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un riferimento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze" (Cfr. Cass., Sez. 2, Sentenza n. 9564 del 01/10/1997).
Pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti (cfr. Cass, Sez. 2, Sentenza n. 21307 del 20/10/2016).

Applicando le coordinate tracciate dalla Suprema Corte alla fattispecie in esame, reputa il Tribunale che l'attività di ristorazione non possa considerarsi vietata dal regolamento condominiale.
Venendo, anzitutto, all'elenco delle attività vietate, il divieto regolamentare si riferisce agli usi "diversi da quelli di abitazione, di uffici e/o di esercizio di professioni liberali, di negozi, laboratori e magazzini", proseguendo con la precisazione che "E' vietato, pertanto, destinare detti locali ad uso di scuole di canto, ballo, musica, ginnastica, scherma, etc., sanatori, gabinetti di cura o di analisi, ambulatori per malattie infettive, contagiose, mentali o richiedenti interventi chirurgici, asili di ricovero, agenzie di pegno e di collocamento, sedi di sezioni di partiti politici o di organizzazioni sindacali".
Per capire l'esatta portata di tale divieto occorre considerare che il citato art. 3 del Regolamento, nel descrivere le unità poste al piano terreno, fa riferimento a "beali destinati ad attività commerciali e artigianali" esemplificandole in "negozi, laboratori e magazzini".
Ciò significa che il Regolamento ammette in generale lo svolgimento di attività "commerciali e artigianali", senza operare limitazioni o distinzioni di sorta, e le differenzia a fini descrittivi soltanto a seconda della natura dei locali ove possono essere svolte.
La descrizione della tipologia delle unità immobiliari del piano terreno non consente di escludere bar o ristoranti, posto che l'attività di ristorazione è pacificamente da annoverare tra le attività commerciali.
Dirimente è poi il fatto che l'art. 5, laddove prosegue indicando analiticamente le attività vietate ("£' vietato, pertanto, destinare detti beali ad...."), fa precedere tale elenco dall'avverbio "pertanto", il quale come noto ha la funzione di conferire valore deduttivo-conclusivo a una frase o sequenza di discorso rispetto a quanto detto in precedenza.Dal tenore letterale del citato articolo, nel quale l'elenco delle attività nominativamente indicate come vietate viene fatto precedere dall'avverbio "pertanto", emerge con chiarezza che il redattore del Regolamento abbia voluto specificare quali dovessero essere le destinazioni diverse da quelle "di abitazione, di uffici e/o di esercizio di professioni liberali, di negozi, laboratori e magazzini" da intendersi come vietate e, tra queste, non viene menzionata quella di ristorazione.
Ciò significa che l'attività di ristorazione non può ritenersi compresa tra quelle tipologicamente a priori vietate, perché un tale divieto non è esplicitamente formulato e perché l'elenco degli tisi non consentiti non è suscettibile di integrazione per via analogica. Ed invero neppure - anche a volerlo ritenere ammissibile - il procedimento analogico condurrebbe ad estendere il divieto alla destinazione dei locali a ristorante, poiché non si riscontra alcuna analogia tra le attività espressamente inibite e quella appunto di ristorazione. A ciò si aggiunga che all'epoca di redazione del Regolamento, soprattutto nelle zone centrati e di elevato passaggio quale quella di Viale Monte Nero n. 76, erano invalse le unità immobiliari con affaccio su strada adibite a bar, ristoranti, pizzerie, circostanza che induce a ritenere che qualora si fosse voluta vietare tale destinazione, lo si sarebbe fatto espressamente, anche alla luce del fatto che «solo le limitazioni espressamente previste possono reputarsi operative, essendo il silenzio sintomatico, più che di una volontà di porre dei limiti, piuttosto della necessità di preservare integre le facoltà tipiche del diritto di proprietà» (eh. Cass., 20 ottobre 2016, n. 21307). L'estensione, operata dal Condominio, del divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale all'attività di ristorazione ne comporta un'interpretazione estensiva, non consentita in quanto la norma regolamentare comporta una limitazione alle facoltà inerenti la proprietà esclusiva (Cass. 16832/2009: "Invero le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non

