



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice del Tribunale di Monza - 2^a Sezione civile - dott. Nicola GRECO ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

nella causa N. 947/2019 R.G.

promossa da

CONDOMINIO [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED])
con il proc. dom. Avv.to [REDACTED] Via [REDACTED] n. [REDACTED] Seregno

- parte attrice -

contro

[REDACTED] S.R.L. (C.F.: [REDACTED])
con gli Avv.ti [REDACTED] con domicilio eletto presso lo studio della
prima, sito in Limbiate, Via [REDACTED]

- parte convenuta -

OGGETTO: rapporti condominiali.

I procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni come da fogli depositati a PCT del seguente tenore.

Per la parte attrice:

Nel merito

1) Accertare, ritenere e dichiarare la violazione da parte della società [REDACTED] S.r.l. nella sua qualità di condomina del Condominio [REDACTED] del Regolamento Condominiale - art. 5 l co. - in punto di rispetto dell'orario di chiusura dell'esercizio bar stabilito inderogabilmente, per l'unità di proprietà della convenuta, nelle ore 24.00 – dato quest'ultimo pacifico, poiché altresì riconosciuto *ex adverso* quale orario regolamentare contrattuale per l'unità per cui è causa.

2) Per l'effetto, ordinare alla società [REDACTED] S.r.l. la chiusura della propria attività gestita con l'insegna [REDACTED] in orario serale alle ore 23.00 (rif.to deliberazione del 2003), ovvero alle ore 24.00 come da norma regolamentare *ut supra*, con conseguente immediata cessazione di qualsivoglia turbativa alla quiete condominiale, oltre tale orario.

3) Accertare, ritenere e dichiarare il diritto del Condominio [REDACTED] all'applicazione della sanzione di cui all'art. 14 del Regolamento Condominiale prevista in € 250,00 per ogni infrazione e, conseguentemente, liquidare l'importo dovuto dalla società [REDACTED] S.r.l. al Condominio attore a tale titolo per ogni infrazione, ovvero per ogni



giorno di chiusura dell'attività bar oltre le 24.00 a far data dalla messa in mora (17/07/18) sino all'attualità nella misura di € 45.750,00 e conseguentemente condannare la convenuta al pagamento di tale somma, ovvero di quella diversa maggiore o minor somma che si accerterà in corso di causa e/o che si riterrà di giustizia anche in via equitativa, in favore del Condominio attore. In ogni caso, con ogni più ampia riserva di quantificazione anche per l'eventuale protrarsi della violazione.

In ogni caso, con vittoria di spese e compensi di causa.

In via istruttoria

Si ribadiscono le istanze istruttorie tutte non ammesse con l'Ordinanza del 25/02/21 dell'On.le G.U. da intendersi qui espressamente ribadite e trascritte, come formulate nelle memorie ex art. 183 VI co. n. 2 e 3 c.p.c., quindi non rinunciate e se ne chiede, dunque, l'ammissione.

Per la parte convenuta:

Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, *contrariis reiectis*, così provvedere:

NEL MERITO

IN VIA PRINCIPALE

- per i motivi esposti in atti, rigettare le domande avversarie in quanto destituite di ogni fondamento, in fatto così come in diritto
- NEL MERITO
- IN VIA SUBORDINATA

Nella denegata e non creduta ipotesi in cui venisse ravvisata la commissione di una infrazione al regolamento condominiale, e legittima l'applicazione di una sanzione, rigettare la domanda attorea in quanto fondata su quantificazione attorea infondata in fatto così come in diritto, accertare e dichiarare che la sanzione massima applicabile è pari ad € 200,00 ex art. 70 dis. att. cpc atteso che non è mai stato validamente deliberato dal Condominio all'unanimità un aumento della sanzione per ogni singola infrazione, così come non è mai stata validamente deliberata una sanzione applicabile per il caso di recidiva, e per l'effetto, condannare la Magic Lory Srl al pagamento della sanzione quantificabile nella minor somma di € 200,00 (o 250,00).

