



**N. R.G. 19588/2023**

**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**  
**TREDICESIMA CIVILE**  
**VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 19588/2023**  
**Ex art .127 bis cpc**  
tra

*Parte\_1*

ATTORE/I

e

[...]

*Controparte\_1*

[...]

*CP\_2* [...]

[...]

*Controparte\_3*

*Controparte\_4*

CONVENUTO/I

\*\*\*

Oggi **20 marzo 2025** ad ore **11,00** innanzi alla dott.ssa Sabrina Bocconcello, sono comparsi: Per  
*Parte\_1* l'avv. SCARATTI IRENE e per i convenuti costituiti l'avv. RISPOLI

Il Giudice

-in conformità all'art. 196 duodecies disp att cpc per le udienze da remoto prende atto della dichiarazione d'identità dei procuratori delle parti. I procuratori delle parti dichiarano che non sono in atto collegamenti con soggetti non legittimati e che non sono presenti soggetti non legittimati nei luoghi da cui sono in collegamento con la stanza virtuale d'udienza. Su invito del Giudice, i difensori si impegnano a mantenere attivata la funzione video per tutta la durata dell'udienza e a prendere la parola nel rispetto delle indicazioni del Giudice in modo da garantire l'ordinato svolgimento dell'udienza

Il Giudice avverte che:

- la registrazione dell'udienza è vietata,
- in caso di malfunzionamenti, di scollegamenti involontari il Giudice tenterà il ripristino del collegamento tramite i recapiti inviati via e-mail o depositati in consolle e, ove non possibile, il giudice dovrà rinviare l'udienza, facendo dare comunicazione alle parti del verbale d'udienza contenente il disposto rinvio;

I procuratori delle parti si riportano agli atti

Il Giudice

Dato atto, si riserva in camera di consiglio; le parti concordano di essere esentate dalla presenza al momento della lettura.

Su invito del Giudice i difensori dichiarano di aver partecipato effettivamente all'udienza nel rispetto del contraddittorio e che lo svolgimento dell'udienza stessa mediante l'applicativo è avvenuto regolarmente

In esito alla camera di consiglio, il Giudice ad ore 16,30 dà lettura della sentenza mediante deposito.

Il Giudice  
*Dott.ssa Sabrina Bocconcello*



**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* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **19588/2023** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1* , con il patrocinio dell'avv. SCARATTI IRENE  
elettivamente domiciliato in VIA DEGLI ARTIGIANI 76 VEROLAVECCHIA presso il difensore avv. SCARATTI  
IRENE

ATTORE/I

contro

*Controparte\_1* C.F. *C.F.\_1* ),  
*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_2* ),  
*CP\_1* C.F. *C.F.\_3* ),  
*Controparte\_5* C.F. *C.F.\_4* ),

tutti con il patrocinio dell'avv. CORVI FEDERICA e dell'avv. RISPOLI RAFFAELE ( *C.F.\_5* VIA  
FLAVIO BARACCHINI, 1 20123 MILANO elettivamente domiciliato in VIA BARACCHINI, 1 20123 MILANO  
presso il difensore avv. CORVI FEDERICA

convenuti

*CP\_3* C.F. *C.F.\_6* ),  
*Controparte\_3* C.F. *C.F.\_7* ,  
*Controparte\_4* (C.F. *C.F.\_8* ),

CONVENUTO/I contumaci



## 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 introdotta dal *Parte\_2* Milano con atto di citazione, regolarmente notificato, con il quale ha convenuto in giudizio *Controparte\_1* *CP\_1* *Controparte\_5* *Controparte\_3* *Controparte\_1*, *CP\_3* e *Controparte\_4*, per sentire accogliere le seguenti conclusioni: *“Nel merito: in via principale accertare e dichiarare che l’attività esercitata nel *Parte\_1* dai convenuti nei propri immobili ha natura ricettiva; comunque accertare e dichiarare che l’attività posta in essere dai convenuti non è consentita dall’art. 7 del Regolamento di Condominio per i motivi di cui in narrativa; per l’effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo ricettivo ovvero turistico/alberghiero e di affitti brevi; fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell’esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via subordinata nella denegata e non creduta ipotesi in cui non si ritenga opponibile alla proprietà *CP\_1* il Regolamento condominiale, accertare e dichiarare che l’attività posta in essere dai convenuti lede gli interessi alla tranquillità e alla sicurezza dei condomini ed è contraria al decoro del Condominio odierno attore e per l’effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo turistico/alberghiero e di affitti brevi; fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell’art. 614 bis c.p.c. la somma di*



denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via ulteriormente subordinata accertare che questi comportamenti configurano fatto illecito ai sensi dell'art. 2043 e segg. c.c. e pertanto dichiarare la responsabilità dei convenuti; per l'effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo turistico/alberghiero e di affitti brevi; fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via ulteriormente subordinata nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito ritenga legittimo l'esercizio da parte della proprietà CP\_1 dell'attività di Controparte\_6 breve, determinare le modalità di esercizio della predetta attività affinché la stessa non rechi pregiudizio alla tranquillità, alla sicurezza e al decoro del Parte\_1 odierno attore; in ogni caso con condanna alla rifusione dei compensi e delle spese di lite, oltre accessori di legge".

Si costituivano in giudizio Controparte\_1 e le signore CP\_1 e Controparte\_5 chiedendo il rigetto di tutte le domande formulate dal Condominio e la condanna del medesimo alla refusione delle spese di lite.

Rimanevano contumaci Controparte\_3 Controparte\_1 , CP\_3 e Controparte\_4 .

Depositata le memorie ex art. 171 ter c.p.c., all'esito dell'udienza di prima comparizione delle parti, il Giudice, sciogliendo la riserva assunta in tale occasione, ammetteva i capitoli di prova dedotti dalle parti per interpello e per testi e la causa veniva rinviata per l'escussione dei testi.

Espletata l'istruttoria con l'escussione dei testi sui capitoli di prova ammessi, all'udienza del 24.6.2024 la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni.

All'udienza del 14.10.2024 Parte attrice precisava le conclusioni riportandosi al foglio depositato in via telematica, che qui trascrive integralmente: "Nel merito: in via principale - accertare e dichiarare che l'attività esercitata nel Parte\_1 dai convenuti nei propri immobili ha natura ricettiva; - comunque accertare e dichiarare che l'attività posta in essere dai convenuti non è consentita dall'art. 7 del Regolamento di Condominio per i motivi di cui in narrativa; - per l'effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo ricettivo ovvero turistico/alberghiero e di affitti brevi; - fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via subordinata - nella denegata e non creduta



ipotesi in cui non si ritenga opponibile alla proprietà CP\_1 il Regolamento condominiale, accertare e dichiarare che l'attività posta in essere dai convenuti lede gli interessi alla tranquillità e alla sicurezza dei condomini ed è contraria al decoro del Condominio odierno attore e per l'effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo turistico/alberghiero e di affitti brevi; - fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via ulteriormente subordinata - accertare che le condotte dei convenuti configurano fatto illecito ai sensi dell'art. 2043 e segg. c.c. e pertanto dichiarare la responsabilità degli stessi; - per l'effetto ordinare ai convenuti di cessare ogni attività di tipo turistico/alberghiero e di affitti brevi; - fissare in €. 500,00 al giorno, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. la somma di denaro dovuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento da parte dei convenuti; in via ulteriormente subordinata - nella denegata e non creduta ipotesi in cui l'Ill.mo Tribunale adito ritenga legittimo l'esercizio da parte della proprietà CP\_1 dell'attività ricettiva-turistico/alberghiera di Controparte\_6 breve, determinare le modalità di esercizio della predetta attività affinché la stessa non rechi pregiudizio alla tranquillità, alla sicurezza e al decoro del Parte\_1 odierno attore; in ogni caso con condanna alla rifusione dei compensi e delle spese di lite, oltre accessori di legge. In via istruttoria: - si ribadiscono, per quanto occorrer possa, le istanze istruttorie e le opposizioni ed eccezioni come in atti formulate, da intendersi qui ripetute e trascritte".

Parte convenuta precisava come da foglio di precisazione delle conclusioni depositato in via telematica, come segue: "respingere le domande tutte, principali come subordinate, formulate dal Controparte\_7 [...] ; condannare il Controparte\_7 , alla refusione delle spese di lite".

Precisate quindi le conclusioni, la causa veniva rinviata la causa per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. con termine alle parti per il deposito di note conclusive.

All'udienza del 20 marzo 2025 in esito alla discussione, la causa viene decisa con la presente sentenza.

