

**Tribunale Milano Sez. XIII, Sent., 27/03/2019**

**COMUNIONE E CONDOMINIO**

Assemblea dei condomini e deliberazioni

**Fatto - Diritto**

**P.Q.M.**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Milano

TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 39630/2017 R.G. promossa da:

(...) (C.F. (...)) con il patrocinio dell'avv. (...) e dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in VIA (...), 20121 MILANO presso il difensore avv. (...)

**ATTORE**

contro

CONDOMINIO (...) con il patrocinio dell'avv. (...) elettivamente domiciliato in VIA (...) MILANO presso il difensore avv. (...)

**CONVENUTO**

- OGGETTO: impugnativa di delibera assembleare ex art. 1137, II comma c.c..

**Svolgimento del processo - Motivi della decisione**

omissis ex art. 58 co. 2 L. n. 69 del 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 L. n. 69 del 2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza ai sensi dell'art. 281 sexies c.p.c.

**MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

1) - La presente controversia prende origine dalla impugnativa della delibera assembleare del condominio convenuto del 9/5/2017, perché l'attore ne ha asserito la nullità e/o annullabilità quanto al punto 2 dell'ordine del giorno, per vari motivi che di seguito saranno analiticamente esaminati.

Il convenuto condominio si costituiva in giudizio e replicava alle deduzioni dell'attore, contrastandole specificamente e puntualmente e chiedendone il rigetto.

Con riferimento al primo motivo di impugnativa, parte attrice in via preliminare eccepiva la nullità della nomina dell'amministratore in quanto lo stesso non avrebbe seguito i corsi di aggiornamento obbligatorio e quindi sarebbe stato privo dei requisiti previsti dalla legge per poter svolgere la professione di amministratore ai sensi dell'articolo 71 bis delle disposizioni di attuazione del codice civile con conseguente nullità di tutte le attività dallo stesso svolte ivi compresa la convocazione dell'assemblea del 9/5/2017.

Il motivo è privo di pregio in quanto la asserita mancanza dei requisiti rileverebbe al più come motivo di revoca dell'amministratore da far valere nelle sedi competenti e non può costituire motivo di impugnativa della delibera di nomina e tanto meno ai fini della eccepita invalidità della convocazione dell'assemblea del 9/5/2017, perché com'è noto, l'amministratore, una volta nominato dall'assemblea condominiale con delibera non dichiarata invalida, è legittimato a svolgere la sua attività di mandatario del condominio e quindi anche a convocare le assemblee fino alla cessazione dall'incarico, per dimissioni, mancata conferma o revoca giudiziale.

Nel caso in esame la delibera di nomina dell'amministratore non risulta che sia stata dichiarata illegittima.

Di qui il rigetto della domanda sul punto.

Con riferimento al secondo motivo di impugnazione, parte attrice ha eccepito la genericità dell'ordine del giorno, in quanto lo stesso prevedeva " autorizzazione da conferire alla proprietà (...) Srl per locazione di sua proprietà ubicate al piano terra lato via S. da adibire a centro estetico; verifiche impresa conduttrice; delibera conseguenti"; mentre all'esito della discussione si è votato invece per proporre un giudizio contro (...) srl e di prendere altri provvedimenti in virtù di un divieto di svolgimento della attività commerciale che avrebbe svolto il conduttore di detto condomino, asserito come presente nel regolamento condominiale.

A norma del primo comma dell'art. 66 Disp. Att. c.c., l'avviso di convocazione, tra gli altri elementi, deve contenere specifica indicazione dell'ordine del giorno, con la conseguenza che, per una partecipazione informata dei condomini a una assemblea condominiale, al fine della validità della delibera adottata, non vi è la necessità di prefigurare lo sviluppo della discussione e il risultato dell'esame dei singoli punti da parte dell'assemblea. Non è, quindi, necessaria una analitica e minuziosa elencazione degli argomenti da trattare e dei possibili sviluppi della discussione in ordine ai vari punti, occorrendo, più semplicemente, che siano preventivamente resi noti ai condomini i termini delle varie questioni da affrontare.