- NEL MERITO IN VIA RICONVENZIONALE

Accertare e dichiarare la nullità della delibera assembleare condominiale del 20.5.2003 laddove prevede una riduzione di orario chiusura del bar alle ore 23:00, in modifica all'art. 5) del regolamento condominiale che prevede la chiusura alle ore 24:00, per le ragioni espresse in atti, ovvero in quanto non assunta con le maggioranze necessarie per la modifica del regolamento condominiale di natura contrattuale, e per l'effetto condannare ed ordinare al Condominio di ripristinare l'originario art. 5) del detto regolamento.

Accertare e dichiarare la nullità della delibera assembleare condominiale del 28.5.2018 nella parte in cui viene deliberato l'anticipazione alle ore 14:00 della chiusura dei cancelli dal percorso di collegamento tra la [REDACTED] e la Via [REDACTED] e dai portici con andamento da via [REDACTED] antico al piazzale parcheggio gravati da servitù perpetua di passo pedonale ad uso pubblico in forza di Convenzione Urbanistica stipulata fra il Comune di Desio e l'impresa costruttrice [REDACTED] Spa in data 10.6.1997 al n. 78749 di Rep. Notaio Dott. [REDACTED] in Desio, per le ragioni espresse in atti, ovvero in quanto materia non demandabile all'organo assembleare condominiale, nonché per carenza di forma ex art. 1350 e 1351 c.c., e per l'effetto condannare ed ordinare al Condominio di mantenere aperti i cancelli, autorizzando sin d'ora la



convenuta a provvedervi a propria cura e spese in caso di inadempimento da parte del Condominio, con diritto di restituzione delle somme corrisposte a tal fine.

Accertare e dichiarare il mancato rispetto del regolamento condominiale in punto di taglio delle siepi nelle aree adiacenti il bar, e per l'effetto condannare ed ordinare al condominio ad effettuare il taglio ed il mantenimento della suddetta siepe all'altezza di 160 cm da terra, autorizzando sin d'ora la convenuta a provvedervi a propria cura e spese in caso di inadempimento da parte del Condominio, con diritto di restituzione delle somme corrisposte a tal fine.

Accertare e dichiarare l'arricchimento senza causa del condominio, per le ragioni, espresse in atto, e per l'effetto condannare il Condominio [REDACTED] a restituire al sig. [REDACTED] la somma complessiva pagata per il servizio di rimozione rifiuti mai usufruito, nella misura di € 52,15, e quelle pagate nei periodi dal 1/3/2015 – 28/2/2016, dal 1/3/2016 – 28/2/2017, dal 1/3/2017 – 28/2/2018 e dal 1/3/2018 al 28/2/2019 da liquidarsi anche in via equitativa.

IN OGNI CASO

- Con il favore delle spese di lite,
- Con condanna del Condominio attore al risarcimento dei danni patiti dalla convenuta ex art 96 cpc, anche ai sensi dell'art. 116 cpc che vengono quantificati in € 10.000,00 o nella diversa maggiore o minor somma che verrà ritenuta di giustizia, da liquidarsi anche in via equitativa.

IN VIA ISTRUTTORIA

Si chiede l'ammissione dell'interrogatorio formale e la prova per testi, anche a prova contraria diretta ed indiretta, sui capitoli di prova di seguito elencati, e sui capitoli di prova ex adverso dedotti e ammessi, sui seguenti capitoli di prova:

- 1) "Vero che la [REDACTED] Srl dal 2014 ad oggi provvede direttamente allo spostamento dei bidoni dei rifiuti dal locale spazzatura al bordo strada ove vengono ritirati dal Comune di Desio?"
- 2) "Vero che la siepe adiacente al bar, che viene riprodotta nelle foto (docc. 20, 30, 31) sono sempre state dal 2014 ad oggi all'altezza di oltre 180 cm?"
- 3) "Vero che i cancelli condominiali raffigurati nella foto 29 che si rammostra, ovvero quelli posti sul percorso di collegamento tra la Via [REDACTED] e la Via [REDACTED] e dai portici con andamento da via [REDACTED] antico al piazzale parcheggio, vengono chiusi ogni giorno alle ore 14, o anche prima di tale orario?"