Preliminarmente si dà atto che essendo stata esperita la procedura di mediazione obbligatoria, conclusasi negativamente per mancato raggiungimento di un accordo tra le parti, è stata assolta la condizione di procedibilità prevista dalla legge.



Parte attrice lamenta che:

- i convenuti eserciterebbero per il tramite di una agenzia incaricata nelle unità immobiliari di loro proprietà attività di residenza turistico alberghiera o comunque attività avente natura ricettiva alberghiera e/o bed and breakfast, turbando la quiete, il decoro e la sicurezza condominiale, come più volte segnalato dai condomini (cfr. doc. n. 20, 21, 22, 23, 24, 31, 32, 33, 34, 35, 36 attori)
- tale attività è vietata dal regolamento condominiale di natura contrattuale - in particolare dell'art. 7 del regolamento- loro opponibile in quanto: a. regolarmente trascritto nei registri immobiliari (Registro particolare n. 3922 del 1956) con i primi atti di compravendita degli immobili, b. trascritta anche negli atti di provenienza dei danti causa dei convenuti che recherebbero tutti la menzione del regolamento condominiale e dei relativi divieti, c. comunque conosciuta dai convenuti, come da documenti in atti
- quand'anche l'attività esercitata dai convenuti non dovesse ritenersi equiparabile all'affitto di camere ammobiliate o ad una casa alloggio, l'attività svolta dagli stessi sarebbe comunque contraria al regolamento condominiale o comunque integrerebbe la fattispecie di cui all'art. 2043 c.c. poiché contraria all'igiene, alla decenza e al decoro del condominio nonché in quanto lesiva della tranquillità e della sicurezza dei condomini;

chiede quindi che i convenuti cessino ogni attività vietata dal regolamento e che vengano condannati ex art 614 bis cpc al pagamento di una penale in caso di mancato o ritardata esecuzione dell'ordine di cessazione.

I convenuti :

- contestano che il regolamento condominiale sia stato trascritto sui registri immobiliari, né riportato o riprodotto nella nota di trascrizione, ma soltanto allegato al contratto di compravendita originario del 1954 e quindi sia loro opponibile
- contestano comunque che dell'attività ivi esercitata di "locazioni brevi" violi il regolamento.
- Contestano la violazione del decoro e della tranquillità condominiale

E' pacifico tra le parti e comunque documentalmente provato che:

- il condominio è dotato di un regolamento condominiale redatto dall'originario proprietario
- l'art 7 del regolamento condominiale stabilisce che *"È severamente vietato: a) – destinare i negozi ad uso macelleria, friggitoria, rivendita di pesce o mescita di vino; b) – destinare gli appartamenti ed annessi tutti ad uso*



*di qualsivoglia industria, uffici pubblici, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive e contagiose, circoli, scuole di musica, di canto, di ballo, di ginnastica, di scherma, agenzie di pegno, case di alloggio, come pure concedere in affitto camere ammobiliate ed in genere qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei condomini, o sia contrario all'igiene, alla decenza e al decoro dell'edificio".*

- i convenuti , proprietari di tre immobili nel condominio attore, hanno dato in gestione detti immobili all'agenzia **CP\_8** , esercitandovi di fatto attività avente natura ricettiva.

- la nota di trascrizione dell'atto di acquisto dei convenuti così dispone" nel contratto è stato convenuto quanto di seguito riportato ai beni in oggetto compete secondo quanto risulta dai titoli di provenienza oltre citati la inerente caratura condominiale sulle parti comuni indicate nell'articolo 1117 del codice civile le parti contraenti fanno pieno ed espresso riferimento all'atto ai rogiti del notaio ....dandosi esse reciprocamente atto che costituiscono parte integrante del contratto (per quanto tuttora applicabili) gli atti, Convenzioni, Patti, clausole e condizioni, diritti, obblighi e servitù in esse contenuti menzionati o richiamati . La parte acquirente con consenso della parte venditrice subentra in tutti i diritti soggettivi, interessi legittimi, azioni, aspettative e privilegi, in tutti gli obblighi, oneri, vincoli e soggezioni ed insomma in ogni situazione e posizione giuridica di fatto attiva o passiva, riferibili alla parte venditrice in dipendenza dai suoi titoli di legittimazione all'alienazione. dei diritti oggetto del contratto. I beni in oggetto sono trasferiti in uno stato di fatto in cui attualmente si trovano, le pertinenze di natura immobiliare di detti beni si intendono trasferiti alla parte acquirente solo se in quanto elencate" ( doc 8 attore)

Vi è contrasto tra le parti in relazione alla opponibilità del regolamento condominiale, accertamento questo dirimente rispetto alla successiva valutazione della legittimità della destinazione d'uso operata dai convenuti, ritenuta dal **Parte\_1** illegittima perché contraria all'art. 7 del regolamento.

