N. R.G. 2026/36337

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Giudice dott.ssa Arianna Chiarentin,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 1 ottobre 2026;

dichiarata la contumacia della resistente *Controparte_1*, non costituita nonostante la regolarità della notifica, ricevuta a mezzo pec in data 14 settembre 2026;

letti gli atti e i documenti;

sentito il procuratore di parte ricorrente,

rigettata la richiesta di produzione documentale in quanto irrilevante ai fini della decisione,

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Con ricorso ex art. 700 c.p.c. depositato in data 4 settembre 2026 e pedissequo decreto di fissazione dell'udienza ritualmente notificati il *Parte_1* in Milano ha adito questo chiesto al Tribunale chiedendo di ordinare a *Controparte_1* ai fini che qui rilevano, "*di cessare immediatamente e definitivamente ogni attività di B&B, locazione turistica breve, affittacamere o qualunque altra attività ricettiva analoga esercitata nell'appartamento sito in Milano, Via De Castillia n. 10, 4° piano, Scala C, in violazione dell'art. 7, lett. o), del Regolamento condominiale contrattuale*", di "*rimuovere immediatamente ogni inserzione ed annuncio pubblicato su piattaforme online, o siti web, che pubblicizzi la disponibilità dell'unità immobiliare per locazioni brevi od attività ricettive*" e di "*fissare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., una somma di denaro non inferiore a euro 500,00 (cinquecento/00) per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, ovvero per ogni violazione od inosservanza successiva allo* stesso".

Ha allegato, in particolare, il ricorrente, ai fini che qui rilevano:

- che la resistente è proprietaria dal 2005 di una unità immobiliare sita al quarto piano dello stabile in Via Gaetano De Castillia, n. 10;

www.condominioweb.com

- che nonostante l'art. 7 del Regolamento condominiale di natura contrattuale, sotto la rubrica "*Decoro del fabbricato – Divieti*", disponga che: "*è fatto divieto di: [...] o) destinare le unità immobiliari del condominio ad attività di [...] esercizio di affittacamere, pensione o albergo [...]*", "*ultimamente*" la CP_1 "*provvedeva ad organizzare l'appartamento di sua proprietà al fine di destinarlo a struttura ricettiva, nello specifico a bed and breakfast*";
- che in data 25 luglio 2026 il condòmino Parte_2 contattava l'Amministratrice Rag. Parte_3 , segnalandole di aver rinvenuto alcuni ospiti olandesi, "*in manifesto stato di alterazione alcolica, giacenti nelle parti comuni (nel corridoio nonché davanti alle porte ed all'ascensore) dello stabile durante la notte, poiché impossibilitati ad accedere all'alloggio a causa di una serratura danneggiata*";
- che tale condomino denunciava, altresì, "*che l'attività gestita dalla Resistente menomava grandemente la tranquillità e la sicurezza dei condòmini, atteso il continuo via vai a tutte le ore del giorno e della notte di soggetti estranei alla compagine condominiale, nonché l'abbandono di cartacce, rifiuti e mozziconi di sigarette nelle parti comuni, incluse scale ed area ascensore, come peraltro più volte lamentato dalla custode dello stabile, Sig.ra* Parte_4 ;
- che seppur con lettera del 6 agosto 2026 venisse diffidata formalmente alla cessazione immediata e definitiva dell'attività di Parte la condomina CP_1 [...] sosteneva la legittimità della propria condotta e contestava l'applicabilità del divieto regolamentare agli affitti brevi.

Quanto al requisito dell'urgenza, il ricorrente deduceva "*il pregiudizio al decoro, alla tranquillità ed alla sicurezza delle parti comuni*" ed allegava che il protrarsi dell'attività esponeva Parte_1 a "*rischi concreti per l'ordine e la sicurezza del Condominio ed anche personale di tutti i condòmini*".

Controparte_1 , nonostante la ritualità della notifica, optava per la contumacia.

Ritiene il Tribunale che il ricorso non possa trovare accoglimento.

L'art. 700 c.p.c. prevede testualmente che: "*Fuori dei casi regolati nelle precedenti sezioni di questo capo, chi ha fondato motivo di temere che durante il tempo occorrente per far valere il suo diritto in via ordinaria, questo sia minacciato da un pregiudizio imminente e irreparabile, può chiedere con ricorso al giudice i provvedimenti d'urgenza, che appaiono, secondo le circostanze, più idonei ad assicurare provvisoriamente gli effetti della decisione sul merito*".