Si indicano a testi:

- Sig.ra [REDACTED] residente in Desio;
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio;
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio

Si chiede essere ammessi a prova contraria sui capitoli di prova ex adverso indicati, coi testi dalla presente difesa già indicati in atti, e si chiede ammettersi il seguente capitolo di prova:

cap 4) "Vero che l'impresa di pulizie effettua il servizio di spostamento dei bidoni dei rifiuti solo alle attività commerciali presenti nel condominio diverse dal [REDACTED]"

cap 5) "Vero che la siepe è stata mantenuta ad altezza superiore ai 160 cm?"

Sig.ra [REDACTED] residente in Desio;



Sig.ra [REDACTED] residente in Desio;
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio
Sig.ra [REDACTED] residente in Desio
[REDACTED] residente in Desio

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione del 25.1.2019, notificato in pari data, il Condominio [REDACTED] (nel prosieguo, per brevità, Condominio) ha convenuto in giudizio [REDACTED] S.r.l. (nel prosieguo, per brevità, [REDACTED] e – riferito che quest'ultima è proprietaria di un'unità immobiliare sita nello stabile condominiale, immobile adibito ad esercizio pubblico (bar, con insegna [REDACTED] – ha lamentato il mancato rispetto dell'orario di chiusura previsto dal regolamento condominiale (avente natura contrattuale), fissato alle ore 24.00 (ridotto alle 23.00, come da delibera assembleare 28.5.2018, richiamata la delibera 20.5.2003); inoltre, la difesa attorea ha chiesto la condanna di [REDACTED] al pagamento della somma complessiva di € 45.750,00 a titolo di sanzione ex art. 14 regolamento condominiale (€ 250,00 per ogni infrazione quanto alla inosservanza dell'orario di chiusura del bar); il tutto, con vittoria di spese di lite.

Costitutosi in giudizio, il Condominio – eccepita in via preliminare l'improcedibilità delle pretese attoree per difetto di esperimento della procedura di mediazione obbligatoria ex D. Lgs. n. 28/2010 – ha contestato anche nel merito, in fatto ed in diritto, la fondatezza delle domande avversarie, concludendo – in via principale – per il rigetto di esse; inoltre, in via riconvenzionale, la difesa della società convenuta ha chiesto: i) di accertare la nullità della delibera 20.5.2003 laddove prevede l'anticipo della chiusura del bar dalle ore 24.00 alle ore 23.00; ii) di condannare il Condominio alla restituzione della somma pagata da [REDACTED] per il servizio di rimozione rifiuti, adducendo a ragione della domanda *de qua* arricchimento senza causa; iii) di condannare il Condominio a tagliare ed a mantenere le siepi condominiali (poste nelle aree adiacenti al bar) all'altezza di 160 cm da terra, come previsto dal regolamento condominiale; vinte le spese di lite e con condanna della controparte al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c..

Accordato alle difese (su espressa richiesta di queste ultime) un rinvio a fini transattivi (cfr. verbale dell'udienza 23.5.2019); preso atto del fallimento delle trattative dirette ad individuare una soluzione bonaria ed assegnato termine per promuovere procedimento di mediazione obbligatoria ex D. Lgs. n. 28/2010 (cfr. verbale dell'udienza 11.7.2019); concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183, comma 6, c.p.c. (cfr. verbale dell'udienza 12.12.2019); respinte le istanze istruttorie articolate dalle difese (cfr. ordinanza riservata 25.2.2021, con indicazione specifica dei motivi di non ammissione dei mezzi istruttori, da intendere qui trascritta e confermata); rinviata d'ufficio l'udienza del 29.6.2021 per la ragione indicata nel provvedimento 22.6.2021; precisate le conclusioni dalle difese con fogli depositati a PCT (cfr. provvedimento fuori udienza 18.11.2021); la causa è passata in decisione, assegnati alle parti i termini per il deposito delle comparse conclusionali (31.1.2022) e delle memorie di replica (21.2.2022).