Nel caso di specie, va chiarito che da una semplice lettura del verbale risulta che l'assemblea condominiale ha esaminato specificamente, esattamente ed approfonditamente quegli argomenti indicati all'ordine del giorno e all'esito di tale esame ha ritenuto di rilevare una violazione del regolamento condominiale nell'adduzione dei locali di proprietà dell'attore a centro estetico e, conseguentemente, ha ritenuto anche di conferire mandato all'amministratore per far rispettare il regolamento di condominio.

Poiché rientra nelle competenze dell'assemblea compiere ogni valutazione in ordine al regolamento di condominio e sollecitare l'amministratore al rispetto dello stesso e l'esperimento di ogni azione a tali fini rientra tra le normali attribuzioni dall'amministratore, che può esercitarle anche senza un espresso mandato, ne consegue che la delibera sul punto è valida sia quale conseguenza prevedibile dello sviluppo della discussione e del risultato dell'esame del punto oggetto dell'ordine del giorno; sia quale sollecitazione a che l'amministratore eserciti le sue attribuzioni.

Di qui il rigetto della domanda sul punto.

Con riferimento al terzo motivo di impugnazione, parte attrice, ha premesso che:

- aveva delegato la moglie Sig.ra (...) e la stessa espresse parere e voto negativo in merito alla delibera in esame;
- in detta Assemblea non fu redatto Verbale scritto e/o informatico ma solo registrazione

fonica dello stesso mentre il verbale spedito ai condòmini fu redatto solo successivamente e la detta registrazione non fu messa a disposizione dei condomini e dello stesso attore;

- il verbale non avrebbe riportato la realtà dei fatti ed in particolare la "dissociazione" dell'attore alle liti deliberate, che sarebbe stata espressa con voto negativo in assemblea mentre nel verbale lo stesso era riportato come a favore della delibera;

- che per questi motivi aveva dovuto esprimere la sua dissociazione con successiva lettera e poi attivare il procedimento di mediazione.

Ciò posto ha quindi eccepito la inveritiera verbalizzazione degli interventi avvenuti in assemblea per intraprendere azioni giudiziali e l'errato conteggio del numero dei condomini presenti in assemblea.

Posto che, come è noto il verbale offre una prova presuntiva dei fatti che si affermano essersi verificati durante l'assemblea condominiale, cosicché spetta al condomino che impugna la deliberazione assembleare di provare che quanto riportato nel verbale non corrisponde alla verità (Cass. civ. Sez. II, 13/10/1999, n. 11526; Cass. civ. Sez. II, 11/11/1992, n. 12119; cfr da ultimo Cass. civ. Sez. VI - 2 Ordinanza, 09/05/2017, n. 11375), i motivi di impugnativa in esame sono privi di pregio sia in punto di diritto che in punto di fatto.

Da una da una semplice lettura del verbale risulta che le dichiarazioni asserite come omesse non sembrano in grado di alterare quanto in esso emerge in ordine alla posizioni delle parti ed al risultato della votazione.

Sul punto va rilevato che, a termini dell'art. 1136, 7 comma c.c., il verbale dell'assemblea condominiale deve essere redatto e trascritto nel registro dei verbali assembleari, senza che null'altro sia specificato in ordine al suo contenuto. Con la conseguenza che debbono pertanto applicarsi, per analogia, le altre norme che regolano le operazioni di verbalizzazione contenute sia nel codice di procedura che in quello civile e individuabili in quelle degli artt. 126 e 130 c.p.c., 46 disp. Att. c.p.c. e 2375 c.c., rispettivamente in tema di processi verbali di udienza e di verbali delle deliberazioni dell'assemblea societaria.

Dalle stesse può ricavarsi che il verbale dell'assemblea di condominio deve essere redatto dal segretario sotto la direzione del presidente e dagli stessi sottoscritto e deve attestare o "fotografare" quanto avviene in assemblea, non incidendo sulla sua validità la mancata indicazione, in esso, di circostanze alla cui ricognizione e rilevazione non ha proceduto l'assemblea stessa, nel corso dei suoi lavori, giacché questa incompletezza non diminuisce la possibilità di controllo aliunde della regolarità del procedimento e delle deliberazioni assunte (Cass. 31 marzo 2015 n. 6552).