equivoco in modo da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni (Cass. n. 23 del 07/01/2004).
Venendo, invece, all'elenco dei pregiudizi che si intendono evitare, il Regolamento vieta tutte quelle attività che si pogano in contrasto con "l'igiene, la morale o il decoro dell'ambiente" ovvero che diano luogo "a rumori o ad esalazioni sgradevoli". L'attività di ristorante, tuttavia, non può ritenersi in astratto contrastante con l'igiene, la morale, il decoro ovvero per sua natura rumorosa o fonte di esalazioni sgradevoli, essendo necessaria una indagine caso per caso, finalizzata alla concreta verifica delle modalità del suo svolgimento e del rispetto delle regole amministrative che governano tale attività.
Al riguardo, deve evidenziarsi ad abundantiam che il Condominio non ha fornito alcuna prova che il concreto atteggiarsi dell'attività di ristorazione da parte della Carim S.r.l. sia di nocumento a tali valori.
Non solo, dunque, deve escludersi che l'attività di ristorazione svolta nelle unità immobiliari della Carim S.r.l. possa annoverarsi tra le attività lesive dell'igiene, del decoro e della morale, così come comunemente intesi, ma deve altresì rilevarsi come non siano stati in alcun modo allegati elementi - né a fax fiori addotte istanze istruttorie sul punto -che inducano questo Tribunale a ritenere che l'attività svolta dall' attrice abbia in concreto arrecato pregiudizio a tali valori o abbia dato luogo a rumori o ad esalazioni sgradevoli.
A tale riguardo, anche la Cass., 25 ottobre 2010, n. 21841 citata dalla difesa del Condominio aveva riconosciuto che nel caso sottoposto al suo esame era stato accertato il concreto esercizio dell'attività in contrasto con le finalità perseguite da quel Condominio ("la maniera in cui aveva operato in concreto la società - omissis -, conduttrice dei locali ed piano terreno, era tale da compromettere gravemente la quiete e la tranquillità dello stabile").
In definitiva, il Tribunale non può che accertare il pieno diritto di Carim S.r.L, o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monte Nero 76 Milano, all'esercizio di attività di ristorante/ristorazione o similari.
Alla stregua di tali conclusioni, consegue la sopravvenuta carenza di interesse ad agire in merito alla domanda con cui Carim S.r.l. chiede accertarsi l'inopponibilità nei suoi confronti dei divieti e dei limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva contenuti nel Regolamento di Condominio (e tra essi anche di quelli contenuti all'art. 5, lett. b del medesimo) dello stabile di Viale Monte Nero n. 76 in Milano.
Come più volte affermato dalla Suprema Corte "l'interesse ad agire, previsto quale condizione dell'azione dell'art. 100 c.v.c., con disposizione che consente dì distinguere fra le azioni di meraiattanza e quelle oggettivamente dirette a conseguire il bene della vita consistente nella rimozione dello stato di giuridica incertezza in ordine alla sussistenza di un determinato diritto, va identificato in una situazione di carattere oggettivo derivante da un fatto lesivo, in senso ampio, del diritto e consistente in ciò che senza il processo e l'esercizio della giurisdizione l'attore soffrirebbe un danno, sicché esso deve avere necessariamente carattere attuale, poiché solo in tal caso trascende il piano di una mera prospettazione soggettiva assurgendo a giuridica ed oggettiva consistenza, e resta invece conseguentemente escluso quando il giudizio sia strumentale alla soluzione soltanto in via di massima o accademica di una questione di diritto in vista di situazioni future o meramente ipotetiche" (v. Cass. 9/10/1998 n. 10062, Cass. 27/11/1999 n. 13293. cfr. Cass. 18/4/2002 n. 5635, Cass.23/11/2007 n. 24434).
In sintesi, come pure è stato da ultimo precisato, "poiché la tutela giurisdizionale e tutela di diritti, il processo, salvi casi eccezionali predeterminati per legge, può essere utilizzato solo come