Si premette che:

- i) difese, eccezioni ed argomentazioni delle parti saranno esaminate per quanto strettamente necessario per la motivazione di questa sentenza, facendo applicazione del principio “della ragione più liquida” (cfr. Cass., Sez. 5, Sentenza n. 11458 dell’11.5.2018);
- ii) le circostanze di fatto rilevanti ai fini della decisione sono esclusivamente quelle allegate entro il termine fissato dalla legge processuale per la maturazione in capo alle parti delle preclusioni assertive aventi ad oggetto i fatti costitutivi delle pretese azionate in causa (vale a dire, entro il termine previsto per il deposito della memoria ex art. 183, comma 6, n. 1, c.p.c.), inammissibili – perché tardive – deduzioni successive al termine *de quo* (cfr. Cass., Sez. 3, Sent. n. 7270 del 18.3.2008); senza che neppure rilevi il fatto che le circostanze non oggetto di specifica allegazione siano, in tesi, evincibili dai documenti prodotti (quanto al rapporto tra deduzione e produzione documentale, cfr. Cass., Sez. 3, Sent. n. 7115 del 21.3.2013).

Preliminarmente va dichiarata l’inammissibilità della domanda di parte convenuta relativa alla nullità delle delibera assembleare 28.5.2018 con riferimento all’orario di chiusura dei cancelli pedonali ed alla condanna del Condominio a mantenere aperti tali cancelli oltre le ore 14.00.

Trattasi di domanda del tutto assente tra quelle oggetto di domanda riconvenzionale come da conclusioni rassegnate “nel merito in via riconvenzionale” a pag. 13 della comparsa di costituzione e risposta ed introdotta solo con la memoria ex art. 183, comma 6, n. 1), c.p.c. (cfr. paragrafo a cavallo delle pagg. 2 e 3 della predetta memoria), cosicché – stante pure la radicale estraneità della domanda *de qua* rispetto alle altre pretese promosse in via riconvenzionale (cfr. pag. 13 cit.) – l’introduzione di essa a procedimento già pendente risulta inammissibile e ciò sia laddove si reputi che, in sede di memoria ex art. 183, comma 6, n. 1), c.p.c., sia consentita la *emendatio libelli*, ma non la *mutatio libelli* (ipotesi quest’ultima qui integratasi), sia laddove si reputi di dover porre la linea di confine tra attività consentita e vietata nell’ambito della predetta memoria (non nella modificazione di *petitume causa petendi*, ma) avvalendosi dei concetti – invero sotto il profilo tecnico assai imprecisi ed ontologicamente opinabili – della “connessione della domanda modificata con la vicenda sostanziale dedotta in giudizio” e della “compromissione delle potenzialità difensive della controparte ovvero dell’allungamento dei tempi processuali” (cfr. Cass., Sez. 3, Ord. n. 41078 del 28.11.2019), visto che l’introduzione in causa di una pretesa del tutto differente rispetto a quelle già oggetto di azioni svolte in via riconvenzionale è obiettivamente capace di ripercuotersi negativamente tanto sulle “potenzialità difensive della controparte”, quanto sulla tempistica processuale.

In sostanza, la struttura del giudizio e le (contrapposte) domande in esso azionate dalle parti, possono essere così condensate:

- a) il Condominio attore lamenta che la società convenuta non rispetta l’orario massimo di apertura del bar collocato in un locale posto all’interno dello stabile; orario che è indicato nelle ore 23.00 (come da delibera assembleare 20.5.2003, richiamata da quella 27.5.2018), ovvero, al più, nelle ore 24.00 (in base all’art. 5 del regolamento condominiale);
- b) inoltre, stante la (lamentata) violazione dell’art. 5 regolamento cit., il Condominio rivendica la legittimità della “multa” comminata – ex art. 14 regolamento cit. – alla società convenuta per l’importo complessivo di € 45.750,00, con condanna di [REDACTED] al pagamento di tale somma;
- c) la società convenuta, fatto presente di rispettare l’orario di chiusura fissato alle ore 24.00 (come previsto dall’art. 5 del regolamento cit.), invoca la nullità della delibera 20.5.2003 laddove prevede l’anticipo di detto orario di un’ora (dalle 24.00 alle 23.00);