Come ormai pacifico in giurisprudenza (ex multis cass 24526\22) ai fini della opponibilità della clausola regolamentare occorre, anzitutto, la trascrizione ex art. 2643, n.4 cod. civ. della clausola limitativa del diritto d'uso e di godimento, senza, però, che sia sufficiente l'indicazione complessiva, nella relativa nota, dell'intero atto, dovendo, invece, essere fatta espressa menzione, ai sensi dell'art. 2659, comma 1°, n.2 e dell'art. 2665 cod. civ., delle specifiche clausole limitative. Come, infatti, ribadito da Cass., 19 marzo 2018, n. 6769, e Cass., 25 marzo 2019, n. 8278, posto il ricordato «orientamento interpretativo ... nel senso che vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale,



comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive ..., in modo da incidere, non sull'estensione, ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino», «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 dell'art. 17, comma 3, della legge 27 febbraio 1985, n. 52), delle specifiche clausole limitative, ex artt. 2659, comma 1°, n. 2, e 2665 cod. civ.», mentre non è «sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493)»; laddove, in particolare, «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», e, «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 a mano a mano vengano all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune». Pertanto in mancanza di specifica trascrizione, come nel caso in esame, le disposizioni del regolamento di condominio, che stabiliscano limiti alla destinazione delle proprietà esclusive ed al godimento dello stesso, valgono soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto, dovendosi, in difetto della «certezza legale della conoscenza della servitù» – «derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo» – da parte dell'avente causa, «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» (ovvero i limiti negoziali di destinazione delle porzioni esclusive imponendosi ai nuovi titolari delle stesse soltanto se richiamati, con adesione, nell'atto di acquisto – o, comunque, se espresso oggetto di approvazione da parte di colui al quale sia imputata la violazione).

Nel caso de quo non vi è prova in atti che le clausole limitative della destinazione d'uso siano state specificatamente trascritte nell'atto di acquisto della parte convenuta (e nella nota di trascrizione), né che siano state oggetto di specifica trattativa tra le parti, con la conseguenza che non sono ad essi opponibili e, con assorbimento di ogni statuizione in tema di accertamento della tipologia di attività che ivi vi svolge part convenuta , sul punto la domanda attorea andrà rigettata.





*“...Tuttavia, l'inopponibilità di tali specifiche limitazioni (ndr clausole destinazione d'uso) non esclude la vigenza e l'operatività delle regole generali di comportamento che disciplinano la civile convivenza nell'ambito del condominio. Pertanto, l'attività di affitti brevi ... che comporti continuo avvicendamento di ospiti, rumori molesti, danneggiamenti delle parti comuni, utilizzo improprio degli ascensori per il trasporto di biancheria e violazioni nella gestione dei rifiuti, deve ritenersi vietata in quanto lesiva del decoro dell'edificio e foriera di pericolo di danno per lo stabile e i suoi abitanti. In presenza di tali violazioni, il giudice può ordinare la cessazione dell'attività e fissare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., una somma di denaro dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinata in misura congrua rispetto al valore della controversia e alla redditività dell'attività vietata. (Corte d'Appello di Milano 1048\2022)*

Sul punto parte attrice ha dedotto che - quand'anche l'attività esercitata dai convenuti non dovesse ritenersi equiparabile all'affitto di camere ammobiliate o ad una casa alloggio o comunque il regolamento condominiale in tema di destinazione d'uso non sia opponibile - l'attività svolta dagli stessi sarebbe comunque contraria al regolamento condominiale o comunque integrerebbe la fattispecie di cui all'art. 2043 c.c. poiché contraria all'igiene, alla decenza e al decoro del condominio nonché in quanto lesiva della tranquillità e della sicurezza dei condomini.