fondamento del diritto fatto valere in giudizio e non di per sè, per gli effetti possibili e futuri" (v. Cass. S.U. 20/12/2006 n. 27187).
Orbene, dall'accertamento - derivante dall'interpretazione che dell'art. 5 ha dato questo Tribunale - del pieno diritto di Carim S.r.l. di poter adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monte Nero 76 Milano all'esercizio di attività di ristorazione consegue il sopravvenuto difetto di interesse della società ad ottenere una pronuncia che accerti l'inopponibilità alla società dei divieti contenuti in tale clausola.
Le spese di lite, comprese quelle del procedimento di mediazione, vanno poste a carico del Condominio, in applicazione del principio della soccombenza.
P.Q.M.
E. 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 il pieno diritto di Carim S.r.l., o dei suoi aventi causa a qualsiasi titolo, di adibire le unità immobiliari di sua proprietà esclusiva site nello stabile del Condominio Viale Monte Nero n. 76 Milano, all'esercizio di attività di ristorante/ristorazione o similari;
2. dichiara inammissibili le ulteriori domande proposte dall'attrice, per le ragioni di cui in motivazione;
3. condanna il Condominio a rifondere a Carim S.r.l. le spese processuali, che si liquidano nella somma di Euro 1.463,74 per spese documentate ed Euro 7.500,00 per compensi, oltre 15% spese generali, I.V.A. e C.P.A. come per legge.
Milano 15 febbraio 2019
II Giudice
Doti. Arianna Chiarentin

1520/2019
REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, in persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente
SENTENZA
nella causa civile di I Grado iscritta al N. 9037/2015 R.G. promossa da:
RADICI & RADICI SRL (C.F. 00892490152), con il patrocinio dell'avv. ZURLO CHIARA MARIA, elettivamente domiciliato in VIA FONTANA, 18 20122 MELANO presso il difensore avv. ZURLO CHIARA MARIA ATTORE
E
COND. VIA TENCA 7 MILANO (C.F. 80224040156), con il patrocinio dell'avv. ALI BEVILACQUA ISABELLA, elettivamente domiciliato in PIAZZETTA GUASTALLA, 7 20122 MILANO presso il difensore avv. ALI BEVILACQUA ISABELLA CONVENUTO
- OGGETTO: revisione tabelle millesimali.
- CONCLUSIONI DELLE PARTE come da verbale dì causa del 17/12/2018 ed in formato digitale nel fascicolo telematico.

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO
omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.
Oggi la causa è stata decisa con la lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza, ai sensi deH'art.281 sexies c.p.c..
MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE La presente controversia prende origine dalla domanda della parte attrice con la quale, a seguito della integrazione della citazione disposta ai sensi dell'art. 164 epe, è stato chiesto:
"1) in via preliminare accertare e dichiarare, in base alla documentazione prodotta e a quanto esposto in narrativa, la sussistenza dei requisiti richiesti ex art. 69 Disp ATT. cc. Per procedere alla modifica delle tabelle millesimali e, pertanto, ritenere e dichiarare i condomini tenuti all'applicazione delle nuove tabelle millesimali, così come calcolate nella perizia dell'ingegnere Monti e dichiarare e ritenere i condomini tenuti alla comunicazione delle variazioni intervenute agli enti interessati, nonché a provvedere alla trascrizione dei nuovi dati presso gli enti catastali; 2) in subordine nel merito: accertata la sussistenza dei requisiti ex art 69 Disp. Att. cc. disporre la revisione delle tabelle millesimali e accertare i valori millesimali dello stabile di via Tenca 7 Mi sulla base delle risultanze dell'eventuale espletando CTU e/o di quanto ritenuto di giustizia e dichiarare i condomìni tenuti all'applicazione delle tabelle millesimali così determinate; dichiarare che gli effetti della sentenza di revisione retroagiscano al momento della domanda. _ordinare, pertanto, al Condominio, all'esito della sentenza, di procedere alla correzione di tutti i consuntivi, a far data dal 2012 o almeno dal momento della domanda, provvedendo ai dovuti riconguagli in base ai nuovi valori millesimali.".
Si è costituito il convenuto Condominio che ha contestato specificamente tutte le avverse deduzioni e domande, domandando, in via preliminare la declaratoria di inammissibilità delle domande nuove svolte nell'atto di citazione integrato e, nel merito, il rigetto di tutte le domande formulate dall'attrice.
In via preliminare va rilevato che all'esito della istruttoria documentale della c.tu. le parti hanno rassegnato conclusioni concordi in ordine alla necessità di una revisione delle tabelle millesimali del condominio convenuto e sostanzialmente concordi anche in ordine alle risultanze della c.t.u.; seppure parte convenuta ha sostenuto la necessità della sua integrazione con quanto emergente