- d) ■ vuole la restituzione dell'importo versato alla gestione condominiale per il servizio di rimozione rifiuti, richiesta basata sul fatto che ■ di fatto, non usufruisce di tale servizio, cosicché sarebbe configurabile "arricchimento senza causa" a favore del Condominio;
- e) la società convenuta. inoltre, chiede di accertare il diritto di ■ a vedere mantenute le siepi condominiali (poste nelle aree adiacenti al bar) all'altezza di 160 cm da terra e ciò in base alle previsioni del regolamento condominiale.

Per le ragioni di seguito esposte, tutte le domande azionate dalle parti sono infondate. Infatti, in via schematica e con approccio sintetico:

a) Orario di chiusura del bar.

Al riguardo, *in primis*, va evidenziato come – sia negli scritti difensivi, sia nei documenti prodotti – risulti esservi una certa confusione tra due problematiche, magari collegate, ma del tutto eterogenee, specie sotto il profilo – qui di capitale rilievo – della imputabilità di esse e, quindi, dei soggetti, in tesi, responsabili.

Infatti, un conto è l'orario di chiusura del bar, altro e diverso conto è il fatto che, oltre detto orario, anche a bar chiuso, gli avventori dell'esercizio (ovvero soggetti diversi) continuino a stazionare nello spazio antistante al bar, arrecando disturbo alla compagine condominiale per immissioni di rumore e/o tenendo condotte moleste.

Alla società che gestisce l'esercizio pubblico si può chiedere di rispettare l'orario di chiusura, ma non di rispondere delle condotte di chi staziona all'esterno del locale, specie una volta che questo sia chiuso.

La commistione delle problematiche emerge dagli atti dell'Arpa (nei quali si affronta il tema del rumore e non quello dell'orario di chiusura del bar) e pure dall'ordinanza del Comune di Desio 9.1.2018, come evidente solo considerando che – dato sottolineato anche nella sentenza 17.5.2018 del TAR Lombardia (di annullamento dell'ordinanza 9.1.2018 cit.) – il provvedimento comunale (avente ad oggetto l'anticipazione dell'orario di chiusura) è motivato pure sulla base di un'aggressione fisica avvenuta nei pressi dell'esercizio pubblico intorno alle ore 4.00 di notte, orario in cui è pacifico che il bar fosse chiuso.

La precisazione che precede si impone perché, esaminata la documentazione prodotta dalla parte attrice, emerge che i condomini lamentano soprattutto le immissioni di rumore ed altre criticità collegate alla presenza in loco di persone sino ad ora tarda, senza che, però, tale presenza possa essere collegata – in modo obiettivo ed univoco – al fatto che il bar fosse ancora aperto oltre l'orario di chiusura.

Escluso, così, che tra gli atti di causa si rinvenga prova documentale del mancato rispetto dell'orario come fissato dal regolamento condominiale (vale a dire, le 24.00; sul punto cfr. *infra* lett. c), neppure è possibile ritenere che il Condominio abbia articolato sul punto specifico idonea prova orale: infatti, come già evidenziato nell'ordinanza 25.2.2021, i capitoli di cui ai nn. 1, 2 e 3 della memoria *ex art.* 183, comma 6, n. 2, c.p.c. risultano del tutto generici.

In conclusione, gravando sulla parte attrice l'onere della prova sul fatto che il bar sia aperto al pubblico in orario successivo alle ore 24.00, la domanda in esame va rigettata.

Per completezza, si osserva che ■ riconosce che l'orario di chiusura del bar è fissato – come previsto dall'art. 5 del regolamento condominiale – alle ore 24.00, limite temporale entro il quale, quindi, il bar deve essere chiuso al pubblico; circostanza, questa, oggetto di espresso accertamento con questa sentenza (al riguardo, cfr. *infra* lett. c).



b) "Multa" ex art. 14 regolamento condominiale.