www.condominioweb.com

Considerato:

che nel procedimento cautelare proposto ante causam è necessario che il ricorso ex art. 669 bis c.p.c. contenga la precisa indicazione non solo del provvedimento cautelare richiesto, ma anche della causa petendi e del petitum del giudizio di merito, cui è prodromica l'azione cautelare, onde consentire alla controparte di poter adeguatamente difendersi in merito alla cautela invocata ed al giudice di compiere un adeguato accertamento sulla propria competenza a provvedere e sulla strumentalità della misura rispetto al diritto da cautelare;

che, per quanto concerne in particolare il profilo della strumentalità, la tutela di cui all'art. 700 c.p.c. consiste nell'emissione di un provvedimento funzionale alla realizzazione degli "effetti" della pronuncia di merito, sicché la concessione della cautela va valutata nell'ottica della sua accessorietà rispetto al merito e della sua finalità di garantire la conservazione dell'utilità pratica che la decisione definitiva attribuirà alla parte previo riconoscimento dei relativi diritti, con l'ulteriore precisazione che la futura decisione sul merito costituisce altresì il limite per il contenuto del provvedimento d'urgenza sotto il profilo sia oggettivo che soggettivo, non potendo esso attribuire alle parti beni che le stesse non potrebbero conseguire per effetto della sentenza;

che l'obiettivo del 700 c.p.c. è, infatti, quello di assicurare "*gli effetti*" della decisione, e non certo quello di aggirare il procedimento ordinario per ottenere, in via d'urgenza, il bene della vita oggetto del futuro giudizio di merito;

rilevato che, nel caso di specie, il ricorrente si limita ad indicare esclusivamente i risultati pratici oggetto della futura decisione di merito, ovvero la richiesta di cessazione immediata dell'attività di *Parte* senza tuttavia indicare in alcun modo le norme giuridiche e l'azione di merito a cui la cautela sarebbe preordinata, da cui discende l'impossibilità per il Tribunale di valutare la sussistenza del requisito della strumentalità;

considerato, inoltre, che i presupposti per la concessione del provvedimento atipico di cui all'art. 700 c.p.c., al pari di ogni altra misura cautelare tipica volta ad impedire che la futura pronuncia del giudice possa risultare pregiudicata dal tempo necessario ad ottenerla e, quindi, ad assicurare provvisoriamente gli effetti della successiva decisione di merito, sono:

www.condominioweb.com

a) il fumus boni iuris, inteso come presenza di elementi che, a livello di cognizione sommaria, fondino l'opinione positiva in ordine alla esistenza e tutelabilità del diritto azionato (c.d. verosimiglianza);

b) la presenza di un periculum in mora, costituito dall'imminenza di un pregiudizio irreparabile che possa compromettere il diritto azionato nel periodo necessario a farlo valere in via ordinaria;

rilevato, sotto il profilo del periculum, che l'accertamento della sussistenza di tale requisito deve costituire oggetto da parte del giudice di una indagine per quanto possibile puntuale e rigorosa, condotta caso per caso, finalizzata a riscontrare l'esistenza di una concreta e incombente situazione di pericolo che è necessario neutralizzare con una misura cautelare urgente ed indifferibile;

ritenuto, tuttavia, che nel caso di specie, anche a voler prescindere dalla disamina del profilo del fumus boni iuris, difetta del tutto il periculum in mora;

rilevato, infatti:

che l'imminenza e l'irreparabilità del pregiudizio lamentato vanno necessariamente riferite al diritto fatto valere in giudizio;

che, nel caso di specie, il Condominio ricorrente allega quale diritto potenzialmente compromesso dall'attesa del giudizio di merito quello al "*decoro, alla tranquillità ed alla sicurezza delle parti comuni*";

che, in merito a tale profilo, deve evidenziarsi che il *Parte_1* ricorrente non abbia fornito alcuna prova rigorosa dell'esistenza di tale pregiudizio, avendo allegato a sostegno di tale requisito un unico episodio, peraltro riferito da un unico condòmino, che esponeva di aver trovato la scorsa estate alcuni ospiti olandesi, in manifesto stato di alterazione alcolica, giacenti nelle parti comuni dello stabile durante la notte, poiché impossibilitati ad accedere all'alloggio a causa di una serratura danneggiata (v. doc. 4);

che, dunque, l'aver bivaccato nelle parti comuni risulta essere stato riconducibile ad una causa sporadica e del tutto occasionale, quale la rottura della serratura dell'immobile che impediva agli ospiti di farvi ingresso;

che nessun altro episodio concreto risulta essere stato allegato o provato, tale da ritenere che la difesa del *Parte_1* non possa attendere la tutela offerta dal giudizio di merito per far valere i diritti che ritiene essere stati frustrati;

www.condominioweb.com

che l'inesistenza di uno dei presupposti fondamentali della tutela cautelare esonera questo Giudice dalla valutazione della sussistenza del *fumus boni iuris*;

che, pertanto, il ricorso deve essere rigettato.

Nulla sulle spese, stante la contumacia di *Controparte_1* .

P.Q.M.

visto l'art.700 c.p.c.

1) rigetta il ricorso;
2) nulla sulle spese.

Si comunichi.

Milano, 5 ottobre 2026

Il Giudice
dott. Arianna Chiarentin

CONDOMINIOWEB.COM

www.condominioweb.com