



**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

**TREDICESIMA CIVILE**

**VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 39026/2023**

tra

Parte\_1

ATTORE

e

Controparte\_1

[...]

CONVENUTI

Oggi **25 marzo 2026** innanzi al dott. Paola Barbara Folci, sono comparsi:

Per Parte\_1 l'avv. CANNIZZARO FRANCESCO

Per Controparte\_1 l'avv. PIZZORNO CHIARA e l'avv. MENIN CLAUDIA ( C.F.\_1 ) VIA DEGLI OMENONI, 2 20121 Pt\_1 ; , oggi sostituito dall'avv. Devoto Nicoletta

Per CP\_1 l'avv. PIZZORNO CHIARA e l'avv. MENIN CLAUDIA ( C.F.\_1 ) VIA DEGLI OMENONI, 2 20121 Pt\_1 ; , oggi sostituito dall'avv. Devoto

E' altresì presente ai fini della pratica forense il dott. Massimiliano Garattoni e la dott. Chiara Mininno.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.

I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da fogli depositati telematicamente

Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.* dandone lettura.

Il Giudice

dott. Paola Barbara Folci



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

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Barbara Folci ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **39026/2023** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *P.IVA\_1*), con il patrocinio dell'avv. CANNIZZARO FRANCESCO e dell'avv. *Pt\_1*, elettivamente domiciliato in VIA PLINIO, 11 20129 *Pt\_1* presso il difensore avv. CANNIZZARO FRANCESCO

ATTORE

contro

*Controparte\_1* (C.F. *C.F.\_2*), con il patrocinio dell'avv. PIZZORNO CHIARA e dell'avv. MENIN CLAUDIA (*C.F.\_1*) VIA DEGLI OMENONI, 2 20121 *Pt\_1*; , elettivamente domiciliato in VIA DEGLI OMENONI, 2 *Pt\_1* presso il difensore avv. PIZZORNO CHIARA

*CP\_1* (C.F. *P.IVA\_2*), con il patrocinio dell'avv. PIZZORNO CHIARA e dell'avv. MENIN CLAUDIA (*C.F.\_1*) VIA DEGLI OMENONI, 2 20121 *Pt\_1*; , elettivamente domiciliato in VIA DEGLI OMENONI, 2 *Pt\_1* presso il difensore avv. PIZZORNO CHIARA

CONVENUTI

**CONCLUSIONI**

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

**Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Il presente procedimento trae origine dal ricorso *ex art. 700 c.p.c.* presentato dal *Parte\_2*, per ottenere la cessazione dell'attività di pensione per animali di affezione svolta dal sig. *Controparte\_1* nell'appartamento di via Fabio Filzi n. 23 piano settimo scala B, nonché l'inibitoria per analoghe attività nell'interno sito al quinto piano della scala A.

Con ordinanza del 31.07.2023 il Giudice ha dichiarato l'inammissibilità del ricorso per mancanza del *periculum in mora* fissando termine di 60 giorni per l'istaurazione del giudizio di merito.

In ottemperanza a tale provvedimento, il *Parte\_1* ha depositato il ricorso *ex art 281 undecies c.p.c.* lamentando che il Sig. *Controparte\_1* utilizza

pagina 2 di 5

l'appartamento sito in via Fabio Filzi, piano settimo, scala B, di proprietà della CP\_1 di cui è socio, per l'attività di cure e pensione per cani violando così il regolamento condominiale, generando malumori tra i condomini e compromettendo le condizioni igienico sanitarie dello stabile.

Si costituiva in giudizio il sig. Controparte\_1 in proprio e n.q di legale rappresentante della CP\_1 eccependo in via preliminare l'incompetenza per materia del Tribunale adito in favore del Giudice di Pace di Pt\_1, nonché l'improcedibilità della domanda per il mancato esperimento del tentativo di mediazione obbligatoria.

Nel merito, il convenuto contesta integralmente la ricostruzione dei fatti, sostenendo l'insussistenza di un'attività di pensione per cani, riducendo gli episodi contestati al mero accudimento, saltuario e gratuito, di animali di proprietà di amici e condomini.

Senza necessità di ulteriori attività istruttorie, si procede con la decisione della presente controversia.

**In via preliminare** il Convenuto contestata la competenza del Tribunale adito. L'art. 7 c.p.c. prevede che *“il giudice di pace è competente per le cause relative a beni mobili di valore non superiore a diecimila euro, quando dalla legge non sono attribuite alla competenza di altro giudice. Il giudice di pace è altresì competente per le cause di risarcimento del danno prodotto dalla circolazione di veicoli e di natanti, purché il valore della controversia non superi venticinquemila euro. È competente qualunque ne sia il valore: 1) per le cause relative ad apposizione di termini ed osservanza delle distanze stabilite dalla legge, dai regolamenti o dagli usi riguardo al piantamento degli alberi e delle siepi; 2) per le cause relative alla misura ed alle modalità d'uso dei servizi di condominio di case...”*. Non può, pertanto, trovare accoglimento l'eccezione di incompetenza sollevata dall'odierno convenuto in quanto il Giudice di pace è competente in quelle cause aventi ad oggetto le modalità di utilizzo delle cose condominiali e non già in quelle avente ad oggetto l'esercizio del diritto di proprietà sulle singole pertinenze.