E' evidente che, in difetto di prova del mancato rispetto della disposizione fissata dall'art. 5 del regolamento condominiale in punto di violazione dell'orario di chiusura del bar, la "multa" comminata ad [REDACTED] ex art. 14 del regolamento cit. non possa essere considerata legittima.

Inoltre, fermo quanto subito sopra osservato, l'illegittimità della "multa" *de qua* emerge con riferimento a due ulteriori profili: i) essa supera il limite massimo fissato dall'art. 70 disp. att. c.c. (sul punto, cfr. Cass., Sez. 2, Sent. n. 10329 del 21.4.2008); ii) l'art. 70 cit. – disposizione alla quale deve attribuirsi natura imperativa e, perciò, non derogabile – prevede in modo espresso l'istituto delle recidiva (con applicazione di sanzione maggiorata), cosicché la pretesa del Condominio di applicazione ripetuta della sanzione giornaliera per ciascuna (lamentata) infrazione della stessa norma regolamentare è con ogni evidenza illegittima per manifesto contrasto con la disciplina fissata dall'art. 70 cit. per la reiterata infrazione.

c) Nullità delibera 20.5.2003 in punto di anticipo dell'orario di chiusura del bar.

La difesa convenuta ha invocato la nullità perché si verserebbe in ipotesi di delibera di modifica di regolamento condominiale avente natura contrattuale adottata a maggioranza e non – come necessario – all'unanimità della compagine condominiale.

Ad avviso del giudicante, non è configurabile nullità per la semplice ragione che non è dato rinvenire alcuna deliberazione di modifica dell'orario di chiusura del bar dalle ore 24.00 (come previsto dall'art. 5 del regolamento condominiale) alle ore 23.00.

Al riguardo, per motivare sull'assenza di deliberazione, è sufficiente trascrivere – per quanto di interesse – il verbale dell'assemblea 20.5.2003 (prodotto *sub* doc. n. 21 del fascicolo [REDACTED])
"Per quanto riguarda il problema dei rumori molesti provenienti dal bar al civico 37/g si ricorda che è stata ottenuta una riduzione dell'orario di apertura dalle ore 3:00 (di notte) ridotto alle ore 24:00. Viene proposta una chiusura anticipata del bar alle ore 23:00 anziché alle ore 24:00. Viene anche proposto di chiamare i Vigili per multare le macchine parcheggiate fuori dagli spazi delimitati; Alcuni condomini insistono affinché, previa delibera dell'Assemblea, venga incaricato un avvocato per esprimere un parere sulla fattibilità di un intervento volto ad obbligare il bar ad una chiusura anticipata o ad allontanare gli avventori del bar dal piazzale. Si chiede la votazione per la nomina di un legale *ad hoc*. Sono favorevoli: i sigg.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] con 82,019%. Sono contrari gli altri condomini presenti, pur essendo sensibili alla presentazione di un esposto per evitare molestie, gli schiamazzi ed i rumori notturni. Il proprietario del bar si impegna a proporre al Gestore la chiusura entro le ore 23:00 (senza però dare la propria disponibilità ad anticipare la chiusura alle ore 22:00), in cambio chiede che non vengano sollevate questioni da parte dei condomini in merito alla permanenza dei tavoli all'esterno durante l'apertura del locale. I condomini dell'edificio 37/a e 37/c non sono d'accordo e dichiarano che il bar non è ancora sufficientemente insonorizzato e a norma ed insistono affinché venga effettuato un intervento.".

d) Restituzione importo versato alla gestione condominiale per il servizio di rimozione rifiuti.

E' pacifico che la domanda di restituzione è relativa a versamenti effettuati da ML in base a bilanci preventivi e consuntivi approvati con delibere assembleari mai impugnate dalla società attrice.



Il dato sopra evidenziato rende evidente come facciano difetto le condizioni minime per potersi parlare di arricchimento senza causa.

