



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

**Il Tribunale di Bergamo, Sezione Quarta Civile, in persona del  
Giudice Unico dott. Cesare Masetti, ha pronunciato la seguente**

**S E N T E N Z A**

nella causa civile n. 3449/2022 del Ruolo Generale promossa con atto  
di citazione ritualmente notificato e posta in decisione all'udienza del  
21 marzo 2023

d a

**CONDOMINIO [REDACTED] di [REDACTED]**

**[REDACTED] (BG), in persona dell'amministratore sig.ra [REDACTED]**

**[REDACTED] rappresentato e difeso dall'Avv.to [REDACTED] e**

**dall'Avv.to [REDACTED] del Foro di Milano, procuratori anche**

**domiciliatari, giusta procura speciale alla lite allegata all'atto**

**introduttivo del giudizio**

**ATTORE**

c o n t r o

**[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]**

**rappresentati e difesi dall'Avv.to [REDACTED] del Foro di**

**Bergamo, procuratore anche domiciliatario, giusta procura speciale**

**alla lite allegata alla comparsa di costituzione con nuovo difensore**

**CONVENUTI**

In punto: condominio.

**CONCLUSIONI**

**Dell'attore**





Precisate le conclusioni come in epigrafe riportate, all'udienza del 21 marzo 2023 passava in decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

La domanda è fondata.

Invero è fuor di dubbio che i convenuti abbiano esercitato, ed esercitino tuttora, all'interno del loro appartamento, ubicato nel condominio, un'attività di scuola parentale (c.d. *homeschooling*).

La prova dell'esercizio, e dell'attualità di esercizio, si ricava da:

- il verbale di sopralluogo della Polizia Locale in data 26 marzo 2021 (doc. 8 attore);

- la lettera inviata dalla [REDACTED] all'amministratore del condominio in data 2 aprile 2021 (doc. 9 attore);

- le ampie ammissioni contenute nella comparsa, per lo meno con riferimento all'esercizio pregresso;

- *last but not least* le dichiarazioni rese dalla stessa [REDACTED] alla prima udienza tenutasi il 18 ottobre 2022 ("*La sig.ra [REDACTED] dichiara che attualmente i bambini presenti sono tre*").

Inconsistenti paiono, pertanto, le eccezioni di cessazione della materia del contendere e/o di (sopravvenuta) carenza di interesse ad agire sollevate dai convenuti.

A fronte di tali evidenze pare del tutto inutile l'espletamento di un'istruttoria orale per accertare l'effettivo espletamento dell'attività.

Il regolamento condominiale vieta di adibire le unità immobiliari a destinazione diversa dall'abitazione.



Tale regolamento, formato dal costruttore, ha natura contrattuale, essendo richiamato nei titoli di acquisto, ed è stato debitamente trascritto (docc. 5 – 6 attore).

L'attività di scuola parentale ricade indubbiamente nel divieto, trattandosi di una destinazione diversa da quella di civile abitazione.

Non rileva che essa sia lecita dal punto di vista scolastico ed espletata a titolo gratuito, interessa soltanto l'aspetto condominiale.

La previsione regolamentare è chiara ed esplicita, e non dà adito ad alcun dubbio o incertezza: essendo vietate tutte le attività diverse dall'uso abitativo, non pare necessaria l'elencazione analitica delle stesse. Infatti, è del tutto evidente l'intento di prevedere una destinazione esclusivamente abitativa delle unità collocate all'interno dell'edificio condominiale.

Non vi è, pertanto, la necessità di procedere ad un'interpretazione della norma, giacchè *in claris non fit interpretatio* (arg. ex Cass. n. 21307/2022: *“I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti. (Nella specie, la S.C. ha riformato la decisione impugnata che, dalla presenza di una clausola del regolamento di condominio espressamente limitativa della*



*destinazione d'uso dei soli locali cantinati e terranei a specifiche attività non abitative, aveva tratto l'esistenza di un vincolo implicito di destinazione, a carattere esclusivamente abitativo, per gli appartamenti sovrastanti, uno dei quali era stato invece adibito a ristorante-pizzeria, mediante scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra)"*).

A ben vedere non è neppure necessaria la trascrizione del regolamento (Cass. n. 4592/2022: *"Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, e, purchè siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accetto in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto"*). Conforme Cass. n. 17886/2009).

Di qui l'accoglimento della domanda di inibitoria.

Le spese di lite seguono la soccombenza e possono liquidarsi in complessivi € 3.809,00=, oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrenze.

**P . Q . M .**

Il Tribunale, ogni diversa istanza eccezione e deduzione disattesa, definitivamente pronunciando:

- ordina l'immediata cessazione ed inibisce ai convenuti l'esercizio dell'attività di scuola parentale;



- fissa penale di € 100,00= per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento;

- condanna i convenuti, in solido tra di loro, a rifondere all'attore le spese di lite, liquidate in complessivi € 3.809,00=, oltre ad anticipazioni documentate (contributo unificato, marca da bollo, spese di notifica), a spese generali nella misura del 15 %, ad iva e cpa e alle successive occorrenze.

Così deciso in Bergamo il 20 giugno 2023.

**IL GIUDICE**

Dott. Cesare Massetti