Parimenti non può trovare accoglimento l'eccezione di improcedibilità per mancato esperimento del tentativo di mediazione avendo l'attore assolto a tale obbligo nelle more del procedimento. Infatti, l'art. 5, comma 2, del D.lgs. 28/2010 dispone che *“Il giudice, quando rileva che la mediazione non è stata esperita o è già iniziata, ma non si è conclusa, fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'articolo 6. A tale udienza, il giudice accerta se la condizione di procedibilità è stata soddisfatta e, in mancanza, dichiara l'improcedibilità della domanda giudiziale”*. In ottemperanza all'ordinanza del 05.04.2024 l'attore ha tempestivamente introdotto il procedimento di mediazione obbligatoria, la quale si è conclusa con esito negativo in data 18.06.2024.

**Nel merito** della controversia parte attrice lamenta che il sig. CP\_1 svolge nell'appartamento sito al settimo piano del condominio di Parte\_2 l'attività di pensione per animali domestici, per tale intendendosi quel servizio volto alla cura e gestione dei cani che vivono nell'abitazione con il "pet sitter" o educatore, condividendone spazi domestici, dormendo in casa e partecipando alla vita familiare.

L'art. 2697 c.c prevede che *“Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento. Chi eccepisce l'inefficacia di tali fatti ovvero eccepisce che il diritto si è modificato o estinto deve provare i fatti su cui l'eccezione si fonda”*

Nel caso di specie, dalla documentazione riversata in atti, non emerge l'esercizio di una attività professionale o organizzata. Nello specifico la dichiarazione resa con lettera del 29.06.2023 dal sig., CP\_I di non avere intenzione di intraprendere l'attività di pensione per cani nell'appartamento sito nella scala A, non prova in alcun modo che la stessa venga esercitata nell'unità sita nella scala B.

Inoltre, risulta del tutto irrilevante la circostanza secondo cui il convenuto sarebbe stato visto ritirare in più occasioni il medesimo cane, nella specie un barboncino di colore nero. Tali episodi, isolati e privi di sistematicità, non provano l'esercizio di una attività di pensione per animali, la quale richiederebbe i caratteri della abitualità, dell'organizzazione e della professionalità.

Dalla ricostruzione dei fatti emerge che il sig. CP\_I si limita ad accudire sporadicamente cani di proprietà di amici o di altri condomini a titolo di cortesia. Tale circostanza è dimostrata dall'assenza di avvicendamento degli esemplari custoditi. La presenza costante dei medesimi animali dimostra che non vi è alcuna offerta di servizio al pubblico, bensì una gestione circoscritta alla propria ristretta cerchia di conoscenti, del tutto compatibile con la destinazione a civile abitazione dell'immobile.

Non si ravvisa, pertanto, alcuna violazione degli articoli 6,7 e 9 del Regolamento di Condominio. Infatti, dalle risultanze documentali emerge che l'immobile è destinato a civile abitazione e che la condotta del convenuto non ha compromesso il prestigio e la sicurezza dello stabile.

Sotto il profilo igienico-sanitario, infatti, assume valore decisivo l'accertamento ispettivo dell'ATS, il quale ha confermato la piena conformità dell'abitazione alle norme vigenti, escludendo qualsivoglia pregiudizio per la salubrità degli ambienti condominiali.

In merito ai rumori lamentati bisogna precisare che l'art. 844 c.c. in materia di immissioni prevede che *“Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi. Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tener conto della priorità di un determinato uso”*.

La produzione documentale, costituita da messaggi e-mail di protesta da parte di alcuni condomini, non riveste carattere di oggettività sufficiente a dimostrare il superamento della soglia di tollerabilità legale, specialmente a fronte dell'assenza di analoghe doglianze da parte degli altri condomini confinanti. Non si può, infatti, pretendere di inibire totalmente l'istinto naturale dei cani di abbaiare. La Giurisprudenza, orientata a favorire una civile e pacifica convivenza, richiama alla tolleranza nei confronti di

saltuari episodi di disturbo, purché questi restino nei limiti della normale tollerabilità previsti dalla legge. (*Corte di Cassazione sentenza n. 7856 del 28 marzo 2008*).

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come in dispositivo

**P.Q.M**

Il Tribunale di Milano, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa iscritta al RGN 39026/2023, ogni diversa istanza, eccezione e deduzione disattesa e respinta, così provvede:

**RIGETTA** l'eccezione di incompetenza sollevata dai convenuti;

**DICHIARA** procedibile la domanda giudiziale, essendo stata ritualmente esperita la condizione di procedibilità della mediazione obbligatoria.

**RIGETTA** nel merito la domanda attorea in quanto infondata in fatto e in diritto per i motivi esposti in motivazione;

**CONDANNA** il Condominio attore alla rifusione delle spese di lite in favore dei convenuti, che si liquidano in complessivi € 4600,00 per compensi professionali, oltre al rimborso forfettario delle spese generali (15%), IVA e CPA come per legge.

Sentenza resa *ex* articolo 281 *sexies* c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano, 25 marzo 2026

Il Giudice  
dott. Paola Barbara Folci