dall'elaborato peritale del c.t.p. del condominio in ordine al sopravvenuto frazionamento delle unità della società attrice.
Parte attrice a sua volta ha ancora insistito per la declaratoria di retroattività degli effetti della sentenza di revisione al momento della domanda ed in quella di condanna del Condominio a correggere tutti i consuntivi, a far data dal 2012 o almeno dal momento della domanda, provvedendo ai dovuti riconguagli in base ai nuovi valori millesimali.
Tenuto conto di tali conclusioni risulta superata anche l'eccezione preliminare di declaratoria di inammissibilità delle domande attore asserite come nuove, che, peraltro, risultano essere una mera specificazione ed integrazione di quelle già svolte nell'atto di citazione del 12/2/2015, a seguito della sua integrazione disposta ai sensi dell'art.164 c.p.c..

Nel merito della domanda di revisione della tabelle millesimali allegate al regolamento condominiale va osservato che com'è noto, ai sensi dell'art.69 delle disp. Att. C.c. i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale possono essere rettificati o modificati quando risulti che siano "conseguenza di un errore oppure se, "per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di m solo condomino. In tal caso ilrelativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione
Nel caso in esame, va rilevato che, per quanto in atti, da alcuni anni prima della introduzione del presente giudizio e, perlomeno, dalla assemblea dell511/09/2013, era maturata la consapevolezza nel condominio in ordine alla necessità di procedere alla revisione delle tabelle millesimali, quantomeno a seguito delle modificazioni intervenute negli immobili di alcuni condomini
Ciò posto e tenuto conto di quanto accertato in maniera esaustiva, chiara e condivisibile dalla relazione del CTU Arch. Margherita Bolchini nel suo elaborato peritale del 28/9/2017, cosi come integrato dai chiarimenti resi con l'elaborato redatto in data 21/2/2018 - ai quali elaborati si rinvia integralmente -, sono state confermate le doglianze di parte attrice sia con riferimento al mutamento di destinazione d'uso ed incremento degli immobili di alcuni condomini; sia relativamente alla mancanza nelle tabelle originarie del condominio convenuto di indicazioni in merito alla metodo di calcolo utilizzato per l'ottenimento dei millesimi, nonché delle superfici commerciali ciascuna unità immobiliare; sia in ordine alla indicazione dei coefficienti di destinazione d'uso.
Come detto tale accertamento tecnico è stato condiviso anche dalle parti che, all'esito, hanno rassegnato conclusioni conformi sul punto del recepimento nella presente sentenza delle tabelle millesimali allegate alla detta CTU come successivamente integrata a seguito dei chiarimenti richiesti.
Alcun rilievo ha la circostanza del sopravvenuto frazionamento di alcune unità immobiliari di parte attrice, in mancanza di prova che lo stesso abbia determinato una modifica di tali immobili rilevante ai fini di quanto previsto dall'art.69 delle disp. Att. C.c., così da far ritenere che lo stesso possa determinare al +1 suddivisione dei millesimi determinati dal c.t.u. tra le unità immobiliari così frazionate.
Suddivisione operabile con un semplice calcolo matematico non destinato a incidere su quanto accertato e determinato in sede di consulenza tecnica.
Ciò posto la domanda di revisione delle tabelle millesimali preesistenti del condominio convenuto va accolta e va dichiarato che le tabelle millesimali di proprietà, di gestione delle spese