Nè è provato l'interesse dell'attrice ai fini della domanda di annullamento per il motivo eccepito.

Di qui anche la conferma della inammissibilità della richiesta di ordine di esibizione della registrazione sonora dell'assemblea del 9/05/2017 formulata da parte attrice.

Dal verbale, poi, risulta riportata in maniera chiara ed intelligibile l'esito della votazione, con indicazione dei presenti, dei votanti e dei millesimi, a nulla rilevando le lettere di dissociazione successive all'assemblea eccepite da parte attrice, che sono tardive e non possono contraddire la volontà espressa al momento della verbalizzazione, perché solo in tale momento si forma la volontà assembleare, a nulla rilevando espressioni di voto o dissensi anteriori o posteriori (Cfr. sul punto: Cass. civ. Sez. II, 13-02-1999, n. 1208; Cass. civ. Sez. II, 05/06/1991, n. 6366), fatto salvo il diritto di ogni condomino di impugnare per vizi di legittimità la delibera emessa.

L'eccepito errore sul numero dei condomini votanti, poi, anche ove esistente, non comporterebbe la invalidità dell'approvazione perché, in mancanza di prova contraria, anche a volerne tenere conto, le eccezioni dell'attore non supererebbero la prova di resistenza (...)

Ciò in quanto, pur sottraendo dal quorum deliberativo oltre all'attore anche (...), quale soggetto in conflitto di interessi, all'esito di una semplice verifica contabile di quanto risultante dal verbale condominiale in merito alle presenze, risulta che si è comunque espresso a favore della delibera impugnata un numero sufficiente di teste e di millesimi in base alle previsioni

dell'art. 1136, III comma c.c..

Norma che va applicata nel caso in esame perché, come sopra detto, il conferimento del mandato di agire all'amministratore per ottenere il rispetto del regolamento di condominio, rientra tra le competenze e le attribuzioni ordinarie sia dell'assemblea che dell'amministratore, così da non richiedere la necessità di una delibera presa con le maggioranze previste dal combinato disposto del II e IV comma dell'art. 1136 c.c..

Di qui il rigetto di tutte le doglianze esaminate e della domanda sul punto.

Va infine rigettata anche la doglianza in ordine all'asserito dissenso alle liti perché la stessa è priva di pregio in quanto, come è noto, anche se tale dissenso fosse stato espresso durante l'assemblea e non verbalizzato, come asserito da parte attrice - e del che non vi è prova in atti, per quanto sopra già rilevato in ordine alla validità del verbale assembleare -, lo stesso non sarebbe stato valido per carenza dei presupposti di applicabilità dell'art. 1132 c.c..

Sul punto va osservato che è opinione consolidata della Giurisprudenza della Cassazione che il dissenso possa essere espresso solo relativamente alle liti tra condominio e terzi e non anche relativamente alle liti tra condominio e condomino. In questo senso la Cassazione ha puntualizzato che, nell'ipotesi di lite tra condominio e condomino, non è applicabile neppure in via analogica l'art. 1132 c.c. che disciplina l'ipotesi di lite tra un condominio e un terzo estraneo e neppure l'art. 1101, richiamato dall'art. 1139 stesso codice (Cass. civ. Sez. II, 18/06/2014, n. 13885 che espressamente si richiama, in continuità a Cassazione, 25/03/1970, n. 801).

Sul punto la Giurisprudenza pacifica e consolidata della Cassazione aveva precisato che tale interpretazione risultava fondata sulla circostanza che "nell'ipotesi di controversie tra condomini, l'unità condominiale viene a scindersi, di fronte al particolare oggetto della lite, per dar vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, con la conseguenza che il giudice, nel dirimere la contesa, provvederà anche definitivamente sulle spese del giudizio, determinando, secondo i principi di diritto processuale, quale delle due parti in contrasto debba sopportarle, nulla significando che nel giudizio il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia stato rappresentato dall'amministratore"(Cassazione, 25/03/1970, n. 801 che richiama a sua volta Cass. 30 giugno 1954, n. 2259).

