



N. R.G. 27895/2021

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

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

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **27895/2021** promossa da:

Controparte_1 (C.F. *P.IVA_1* , con il patrocinio dell'avv. GHIRINGHELLI LUCA AMBROGIO ETTORE e dell'avv. VOGHERA ANDREA (*C.F._1*) PIAZZALE AQUILEJA, 8 *CP_1* ; elettivamente domiciliato in PIAZZALE AQUILEIA, 8 20144 *CP_1* presso il difensore avv. GHIRINGHELLI LUCA AMBROGIO ETTORE

ATTORE/I

contro

Controparte_2 (C.F. *P.IVA_2* , con il patrocinio dell'avv. PRATAVIERA STEFANO WALTER e dell'avv. VOLTAN WALTER (*C.F._2*) PIAZZETTA GUASTALLA, 1 20122 *CP_1* ; *Parte_1* (*C.F._3* VIA MONTE DI PIETA', 15 20121 *CP_1* ; , elettivamente domiciliato in VIA DELLA POSTA, 8 20123 *CP_1* presso il difensore avv. PRATAVIERA STEFANO WALTER

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza.



SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c.

Si premette che la presente sentenza verrà redatta con motivazione stesa in forma concisa e sintetica in conformità anche con i criteri espressi e di cui alla pronunzia della Suprema Corte di Cassazione alle SS.UU. n. 642 del 16/01/2015. Ci si limiterà pertanto ad una succinta esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, specificando che tale esposizione potrà fondarsi su precedenti conformi. Per quanto riguarda le domande, le eccezioni e le richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, atteso il contenuto dell'art. 132 n° 4 c.p.c. e dell'art. 118 disp. att. c.p.c., che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il presente procedimento concerne la domanda, svolta con ricorso ex art 702 bis cpc, dal [...]

Controparte_1 diretta all'accoglimento delle seguenti domande: " NEL MERITO: per tutto quanto in narrativa: - accertare e dichiarare che, successivamente al provvedimento giudiziale di cui alla sentenza passata in giudicato Tribunale di Milano n. 917/1991, ed al compimento della stessa da parte dell'onerata *Controparte_2* la stessa ed attuale resistente *Controparte_2* (i) continua destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_1* ; e dunque (ii) viola, e continua a violare, l'inibitoria già comminata dal Tribunale di Milano, e passata in giudicato, di destinare ad attività di bar o similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel *CP_1* di via S. *Controparte_1* , e (iii) pone in essere nuovi e diversi comportamenti, della stessa specie, lesivi del diritto del ricorrente *Controparte_3* , con un uso illegittimo e contrario a quanto disposto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 917/1991; per l'effetto, condannare la resistente *Controparte_2* cod. fisc. e p. IVA *P.IVA_2* in persona del legale rappresentante pro tempore, a cessare immediatamente di continuare destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio ^{C Co} S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_1* ; - fissare ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro non inferiore ad € 500,00 (euro cinquecento/00) al giorno, ovvero quella maggiore o minore che verrà ritenuta di Giustizia, dovuta dalla resistente per ogni violazione o inosservanza successiva,



ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, di utilizzo di parte di detto negozio ad attività di bar o similari; per l'effetto, condannare *Controparte_2* cod. fisc. e p. IVA *P.IVA_2*, in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento del predetto importo di € 500,00 al giorno, ovvero quello maggiore o minore che verrà ritenuto di Giustizia, a favore del *Controparte_3*, per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, da dieci giorni dalla notifica dell'emananda ordinanza (o sentenza) sino all'effettiva cessazione della violazione dell'obbligo di non fare, ovvero nel diverso termine che verrà ritenuto di Giustizia; IN VIA ISTRUTTORIA: Con ogni riserva di ulteriori istanze istruttorie, all'esito della disamina delle avverse difese, nonché della ponderazione sulla eventuale non sommarietà dell'istruzione, ai fini dell'art. 702 ter c.p.c., comma 3, ovvero comunque nel limite di cui all'art. 702 ter c.p.c., comma 5. Con vittoria di spese, e compensi da avvocato ex D.M. n. 55 / 2014, da liquidarsi nel massimo per ogni fase, sia con riferimento al procedimento di mediazione esperito (in conformità alla tabella Parametri forensi n. 25-bis. "PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE E PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA"), sia con riferimento al presente giudizio (in conformità alla tabella Parametri forensi n. 2. "GIUDIZI ORDINARI E SOMMARI DI COGNIZIONE INNANZI AL TRIBUNALE" di valore indeterminabile), compenso da maggiorarsi del 30% per utilizzo di tecniche informatiche che agevolano la consultazione o la fruizione di atti e allegati nell'ambito del PCT (ex art. 4, comma 1-bis, cit. D.M. n. 55 / 2014), nonché del 15% rimborso forfettario spese generali (ex art. 2, comma 2., cit. D.M. n. 55 / 2014), oltre ad I.V.A., C.P.N.A., ed anticipazioni non imponibili.

Si costituiva in giudizio *Controparte_2* chiedendo: " - in via pregiudiziale di rito, per le ragioni sopra esposte, ai sensi e per gli effetti dell'art. 702-ter c.p.c., disporre la conversione del rito e fissare la prima udienza ex art. 183 c.p.c.; - nel merito, rigettare, in quanto inammissibili e/o infondate, per tutte le ragioni sopra esposte, le domande formulate dal *Controparte_1* in *CP_1* nei confronti di *Controparte_2* e, per l'effetto, assolvere quest'ultima da ogni avversaria pretesa; - in via istruttoria, disporre una Consulenza Tecnica d'Ufficio volta a verificare lo stato dei luoghi e le caratteristiche dell'attività posta in essere da *CP_2* e, di conseguenza, la conformità della stessa attività al Regolamento Condominiale, con riserva di ogni ulteriore e consentita deduzione, istanze istruttorie e di effettuazione di nuove produzioni documentali nei termini di legge; - in ogni caso, con vittoria di spese e compensi di lite.



Alla prima udienza del 11.2.2022 il Giudice , ritenuta la necessità, disponeva la conversione del rito da sommario ad ordinario e fissava udienza ex art 183 cpc.

Concessi i richiesti termini ex art 183 VI comma cpc all'udienza del 14.6.2022 veniva disposta CTU e nominato per l'incombente l'arch. *Persona_1* che all'udienza del 29.9.2022 prestava il giuramento di rito, previo accettazione dell'incarico sul seguente quesito "dica il CTU se dall'attività di caffetteria letteraria attualmente esercitata da *CP_2* derivino immissioni sonore superiori ai limiti acustici di legge raffrontando i livelli acustici nelle parti comuni condominiali in presenza ed in assenza di esercizio dell'attività e valutando la compatibilità delle immissioni sonore in esame con i limiti di legge avuto anche riguardo alla collocazione topografica dell'immobile allo stato dei luoghi."

In esito al deposito dell'elaborato peritale del 21.11.2023 le cui operazioni peritali hanno richiesto numerosi rinvii della procedura per i rilievi ritenuti dalle parti necessari, anche nelle più svariate ore della giornata e dei giorni settimanali, all'udienza del 2.2.2024 le parti chiedevano un rinvio in pendenza di trattative .

All'udienza del 5.4.2024, il giudice, su richiesta congiunta delle parti, rinviava la causa per la precisazione delle conclusioni

All'udienza del 9.9.2024 le parti precisavano le conclusioni come segue.

Per parte attrice Voglia il Tribunale Illustrissimo, contrariis rejectis, così giudicare: NEL MERITO: IN VIA PRINCIPALE: accertare e dichiarare che, successivamente al provvedimento giudiziale di cui alla sentenza passata in giudicato Tribunale di Milano n. 917/1991, ed al compimento della stessa da parte dell'onerata *Controparte_2* la stessa ed attuale convenuta *Controparte_2* (i) continua a destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel CONDOMINIO DI VIA S. VALERIA N. 3 / 5 – MILANO; e dunque (ii) viola, e continua a violare, l'inibitoria già comminata dal Tribunale di Milano, e passata in giudicato, di destinare ad attività di bar o similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel [...] *Controparte_4* , e (iii) pone in essere nuovi e diversi comportamenti, della stessa specie, lesivi del diritto del ricorrente *Controparte_3* , con un uso illegittimo e contrario a quanto disposto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 917/1991 passata in giudicato; per l'effetto, condannare la convenuta *Controparte_2* cod. fisc. e p. IVA *P.IVA_2* in persona del legale rappresentante pro tempore, a cessare immediatamente di continuare a destinare ad attività di bar o ad attività



similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel CONDOMINIO DI VIA S. VALERIA N. 3 / 5 – *CP_1* , secondo quanto già disposto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 917/1991 passata in giudicato; IN VIA SUBORDINATA: in via di estremo subordine, nella denegata e non creduta ipotesi che l'Ill.mo Tribunale adito non ritenga la res controversa coperta e sussunta da giudicato, accertare e dichiarare che la convenuta [...] *CP_2* destina ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel CONDOMINIO DI VIA S. VALERIA N. 3 / 5 – *CP_1* , in violazione dell'art. 3 del Regolamento condominiale; per l'effetto, condannare la convenuta *Controparte_2* cod. fisc. e p. IVA *P.IVA_2* , in persona del legale rappresentante pro tempore, a cessare immediatamente di continuare a destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel CONDOMINIO DI VIA S. VALERIA N. 3 / 5 – MILANO. IN OGNI CASO: fissare ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro non inferiore ad € 500,00 (euro cinquecento/00) al giorno, ovvero quella maggiore o minore che verrà ritenuta di Giustizia, dovuta dalla resistente per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, di utilizzo di parte di detto negozio ad attività di bar o similari; per l'effetto, condannare [...] *CP_2* cod. fisc. e p. IVA *P.IVA_2* in persona del legale rappresentante pro tempore, al pagamento del predetto importo di € 500,00 al giorno, ovvero quello maggiore o minore che verrà ritenuto di Giustizia, a favore del *Controparte_3* , per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, da dieci giorni dalla notifica dell'emananda sentenza sino all'effettiva cessazione della violazione dell'obbligo di non fare, ovvero nel diverso termine che verrà ritenuto di Giustizia. IN VIA ISTRUTTORIA: ISPEZIONE DEI LUOGHI EX ART. 258 C.P.C. a discrezione dell'Ill.mo G.I., e con potere officioso dello stesso, con motivata ordinanza, disporre l'ispezione dei luoghi di cui è causa, e segnatamente il bar presso *Controparte_2* in *CP_1* , *Controparte_3* , se del caso con l'assistenza di un consulente tecnico appositamente nominato ex art. 259 c.p.c., fissando altresì tempo, luogo e modalità di esecuzione del sopralluogo; *Controparte_5* sui luoghi di cui è causa, e segnatamente il bar presso *Controparte_2* in *CP_1* , *Controparte_3* , e l'area immediatamente antistante all'ingresso del civico n. 5 del CONDOMINIO attore, al fine di verificare le modalità di svolgimento dell'attività di bar da parte della convenuta *Controparte_2* a mezzo di accessi con rilevamenti fotografici (anche "a sorpresa"); ORDINE DI ESIBIZIONE EX ART. 210 C.P.C. (i) di tutti i documenti contabili (ivi



compresi, in via esemplificativa e non esaustiva, Bilanci d'esercizio, Libro Giornale, Libro Mastro, Libro d'Inventario, Registro Prima Nota) di *Controparte_2* per gli anni 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022, nonché (ii) di tutti gli scontrini battuti da *Controparte_2* negli anni 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022, nonché (iii) delle bolle fornitori di *Controparte_2* per gli anni 2018 – 2019 – 2020 – 2021 – 2022. PROVA PER TESTIMONI EX ARTT. 244 SS. C.P.C. sui seguenti capitoli: capitolo 1) vero è che Ella abita nello stabile di [...] *Controparte_3* – *CP_1*; capitolo 2) vero è che in data 12/04/2022 alle ore 19:53, da casa sua, Ella ha scattato la fotografia, che Le si rammostra come prodotta sub DOC 31 fascicolo attore; capitolo 3) vero è che in data 12/04/2022 ore 21:00, da casa sua, Ella ha scattato la fotografia, che Le si rammostra come prodotta sub DOC 32 fascicolo attore; capitolo 4) vero è che in data 12/04/2022 alle ore 20 circa, da casa sua, Ella ha girato il video, che Le si rammostra come prodotto sub DOC 37 fascicolo attore; capitolo 5) vero è che tutti i giorni feriali, nel pomeriggio in orario compreso dalle 17 alle 20, gruppi di avventori del bar *CP_2* sostano innanzi all'ingresso del civico n. 5 di *Controparte_3* in *CP_1*; Si indica quale testimone per i capitoli da 1) a 5) compreso la signora *Testimone_1*, residente in *CP_1*, *Controparte_3*; capitolo 6) vero è che in data 13/04/2022, ore 13:40 circa, Ella si è recata presso *CP_2* n *Controparte_3* – *CP_1*; capitolo 7) vero è che, in tale occasione, Ella ha potuto constatare la presenza, all'interno dei locali *CP_2* in [...] *Controparte_3* – *CP_1*, di cartelloni pubblicitari di aperitivi, come rappresentanti nelle fotografie che Le si rammostrano come prodotte sub DOC 33 fascicolo attore; capitolo 8) vero è che, in tale occasione, Ella ha consumato un caffè all'interno dei locali *CP_2* come da scontrino che Le si rammostra come prodotto sub DOC 34 attore; capitolo 9) vero è che, in tale occasione, Ella ha verificato la presenza, all'interno dei locali *CP_2* in *Controparte_3* – *CP_1*, di un bancone bar con spillatrice birra, di un espositore pietanze e panini, di espositori brioches, di un frigorifero a colonna, di tavolini, come rappresentanti nelle fotografie che Le si rammostrano come prodotte sub DOC 35 fascicolo attore; Si indica quale testimone per i capitoli da 6) a 9) compreso la signora *Testimone_2*, residente in *CP_1*. Con vittoria di spese, e compensi da avvocato ex D.M. n. 55 / 2014, da liquidarsi nel massimo per ogni fase, sia con riferimento al procedimento di mediazione esperito (in conformità alla tabella Parametri forensi n. 25-bis. "PROCEDIMENTO DI MEDIAZIONE E PROCEDURA DI NEGOZIAZIONE ASSISTITA"), sia con riferimento al presente giudizio (in conformità alla tabella Parametri forensi n. 2. "GIUDIZI ORDINARI E SOMMARI DI COGNIZIONE INNANZI AL TRIBUNALE" di