Infatti, da un lato, la circostanza che le rimesse di denaro si colleghino a deliberazioni della assemblea (ormai inoppugnabili) è “causa” idonea a “giustificare” i pagamenti e ciò a prescindere dal fatto se il condomino abbia o meno usufruito del servizio con riferimento al quale vi è stata la rimessa di denaro a favore dell’amministrazione condominiale; d’altro lato, delle due l’una: o [redacted] ha titolo ad essere esclusa dal servizio di rimozione rifiuti condominiale, ed allora vi è necessità che impugni le delibere assembleari che la inseriscono nel riparto delle spese per tale servizio, oppure l’inserimento di [redacted] è corretto, ed allora – laddove effettivamente il servizio comune non venga svolto anche con riferimento alla posizione della società odierna convenuta – quest’ultima (o l’amministratore condominiale) deve agire affinché il soggetto incaricato del servizio comune esegua correttamente il compito affidatogli.

D’altro canto, aderendo all’impostazione della difesa convenuta, risulterebbe aggirato il termine stabilito a pena di decadenza per l’impugnativa delle delibera assembleare: infatti, il condomino, nonostante l’integrale decorso del termine ex art. 1137, comma 2, c.c., potrebbe aspirare ad ottenere la restituzione di quanto versato al Condominio in esecuzione della delibera lamentando la mancata fruizione – in via di fatto – del servizio oggetto del pagamento.

e) Altezza delle siepi condominiali nelle aree adiacenti al bar.

Secondo la tesi sostenuta da [redacted] il regolamento condominiale imporrebbe che le siepi nei pressi del bar siano tenute ad una altezza di 160 cm, qui non rispettata, essendo esse più alte di tale limite.

La tesi è destituita di fondamento.

Infatti, la “Parte I°- Patti”, lett. “D)” del regolamento condominiale riguarda unicamente le “siepi” poste a confine delle “porzioni di terreno comuni condominiali prospicienti gli appartamenti in piano terreno subalterni 23- 24- 33- 40- 41- 42- 43- 52 (edificio B) e subalterno 76 (edificio A)”, laddove il bar è il subalterno 2 - mapp. [redacted] (edificio C) [al riguardo, cfr. art. 5 del regolamento cit.]; né la difesa convenuta – sul piano delle deduzioni, ancor prima che su quello della prova – ha allegato che le siepi *de quibus* appartengano alla categoria in relazione alla quale la “Parte I°- Patti”, lett. “D)” del regolamento cit. prevede l’altezza di 160 cm; anzi, i termini di formulazione della domanda riconvenzionale depongono in senso contrario, dal momento che [redacted] ha chiesto la condanna del Condominio “al taglio ed al mantenimento della suddetta siepe all’altezza di 160 cm da terra”, mentre il regolamento cit. prevede che mantenimento e manutenzione delle siepi per le quali è prevista detta altezza siano a carico di “ciascun condominio proprietario dell’appartamento usufruente dell’uso esclusivo e gratuito [della porzione di terreno - n.d.r.]”

Per quanto concerne il regolamento delle spese di lite, ad avviso dello scrivente, visti i profili di peculiarità del caso e di specie e, comunque, essendo le parti risultate reciprocamente soccombenti, ricorrono qui i presupposti ex art. 92, comma 2, c.p.c. (valutati anche alla luce della sentenza della Corte costituzionale n. 77/2018) per dichiarare tali spese integralmente compensate tra le parti.

Va da sé, compensate le spese di giudizio, difettano le condizioni minime per la condanna ex art. 96 c.p.c. chiesta dalla parte convenuta nei confronti di quella attrice.



P. Q. M.

Respinta e/o assorbita ogni altra istanza, difesa ed eccezione delle parti,

- rigetta – per le ragioni esposte in sentenza – tutte le domande promosse dal Condominio attore nei confronti della società convenuta;
- rigetta – per le ragioni esposte in sentenza – tutte le domande promosse in via riconvenzionale dalla società convenuta nei confronti del Condominio attore;
- dichiara le spese di lite integralmente compensate tra le parti.

Monza, 22 marzo 2022

il Giudice
Nicola GRECO

Firmato Da: GRECO NICOLA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7f0f761fa11f0d67b0e1201d883a5512 - Firmato Da: ROVAGNATI ALDO MARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: a260a1fc2a3fc97512ea6911836e1e