Con la conseguenza che in atti non emerge alcun interesse dell'attore ai fini della espressione del suo dissenso dalla lite e della impugnativa della delibera sul punto, atteso che, come pacifico in atti, la lite oggetto della decisione assembleare era tra il Condominio e la condomina (...) srl.

Ne consegue il rigetto della domanda anche su tale punto.

3) - Nel merito di quanto specificamente deliberato con riferimento al punto 2 dell'ordine del giorno, parte attrice ne ha asserito la illegittimità perché la delibera ha deciso di "negare in specie, l'autorizzazione ad ospitare un centro estetico, parrucchiere o simili in quanto la destinazione sotto più profili abusiva e contraria all'interesse funzionale dei condomini" assumendo la mancanza dei presupposti di validità e/o opponibilità della clausola regolamentare invocata dall'assemblea condominiale per negare la destinazione dell'immobile alla società Elles, quale condomina ed al suo conduttore; nonché la mancanza dei presupposti di fatto per l'eventuale applicazione di tale clausola regolamentare al caso specifico di attività di centro estetico/parrucchiere;

Ha inoltre asserito la illegittimità della delibera presa sullo stesso punto dell'ordine del giorno, nella parte in cui la stessa ha vietato la "affissione di insegne di sorta, per le attività commerciali aperti al pubblico, su tutte le parti comuni dell'edificio interne ed esterne", per mancanza di un esplicito divieto contenuto nel regolamento contrattuale condominiale.

Parte convenuta, a sua volta, in via preliminare eccepiva che a seguito della delibera condominiale il contratto di locazione dalla società attrice ed il Signor (...) si era sciolto e che l'immobile era già stato rimesso in locazione ad uso ufficio/showroom.

Nel merito eccepiva la validità della clausola prevista dall'articolo 4 del regolamento, in quanto

avente natura contrattuale e che la stessa era intesa a limitare "indirettamente" la proprietà dei singoli condomini specificando i pregiudizi che si intendeva evitare a tutela della tranquillità, della signorilità, del decoro e della sicurezza dello stabile. Ciò posto assumeva specificamente che questi valori tutelati dal regolamento condominiale risulterebbero lesi dall'attività di centro estetico per il paventato flusso indiscriminato di pubblico senza limitazioni di orario e controllo alcuno.

Osserva questo Giudice che, dall'esame degli atti di causa e dalla documentazione allegata dalle parti, risulta provato e documentato in atti e comunque pacifico tra le parti, che esiste un regolamento condominiale di natura contrattuale, che prevede, all'art. 3 il " divieto ai condomini di adibire in tutto in parte gli appartamenti ad uso diverso dell'abitazione, uffici privati e commerciali, comprese le Gallerie d'Arte o incompatibili col decoro, la tranquillità e la destinazione del fabbricato: per quanto concerne il negozio e relativo magazzino, l'uso dovrà essere compatibile con la signorilità dello stabile. Ogni diversa destinazione dei locali deve essere preventivamente deliberata dall'assemblea condominiale".

Manca invece la prova in atti che tale regolamento contrattuale sia stato oggetto di trascrizione e che la clausola in esame sia stata approvata espressamente dai successivi acquirenti degli immobili del condominio nei loro atti di acquisto.

Ciò posto e fermo che nel caso in esame è controversa l'interpretazione del detto art.3 nella parte in cui limita la destinazione d'uso degli immobili, va rilevato però che, come è noto (Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769) è pacifico che "vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive (quale appunto risulta, nella specie, l'invocato art. 3 del regolamento del Condominio), in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 17, comma 3), delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493).

Con la conseguenza che, non è atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sè, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso. Ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune. In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento del regolamento, che stabiliscano i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto.( Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769).

Ne consegue quindi che le clausole limitative della destinazione d'uso se non trascritte sono sempre opponibili ai condomini che hanno accettato il regolamento, mentre non sono opponibili non solo ai successori a titolo particolare dei condomini stessi, ma anche al terzo acquirente, purché le clausole limitative non siano state esplicitamente riportate nel relativo atto di acquisto e nella trascrizione, o se non si fornisca la prova che lo stesso terzo abbia accettato, anche successivamente, tali limiti. Pertanto, sebbene l'omessa trascrizione non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido, unica conseguenza che ne scaturisce è la

impossibilità di opporre ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi tra cui appunto la limitazione della destinazione d'uso (Cass. civ. Sez. II, 26-01-1998, n. 714).

Ciò posto e tenuto conto dei rilievi in fatto sopra operati, non risulta provato che l'art. 3 del regolamento de quo sia stato specificatamente trascritto né vi è in atti prova che il condomino (...) srl abbia espressamente dichiarato nel suo atto di acquisto di essere a conoscenza del regolamento e, conseguentemente, di accettarlo.

Ne consegue che l'art. 3 del regolamento de quo non risulta essere opponibile né a tale società né ai suoi eventuali conduttori e quindi la delibera che nega l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività di centro estetico è illegittima ed il vizio rileva sotto il profilo della sua nullità, non rientrando nelle attribuzioni dell'assemblea quello di porre divieti ai condomini, né quello di negare autorizzazioni allo svolgimento di attività nelle loro proprietà, senza il supporto di una valida e opponibile norma contrattuale condominiale, come avvenuto nel caso in esame.

Ciò posto in maniera assorbente va solo ulteriormente osservato che, in via interpretativa del regolamento, in ogni caso, la disposizione contrattuale prevista dall'art. 3 ed utilizzata da parte attrice per negare lo svolgimento dell'attività di estetista non è invocabile a tali fini, in quanto, come è noto il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso per evitare ogni equivoco in una materia atta ad incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti e i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire e debbono essere incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze (Cass. civ. Sez. II, 20/10/2016, n. 21307; Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 11/09/2014, n. 19229).

Nel caso in esame, invece le espressioni contenute nell'art. 3 del regolamento condominiale sono del tutto generiche ed equivoche giacché il richiamo al "decoro, la tranquillità e la destinazione del fabbricato" non consentono di apprezzare se la compressione di facoltà normalmente inerenti le proprietà esclusive dei singoli condomini corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (Cass. civ. Sez. II, 20/10/2016, n. 21307; Cass. civ. Sez. VI - 2 Ord., 11/09/2014, n. 19229).

D'altra parte le stesse non escludono l'esercizio dell'attività di centro estetico ove si tenga conto, in senso positivo, che può ritenersi tale attività ricompresa in quelle indicate come "commerciali" e ritenute ammissibili nello stesso articolo regolamentare in esame, posta la non coincidenza fra la nozione di impresa commerciale civilistica e quella fiscale (Cfr. sul punto Cass. 27605\2005 che sottolinea come, nonostante il giudice civile non ritenga d'"impresa" una determinata attività, la giurisdizione tributaria può correttamente, ai fini fiscali, considerarla tale, assoggettando il reddito prodotto alle regole del reddito d'impresa); ed in senso negativo, che nello stesso articolo non esiste una elencazione tassativa ed espressa delle attività vietate, come pacifico in atti di causa, tra le parti.

Tanto, peraltro, come già osservato sul punto, - in via incidentale ed ai limitati fini della valutazione della soccombenza virtuale delle parti, stante la intervenuta cessazione della materia del contendere -, dalla sentenza resa da questa sezione del Tribunale di Milano, n.1264/2018 resa il 13/12/2018 tra il Condominio odierno convenuto e la condomina (...) srl e passata in giudicato, come dichiarato dalle parti alla udienza dell'8/2/2019.

Ciò comporta che va accolta la domanda dell'attore rilevando il vizio in esame della delibera impugnata sotto il profilo della sua nullità, eccedendo la stessa i poteri dell'assemblea condominiale e limitando i diritti individuali dei singoli condomini (Cass. Sezz. UU. n. 4806 del 7.3.2005). Nullità rilevabile anche d'ufficio (Cass. civ. Sez. II, 17/06/2015, n. 12582).