valore indeterminabile), compenso da maggiorarsi del 30% per utilizzo di tecniche informatiche che agevolano la consultazione o la fruizione di atti e allegati nell'ambito del PCT (ex art. 4, comma 1-bis, cit. D.M. n. 55 / 2014), nonché del 15% rimborso forfettario spese generali (ex art. 2, comma 2., cit. D.M. n. 55 / 2014), oltre ad I.V.A., C.P.N.A., ed anticipazioni non imponibili.

Per parte convenuta: Voglia l'III.mo Tribunale adito, reietta ogni contraria istanza, eccezione, deduzione e difesa, così giudicare: - nel merito, rigettare, in quanto inammissibili e/o infondate per tutte le ragioni già esposte, tutte le domande formulate dal *Parte_2* *CP_1* nei confronti di *Controparte_2* e, per l'effetto, assolvere quest'ultima da ogni avversaria pretesa; - in via istruttoria, si insiste nelle istanze avanzate da *Controparte_2* anche a prova contraria, e per il rigetto di tutte le istanze avversarie, in quanto integralmente inammissibili e/o comunque inconferenti e/o irrilevanti per tutte le ragioni già illustrate; con espressa riserva di ogni ulteriore e consentita istanza, deduzione e/o produzione; - in ogni caso, con vittoria di spese e compensi di lite.

La causa veniva rinviata per la discussione con termine per il deposito di note conclusive.

All'udienze del 4.12.2024 la causa veniva trattenuta in decisione ed oggi decisa con la presente sentenza.

Parte attrice lamenta che la convenuta

-ha disatteso l'ordine con il quale il Tribunale di Milano con sentenza n. 917\1991, passata in giudicato dopo tre gradi di giudizio) le inibiva di destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel CONDOMINIO DI VIA S. VALERIA N. 3 / 5 – MILANO;

-pone in essere nuovi e diversi comportamenti, della stessa specie, lesivi del diritto del *CP_3* attore, con un uso dei detti locali illegittimo e contrario alla sentenza n. 917/1991 in violazione dell'art. 3 del regolamento condominiale

- per l'effetto, chiede la condanna di *Controparte_2* a cessare immediatamente di continuare destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_1*; fissando ex art. 614-bis c.p.c. una somma di denaro non inferiore ad € 500,00 (euro cinquecento/00) al giorno, per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento

La convenuta si difende contestando sia che abbia ripreso l'attività inibita con sentenza 917\91 sia la violazione dell'art. 3 del regolamento .



Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione svolta dalla convenuta di improponibilità della domanda di accertamento della violazione dell'art. 3 del regolamento.

Afferma **CP_2** che “ Soltanto in fase istruttoria il **CP_1** ha inteso affrontare il “merito” della nuova attività di **CP_2** dapprima, con la prima memoria ex art. 183 c.p.c., postulandone la contrarietà al Regolamento Condominiale su un piano puramente astratto, sulla base di una (mera) analogia con la “sede di circolo” quale attività (vietata) tipizzata, senza però minimamente allegare (e tantomeno provare) quale interesse giuridicamente rilevante a sé instabile avrebbe potuto risultarne lesa, né quali ipotetici pregiudizi avrebbero potuto derivarne; in seguito, con la seconda memoria ex art. 183 c.p.c. – e, dunque, tardivamente – predicandone l'asserito contrasto con il regolamento di condominio in termini “concreti”, per “turbamento della tranquillità condominiale” e “rumori molesti” “.

L'assunto non è fondato e non merita accoglimento.

Come noto “nell'esercizio del potere d'interpretazione e qualificazione della domanda, il giudice del merito non è condizionato dalla formula adottata dalla parte, dovendo egli tener conto, piuttosto, del contenuto sostanziale della pretesa, desumibile dalla situazione dedotta in causa e dalle eventuali precisazioni formulate nel corso del giudizio, nonché del provvedimento richiesto in concreto, senza altri limiti che quello di rispettare il principio della corrispondenza della pronuncia alla richiesta e di non sostituire d'ufficio una diversa azione a quella formalmente proposta”. (ex multis Cass., 18 marzo 2014, n. 6226; Cass., 20 giugno 2011, n. 13459; Cass., 27 febbraio 2001, n. 2908 Cass) ed ancora “ai fini dell'interpretazione della domanda giudiziale – che comunque costituisce un apprezzamento di fatto, come tale riservato al giudice del merito – non sono applicabili i criteri ermeneutici dettati in campo contrattuale dall'art. 1362 c.c. poiché non esiste una comune intenzione delle parti da individuare, ma soprattutto perché, quale che sia la soggettiva intenzione della parte, uno dei fondamenti della regola di corrispondenza tra chiesto e pronunciato posta dall'art. 112 c.p.c. deve essere individuato nel rispetto del principio del contraddittorio, garantito solo dalla possibilità per il convenuto di cogliere l'effettivo contenuto della domanda formulata nei suoi confronti e di svolgere dunque una effettiva difesa”. (Cass., 06 luglio 2001, n. 9208 e Cass., 9 dicembre 2014 n. 25853).

Ciò posto, ad una attenta lettura del ricorso introduttivo emerge chiaro l'intento del **CP_1** di voler opporre, ai fini della inibitoria richiesta, anche il regolamento di condominio ed in particolar modo l'art. 3 dello stesso.



Il tenore dell'atto introduttivo, le deduzioni e le eccezioni ivi svolte in tema di violazione del regolamento sono palesi, anche nei punti in cui vengono riportati testi integrali della sentenza Tribunale Milano 917/91, oltre che nelle conclusioni dell'atto introduttivo ove il *CP_1* chiede di accertare che *CP_2* *“pone in essere nuovi e diversi comportamenti, della stessa specie, lesivi del diritto del ricorrente [...]”*

Controparte_3, con un uso illegittimo e contrario a quanto disposto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 917/1991”, ovvero la violazione del regolamento condominiale come ivi accertato (pag10, 13 ,14 e specificatamente pag 17 ove si legge “Ma è l’art. 3 ad estendere il divieto di destinazione anche ai casi simili e analoghie 8 righe sotto “In conseguenza e in accoglimento della domanda attorea il Tribunale inibisce.... .) Orbene alla luce di quanto sopra nei termini di cui all’art. 183 VI comma n.1 cpc, finalizzata alla precisazione o alla modificazione delle domande, delle eccezioni e delle conclusioni già proposte, parte attrice ha precisato le conclusioni chiedendo quindi in via subordinata *“in via di estremo subordine nella denegata non ho creduta ipotesi in cui ill.mo Tribunale adito non ritenga la res controversa coperta e sussunta da giudicato, accertare e dichiarare che la convenuta Controparte_2 destina ad attività di varie attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominioin violazione dell’art.3 del regolamento condominiale”*, ovvero non variando il thema decidendum né il petitum.

Per quanto sopra devono quindi ritenersi tempestive ed ammissibili le domande come svolte dall’attore in sede di memoria ex art. 183 VI comma n.1 cpc .

Venendo al merito.

Dalla documentazione in atti è risultato provato quanto segue.

- *Controparte_2* è condomina del Condominio attore
- il Condominio attore è dotato di regolamento condominiale non contestato dalle parti quindi opponibile
- l’art 3 del regolamento condominiale prevede che *«Gli appartamenti potranno essere adibiti solamente ad abitazione ad eccezione di quelli posti al piano interrato, terreno primo e secondo che potranno essere adibiti ad uso ufficio commerciali o professionali, compresi studi medici o dentistici, con divieto però di destinazione ad ambulatori mutualistici o di pronto soccorso, case di cura e studi medici per malattie veneree, polmonari ed infettive. Nei due piani sotterranei esistono locali adibiti a box per autorimessa privata. È tassativamente vietato destinare i locali facenti parte del Condominio a laboratori, uffici di imprese di pompe funebri, scuole di canto, di*



musica, di ballo, di ginnastica e di attività sportive in genere, asili di ricovero e d'infanzia, pensioni, alberghi, sedi di partiti politici; sedi sindacali, sedi di circoli, sale da gioco, agenzie di collocamento, dandosi atto che tutte le specificazioni suddette valgono anche nei casi simili o analoghi. Gli appartamenti ed i locali in genere del Condominio non potranno avere uso contrario alla tranquillità, all'igiene, alla morale, al buonc costume nonché alla decenza e al decoro dell'ambiente e non potranno avere destinazione dalle quali derivino esalazioni sgradevoli o nocive o rumori molesti».

- con sentenza n. 917/91, passata in giudicato, il Tribunale di Milano ha stabilito che “ *che, se per un verso, nel regolamento del Controparte_4, non è specificatamente previsto il divieto per i condomini di destinare a bar le singole unità immobiliari, per altro verso non può non rilevarsi che il comune scopo degli specifici divieti di destinazione sanciti nell'art. 3 del detto regolamento è di non consentire nelle singole unità immobiliari afflusso e stazionamento di persone ritenute potenzialmente idonee a creare pregiudizio alla comunità condominiale. Ma è lo stesso art. 3 ad estendere il divieto di destinazione anche “ai casi simili od analoghi”;* ed, in questi, ad avviso del Collegio, rientra la destinazione a bar in quanto idonea a determinare un afflusso più intenso e lo stazionamento più prolungato di avventori (rispetto a quelli che normalmente si hanno in una libreria) simili o abbastanza vicini a quelli che si hanno nelle “sedi di circoli” e quindi potenzialmente idonei a turbare la tranquillità della comunità condominiale. In conseguenza ed in accoglimento della domanda attorea, il Tribunale inibisce alla Controparte_2 di destinare parte della unità immobiliare di sua proprietà ad attività di bar o simile, e, nel caso di avvenuta destinazione a tale attività, ne ordina l'immediata cessazione” (doc 3 attore)

- con sentenza n. 12209/2002, passata in giudicato, il Tribunale di Milano -confermata da Corte d'Appello con sentenza n. 228/05 -accertava che “... *la attività di bar è cessata, e il bancone è attualmente schermato da una scaffalatura sulla quale si trovano dei raccoglitori. Sono rimasti i tavolini, sui quali si trova merce in esposizione* (Pag 6 doc 6 attore) ed ancora a (pag. 7 doc 6 attore) “*Allo stato la CP_2 ha ottemperato all'ordine del giudice perché l'attività di bar non viene più svolta nei locali. Nel caso l'attività dovesse riprendere, il CP_1 potrebbe certo avvalersi nuovamente del titolo esecutivo e sicuramente, in questo caso, il giudice dell'esecuzione dovrebbe anche valutare, nel dare le disposizioni ex art. 612 c.p.c. il rischio di “recidiva” da parte degli opposenti, ma ad oggi non vi è motivo di rimuovere mobili e tubature perché l'ordine della sentenza è stato*



eseguito”; e conclude “Dichiara che la CP_2 ha attualmente ottemperato all’ordine di cessazione dell’attività di bar”.

- con sentenza 5524/2009, passata in giudicato il Tribunale di Milano, così stabiliva: “Ciò che invece, a parere di questo giudicante, è rilevante ai fini della presente decisione è la sentenza n. 12209/2002 emessa dal Tribunale di Milano in seguito alla precedente opposizione all’esecuzione proposta da Controparte_2 nei confronti del CP_1. Con tale sentenza, infatti, il Tribunale di Milano ha accertato che Controparte_2 “ha ottemperato all’ordine di cessazione dell’attività di bar” oggetto della sentenza del Tribunale di Milano n. 917/91. È poi documentalmente provato che la Corte d’Appello con sentenza n. 228/05 ha confermato l’avvenuto adempimento dell’obbligo da parte di CP_2 e quindi confermato che il CP_1 non aveva il diritto di agire ad esecuzione forzata. È ben vero, come sottolineato dal CP_1, che il Tribunale prima e la Corte d’Appello successivamente hanno fatto presente che in caso di ripresa dell’attività il CP_1 avrebbe potuto riattivare il titolo, ciò nonostante ritiene questo giudicante che la circostanza non si sia verificata nel caso di specie. È pacifico, per ammissione della stessa CP_2 che quest’ultima, allo scopo di evitare di perdere definitivamente la licenza, abbia avviato in data 25/6/2003 una nuova attività di bar. Non risulta, tuttavia, provato che si tratti della stessa attività per la quale era stato messo l’ordine di inibitoria. Secondo CP_2 infatti, tale attività sarebbe del tutto marginale e diversa da quella che aveva di fatto cessato tre anni prima, consistente nella somministrazione di qualche consumazione allo scopo di evitare di porsi in conflitto con il Condominio. Era allora onere del CP_1, se riteneva illegittima anche la nuova attività, farlo accertare giudizialmente, munendosi quindi di un nuovo titolo esecutivo e non, invece, utilizzare lo stesso provvedimento per difendersi dagli ulteriori e successivi atti da lui ritenuti lesivi del suo diritto. Si ritiene, sul punto, condivisibile quanto ritenuto dalla Suprema Corte: “La legittimità dell’esecuzione forzata è data non dalla semplice esistenza del titolo esecutivo, ma dal collegamento del titolo con una determinata situazione di fatto, ossia dalla permanenza e dall’attualità dell’ordine contenuto nel titolo. Pertanto, verificata l’attuazione della pretesa, l’assoggettamento del responsabile a tenere il comportamento richiesto si estingue ed il titolo esecutivo si svuota di ogni suo contenuto con la conseguenza che il predetto titolo non può più essere utilizzato per sanzionare nuovi comportamenti lesivi della posizione del creditore, ancorché della stessa specie del comportamento precedente (Cass. n. 8221/1996). Nel caso di specie, quindi il CP_1 non può utilizzare il medesimo provvedimento per sanzionare nuovi e



diversi comportamenti lesivi della Controparte_2 che si sono verificati dopo il provvedimento giudiziale e dopo che quest'ultimo è stato portato a compimento”;

- con sentenza 5524/2009, passata in giudicato, il Tribunale di Milano accertava e dichiarava, quindi che il CP_1 non aveva diritto ad agire esecutivamente in virtù dei titoli esecutivi azionati; (doc 9 attore).

Ciò posto vi è contratto tra le parti in relazione al tipo di attività svolta oggi dalla convenuta in quanto parte attrice chiede in via principale sub i) e ii) la cessazione dell'attività di bar di cui alla sentenza 971\91, mentre parte convenuta afferma di svolgere diversa attività , di “caffetteria letteraria”.

Rilevato che il passaggio in giudicato, anche sul piano sostanziale, delle sentenze tutte intervenute tra le parti e di cui sopra detto, comporta che ogni statuizione in esse contenute fa stato tra le parti e quindi deve ritenersi opponibile tra le stesse ex art 2909 c.c., consegue che non può trovare accoglimento la domanda di parte attrice svolta in via principale sub i) , ii) di condanna alla cessazione dell'attività di bar di cui alla sentenza 971\91 atteso che su tale domanda è già intervenuta la sentenza 5524/2009, passata in giudicato, con la quale il Tribunale di Milano ha accertato che il “titolo esecutivo” (ndr la sentenza 971\91) si è svuotato “di ogni suo contenuto con la conseguenza il CP_1 non può utilizzare il medesimo provvedimento per sanzionare nuovi e diversi comportamenti lesivi della Controparte_2 che si sono verificati dopo il provvedimento giudiziale e dopo che quest'ultimo è stato portato a compimento”, come accertato dalla sent.n. 12209/2002, del Tribunale di Milano -confermata da Corte d'Appello con sentenza n. 228/05 .

Fermo quanto sopra parte attrice chiede poi sempre in via principale che, accertato che CP_2 “ (iii) pone in essere nuovi e diversi comportamenti, della stessa specie, lesivi del diritto del ricorrente [...]

Controparte_3 , con un uso illegittimo e contrario a quanto disposto dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 917/1991, per l'effetto, condannare la resistente Controparte_2 cod. fisc. e p. IVA P.IVA_2 in persona del legale rappresentante pro tempore, a cessare immediatamente di continuare destinare ad attività di bar o ad attività similari parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – Milano”.

La domanda come formulata da parte attrice deve essere intesa, per quanto sopra argomentato, nel senso che parte attrice chiede che cessino i comportamenti che assume che CP_2 ponga in essere - nuovi e diversi rispetto a quelli di cui alla sentenza Tribunale Milano 917\91 – in violazione di quanto disposto dalla sentenza



del Tribunale di Milano n. 917/1991 ovvero in violazione dell'art. 3 del regolamento condominiale come inteso nella sua estensione nella motivazione dalla sentenza Tribunale di Milano n. 917\91, i cui effetti , come già detto, sono cessati solo ai fini inibitori (con la cessazione dell'illegittimo comportamento come accertato come accertato dalla sent.n. 12209/2002, del Tribunale di Milano -confermata da Corte d'Appello con sentenza n. 228/05), ma non in termini di giudicato sostanziale.

Ciò posto, dalla documentazione in atti e dall'istruttoria espletata è risultato provato che *CP_2* svolge attività idonea *"a determinare un afflusso più intenso e lo stazionamento più prolungato di avventori (rispetto a quelli che normalmente si hanno in una libreria)* (ndr sentenza 917\91) e quindi un *uso contrario alla tranquillità dalla quale derivano rumori molesti»* (ndr art . 3 regolamento condominiale) .

A tale determinazione è giunto questo Giudice tenuto conto:

-della documentazione in atti (doc da 10 a 17 di parte attrice),da cui si evince che *CP_2* pubblicizza direttamente ed indirettamente - una attività che comporta afflusso intenso di avventori

-della navigazione sul sito web della convenuta alla pagina dedicata a "Celuc caffè" ove è pubblicato un menù formato pdf completo e comprensivo di caffetteria, aperitivi, birre, vini panini e piadine, non compatibile con la "caffetteria letteraria" dove ci si aspetta invece un menu con varietà solo di "caffè, tea e pasticcini" e similari .