Appare opportuno quindi evidenziare il quadro probatorio che è emerso dall'approfondita attività istruttoria svolta ed in particolare dalle testimonianze, della *Testimone\_1* (addetto alla custodia, alla pulizia ed alla rotazione di sacchi della spazzatura), e di *Testimone\_2*, conduttrice di un immobile all'interno dello stabile testimoni certamente attendibili, atteso che i predetti non risultano portatori di personali interessi in causa e che la loro stretta relazione con la realtà condominiale, lungi dall'essere causa di inattendibilità, li rende soggetti particolarmente informati sui fatti per cui è giudizio e quindi fonte di indicazioni qualificate e rilevanti ai fini della decisione; né si ravvisano contraddizioni o incongruenze fra le dichiarazioni rese dai testimoni, risultando le deposizioni del tutto coerenti.

Dalle dichiarazioni rese dai testimoni risultano provati:

- 1) rumori di giorno e di notte provocati sia dalle persone ospitate negli immobili dei convenuti sia dalle persone che eseguono le pulizie a cambio ospiti;
- 2) danni alla pulsantiera del citofono d'ingresso



- 3) portone d'ingresso è stato lasciato aperto, con accesso di sconosciuti che dormono nei locali cantine;
- 4) il disagio per i condomini che devono salire o scendere con l'ascensore che rimane fermo poiché spesso gli ospiti non chiudono la porta dell'ascensore o lo occupano per lungo tempo
- 5) errata raccolta dei rifiuti da parte degli ospiti ed abbandono dei sacchi della spazzatura nei locali comuni dello stabile

Tutti tali episodi, confermati dai testi, sono certamente lesivi della tranquillità e del decoro dell'edificio; anche l'episodio relativo al bivacco della persona sconosciuta nella zona cantine- rimasto isolato nel tempo e quindi non configurabile in termini assoluti di pericolo per la sicurezza dei condomini - certamente è lesivo del decoro dell'edificio e foriero di pericolo di danno per lo stabile e i suoi abitanti.

E' quindi accertata l'idoneità in concreto della destinazione contestata a pregiudicare il pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso e il decoro alla casa, ovvero il decoro e la tranquillità del Condominio, dove per decoro deve intendersi quell'insieme di comportamenti di convivenza civile e di rispetto per gli altri che consentono una vita dignitosa all'interno del Condominio: i disagi, accertati in istruttoria, cui sono sottoposti i condomini sono numerosi, di varia natura e frequenti: i continui arrivi e partenze a tutte le ore del giorno e della notte, gli assembramenti nell'atrio condominiale, il rumore da trascinarsi delle valigie, il vociare degli ospiti agli arrivi e alle partenze, l'errata raccolta differenziata dei rifiuti, l'abbandono di sacchi della spazzatura sui pianerottoli

E' altresì emerso che tali disagi sono riconducibili all'attività posta in essere dagli ospiti dei convenuti.

Per tali motivi è accertato che l'attività dei convenuti lede la tranquillità ed il decoro del *Parte\_1*, con conseguente condanna dei convenuti a cessare tale attività, a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza. Tale termine viene posto per permettere ai convenuti di non interrompere bruscamente i rapporti locativi in essere o disdire senza congruo anticipo le prenotazioni.

Va accolta anche la richiesta formulata dal *Parte\_1* attore ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., sicché viene fissata in 100 euro al giorno, per ogni unità immobiliare di proprietà dei convenuti, la somma che sarà dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della decisione sopra descritta da parte dei convenuti a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza.

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 parte convenuta ed a favore dell'attore e vengono liquidate come in dispositivo, in considerazione del valore della domanda.

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:

- 1) accerta che l'attività esercitata nel Condominio attore dai convenuti nei loro immobili non è consentita in quanto lede il decoro e la tranquillità del Condominio
- 2) ordina ai convenuti di cessare la detta attività recettiva a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza;
- 3) fissa, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., in 100 euro al giorno, per ogni unità immobiliare di proprietà dei convenuti ,la somma che sarà dovuta al Condominio dai convenuti, in solido tra loro, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della decisione di cui al capo 2, a decorrere dal trentesimo giorno successivo alla pubblicazione della presente sentenza.;
- 4) rigetta le altre domande attoree;
- 5) condanna i convenuti alla refusione delle spese del giudizio in favore del **Parte\_I** attore liquidate in € 10.800,00 per compenso e in € 663,45 per spese, oltre rimborso spese generali 15%, I.v.a. e Cassa Avvocati alle rispettive aliquote di legge.
- 6) Sentenza immediatamente esecutiva

Milano, 20 marzo 2025

Il Giudice

dott. Ssa Sabrina Bocconcello