In merito al divieto deliberato dalla assemblea di "affissione di insegne di sorta, per le attività commerciali aperti al pubblico, su tutte le parti comuni dell'edificio interne ed esterne", va invece osservato quanto segue.

Posto che l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino, come è noto, è soggetto, ai

sensi dell'art. 1102 c.c., soltanto al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. (Cass. civ., Sez. II, 24/02/2004, n. 3640), va però ritenuto che l'art. 1102 c.c. non pone una norma inderogabile. Ne consegue che i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale, o da delibere assembleari adottate con il "quorum" prescritto dalla legge, fermo restando che non è consentita l'introduzione di un divieto di utilizzazione generalizzato delle parti comuni (Cass. civ. Sez. II Sent., 29/01/2018, n. 2114; Cass. civ. Sez. II Sent., 04/12/2013, n. 27233).

Tanto perché le attribuzioni dell'assemblea condominiale riguardano l'intera gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che avviene in modo dinamico e che non potrebbe essere soddisfatta dal modello della autonomia negoziale, in quanto la volontà contraria di un solo partecipante sarebbe sufficiente ad impedire ogni decisione. Rientra dunque nei poteri dell'assemblea quello di disciplinare beni e servizi comuni, al fine della migliore e più razionale utilizzazione, con deliberazioni a maggioranza che li riguardino e si mantengano nei limiti del loro svolgimento e della loro fruizione (cfr sul punto. Cass. civ. Sez. II Sent., 11/01/2012, n. 144; Cass. civ. Sez. II Sent., 22/03/2007, n. 6915), come risulta essere avvenuto nel caso in esame.

Va quindi ritenuta legittima l'approvazione del divieto in esame con la maggioranza prevista dell'art.1136, III comma c.c., sopra rilevata e ne consegue il rigetto della domanda dell'attore anche su tale punto.

4) - Infine in merito alla eccepita mancanza di valida partecipazione del condominio al procedimento di mediazione formulata da parte attrice va rilevato che in atti il condominio non ha dato prova di aver munito l'amministratore che ha partecipato alla stessa, di valida delibera, siccome come è noto per tale incumbente l'amministratore necessita di specifica delibera sul punto ai sensi dell'art.71 quater, comma III disp. att. c.c..

Ne consegue che, pur essendosi realizzata la condizione di procedibilità del presente giudizio a seguito del suo infruttuoso esperimento certificato dal verbale di mediazione in atti, la mancanza di valida partecipazione da parte del condominio alla mediazione senza giustificato motivo, giustifica la condanna dello stesso ai sensi dell'art.8, comma 4bis di tale D.Lgs. al versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, come in dispositivo.

5) - Il solo parziale accoglimento delle domande attoree giustifica la parziale compensazione, per la metà, delle spese e competenze processuali e di mediazione. La rimanente metà, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., va posta a carico del Condominio convenuto ed a favore di parte attrice. Le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano, solo per tale metà, come in dispositivo.

#### **P.Q.M.**

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

- Accoglie la domanda di parte attrice e dichiara la nullità della delibera assembleare del Condominio convenuto del 9/5/2017, con riferimento al punto 2 dell'Odg, nella parte in cui ha deciso di "negare in specie, l'autorizzazione ad ospitare un centro estetico, parrucchiere o simili in quanto la destinazione sotto più profili abusiva e contraria all'interesse funzionale dei condomini", come in motivazione.

- Rigetta tutte le altre domande dell'attore come in motivazione.

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore di parte attrice la metà delle spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate solo per tale metà in Euro. 300,00 per spese e Euro.3.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge. Compensa la rimanente metà delle spese e competenze di lite e di mediazione tra le parti.

- Condanna il Condominio convenuto, in persona del suo amministratore pro tempore, al

versamento all'entrata del bilancio dello Stato di una somma di importo corrispondente al contributo unificato dovuto per il giudizio, pari ad Euro.518,00.

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Così deciso in Milano, il 27 marzo 2019.

Depositata in Cancelleria il 27 marzo 2019.