- dalla CTU espletata, a cui si ritiene di aderire per completezza e logicità, che ha concluso che nel corso delle operazioni peritali del settembre 2023 (resesi necessarie ad integrazione di quelle eseguite a marzo 2023, risultate vane per presenza di altri rumori di fondo)*"In relazione alle rilevazioni condotte nelle giornate scelte e per le condizioni di utenza riscontrate, i livelli di immissione, considerando il livello statistico cumulativo LAF,95, per confronto con il livello statistico cumulativo LAF,95 per il rumore di fondo, rapportandosi al periodo di riferimento si ha in ogni caso che il limite di normale tollerabilità fissato in 3 dBA di incremento sul rumore di fondo risulta: ANDRONE SCALE - PUNTO 2 - Vetrina lato cortile chiusa: non superato - Vetrina lato cortile aperta: superato . E' DOVEROSO RICHIAMARE IL PUNTO: Dall'andamento temporale del segnale riferibile alla sola emissione di rumore antropico che promana dal locale libreria con riferimento all'attività della caffetteria per la stessa rilevazione, si evidenzia, ad esempio, che per confronto tra il valore statistico LAF,95 = media dei minimi ed il valore LAF10 = approssimazione della media dei massimi, la differenza si colloca tra 6 e 9 dB. Se si ritenesse di utilizzare il descrittore statistico LAF,10 in sostituzione del valore LAF,95 per il rumore immesso le*



conclusioni da rassegnare sarebbero invece: ANDRONE SCALE - PUNTO 2 - Vetrina lato cortile chiusa: superato - Vetrina lato cortile aperta: superato”

Ciò posto, sebbene non vi sia prova in atti che l'attività svolta dalla convenuta sia la medesima inibita dalla sentenza 917\91 e di cui si è accertata comunque la cessazione dello svolgimento, è risultato accertato invece che l'attività oggi svolta dalla convenuta di “caffetteria letteraria” è attività “analoga a quella vietata dall’art. 3 del regolamento di condominio perché idonea “a determinare un afflusso più intenso e lo stazionamento più prolungato di avventori (rispetto a quelli che normalmente si hanno in una libreria)... quindi potenzialmente idonea a turbare la tranquillità della comunità condominiale.

Pertanto in accoglimento della domanda di parte attrice, accertato che la convenuta destina parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_I* ad attività vietata dall’art. 3 regolamento condominiale, per l’effetto, *Controparte_2* va condannata a cessare immediatamente di continuare a destinare parte dei suoi locali ad attività vietata dal regolamento condominiale.

La convenuta va poi condannata, ai sensi dell’art.614 bis c.p.c., ricorrendone i presupposti, al pagamento a favore dell’attore dell’importo di €50,00 al giorno per ogni giorno di ritardo nella esecuzione del presente sentenza a decorrere dal 30° giorno dalla notifica della presente sentenza e sino all’effettivo soddisfo, somma che viene equitativamente determinata tenuto conto del valore della controversia, della natura della prestazione dovuta, del vantaggio per l’obbligato derivante dall’inadempimento, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile.

Con assorbimento di ogni altra domanda, eccezione e istanza in atti, in applicazione del principio processuale della “ragione più liquida” va rigettata o disattesa (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008) .

Le spese e competenze del presente giudizio e della mediazione seguono la soccombenza ai sensi dell’articolo 91 c.p.c. e vanno poste a carico della convenuta ed a favore dell’attore e vengono liquidate come in dispositivo, in considerazione del valore della domanda, dell’attività processuale svolta e della circostanza che parte convenuta ha formulato ipotesi transattiva nemmeno valutata dall’attrice.

Sentenza esecutiva



P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra domanda e istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti, come in motivazione:

- accertato che la convenuta destina parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_1* ad attività vietata dall'art. 3 regolamento condominiale come in motivazione

- per l'effetto, condanna *Controparte_2* a cessare immediatamente di continuare a destinare parte del negozio di sua proprietà ubicato nel Condominio di Via S. Valeria n. 3 / 5 – *CP_1* ad attività vietata come in motivazione ;

- Condanna la convenuta, ai sensi dell'art.614 bis c.p.c., al pagamento a favore dell'attore *CP_1* della somma di €50,00 al giorno per ogni giorno di ritardo nella esecuzione della presente sentenza a decorrere dal 30° giorno dalla notifica della presente sentenza e sino all'effettivo soddisfo.

- Condanna la convenuta a corrispondere in favore dell'attore *CP_1*, le spese e competenze di mediazione e di lite che liquida in €1.719,00 per spese vive ed €7.500,00 per compensi, oltre spese generali pari al 15% sui compensi ed a cpa e Iva di legge.

Sentenza immediatamente esecutiva.

Milano 7.3.2025

Il giudice

Dott.ssa Sabrina Bocconcello