generali e di gestione delle spese degli ascensori del Condominio sito in via Tenca 7, sono quelle allegate alla detta CTU depositata in data del 28/9/2017, così come integrate dai chiarimenti resi con l'elaborato redatto in data 21/2/2018.
Vanno invece rigettate le domande di parte attrice relative alla retroattività degli effetti della presente sentenza e di condanna del Condominio a correggere i consuntivi, a far data dal 2012 o almeno dal momento della

domanda, provvedendo ai dovuti riconguagli in base ai nuovi valori millesimali, posto che, come è noto, la sentenza che accoglie la domanda di determinazione dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'art. / 69 disp. attuaz. c.c., non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto l'unanimità dai condomini e, pertanto l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, decorre dal suo passaggio in giudicato e spiega i suoi effetti solo per il futuro (Cass. civ. Sez. HI, 10/03/2011, n. 5690; Cass. 8 settembre 1994 n. 7696).
Ne consegue che le tabelle preesistenti del Condominio convenuto conservano la loro piena efficacia fino a tale momento, mentre le parti saranno libere di far valere, in altra e separata sede, i diritti che ritenessero essere conseguenti all'accertamento compiuto nel presente giudizio.
Con assorbimento di ogni altra domanda ed eccezione in giudizio.
Tenuto conto dell'accoglimento della domande della attrice in punto revisione delle tabelle millesimali, va ritenuta al soccombenza prevalente del Condominio convenuto e, conseguentemente, le spese e competenze processuali e di mediazione ai sensi dell'art.91 c.p.c. vanno poste a carico di quest'ultimo ed a favore della società attrice e determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, vanno liquidate in dispositivo.
Ugualmente le spese della c.t.u. già in precedenza poste a carico solidale delle parti, vanno poste a carico del Condominio e va quindi disposto a favore della società attrice il rimborso di quanto quest'ultima avesse corrisposto al CTU.
Va rigettata invece la domanda di rimborso delle spese del CTP formulata dalla attrice, siccome l'avvalersi della loro attività rientra nelle libere scelte della parte, non essendo necessaria ai fini della lite e della sua assistenza. Spese quindi ritenute superflue e comunque eccessive (Cass 4357/2003; n. 6056/1990 e. n. 3716/1980).
P.Q.M.
Il Tribunale, in funzione di Giudice monocratico, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti;
- Accoglie la domanda della società attrice in punto revisione delle tabelle millesimali condominiali preesistenti e per l'effetto dichiara che le tabelle millesimali di proprietà, di gestione delle spese generali e di gestione delle spese degli ascensori del Condominio sito in via Tenca 7, sono quelle allegate alla CTU depositata in data 28/9/2017, così come integrate dai chiarimenti resi con l'elaborato redatto in data 21/2/2018; come in motivazione.
- Rigetta tutte le altre domande della società attrice, come in motivazione.
- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore, pro tempore, a pagare in favore della società attrice le spese e competenze di lite e di mediazione che liquida in €.600,00 per spese e €.5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a epa e Iva di legge.
- Pone definitivamente le spese della CTU a carico del Condominio convenuto e dispone a suo carico il rimborso i di quanto la società attrice avesse corrisposto al CTU.
I Sentenza immediatamente esecutiva, resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti

I presenti ed allegazione al verbale.
1
Milano 15 febbraio 2019.
Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani