

SENT. 4976/15
CRON. 936/15
REP.



TRIBUNALE DI CATANIA
TERZA SEZIONE CIVILE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Giudice onorario dott. Antonino Milazzo ha pronunciato, mediante lettura del dispositivo e contestuale deposito della motivazione ai sensi dell'art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

Nella causa civile iscritta al n. 90600338/09 R.G.A.C. avente per oggetto "Comunione e Condominio, impugnazione di delibera assembleare - spese condominiali", promossa da

PP nata a X (CT), il X 1959 (C.F. X
, in proprio e nella qualità di legale rappresentate della società cooperativa sociale " PS ", elettivamente domiciliata in Catania via X presso lo studio dell'Avv. Antonio Puliatti giusta procura a margine del ricorso, **ricorrente**

CONTRO

CONDOMINIO di X , sito in X (CT) in persona dell'amministratore pro tempore dott. GZ , con domicilio eletto in Catania viale XX Settembre n. 43 presso lo studio Seminara & Associati

rappresentato e difeso dal'Avv. Dario Seminara giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta, **resistente contumace**

CONCLUSIONI DELLE PARTI: come da atti e verbali di causa che devono qui intendersi integralmente riportati e trascritti.

All'udienza del 10.12.2015 la causa veniva decisa con lettura del dispositivo e contestuale deposito della motivazione ai sensi dell'art. 281 *series c.p.c.*

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con ricorso depositato in data 26.03.2009 PP ricorreva in giudizio avverso la delibera assembleare adottata dal condominio resistente in data 21.01.2009.

Sostiene la ricorrente innanzitutto l'illegittimità della delibera impugnata laddove, sul punto n. 5 dell'ordine del giorno, dispone essere in contrasto con l'art. 32 del regolamento del condominio medesimo la destinazione che la ricorrente ha realizzato di due appartamenti di sua proprietà e posti all'interno dello stabile condominiale oggi resistente, avendo essa destinato i suddetti appartamenti a casa riposo per anziani.

Deduce infatti la ricorrente che innanzitutto la destinazione impressa ai suoi appartamenti non contrasta con il suddetto art. 32 del regolamento condominiale; inoltre, per imporre ulteriori divieti occorrerebbe l'unanimità dei consensi dei proprietari, non raggiunta nella detta assemblea; con secondo motivo di impugnazione la ricorrente lamenta la nullità della impugnata delibera, atteso che non

sarebbe stato rispettato il termine di giorni 5 tra la ricezione della comunicazione di convocazione e l'assemblea condominiale.

Il Condominio resistente, regolarmente citato, si costituiva eccependo in rito il difetto di legittimazione attiva o comunque carenza di interesse, atteso che il capo della delibera impugnata conterrebbe non un nuovo divieto, bensì soltanto un mandato conferito all'amministratore ad adire le vie legali contro chiunque violi il regolamento condominiale; nel merito, eccepiva l'infondatezza delle domande di parte ricorrente.

L'opposizione è infondata e va per l'effetto rigettata per i motivi di cui in prosieguo.

Invero, è incontroverso che nel caso di specie siamo in presenza di un regolamento condominiale di tipo contrattuale. Infatti, esso è stato allegato ed espressamente richiamato nell'atto del 10.02.1970 rogato dal notaio C , trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. Di Catania in data 17.02.1970 ai nn. 4846/3907.

Ciò comporta che *“Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale, che può imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà 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 accettato in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto”* (Cass. sentenza n. 17886 del 31.07.2009).

Ciò considerato, si paelsa legittima e vincolante anche per la ricorrente la clausola contenuta nell'art. 32 del suddetto regolamento condominiale, alla stregua del quale gli appartamenti dell'edificio ove trovansi le parti “potranno essere esclusivamente destinati ad uso di civile abitazione o studi professionali privati o uffici a carattere privato.

Ogni loro diverso uso dovrà essere approvato e consentito dall'assemblea dei condomini con la maggioranza indicata dall'art. 1136 comma 2 c.c.”.

Orbene, è indubbio che nel caso che ci occupa parte ricorrente non ha ottenuto alcuna autorizzazione da parte dell'assemblea condominiale in questione.

Invece, essa adduce che i divieti contenuti nel regolamento, come da giurisprudenza di legittimità addotta, hanno carattere tassativo e non sono suscettibili né di applicazione analogica né di interpretazione estensiva. Ma nel caso di specie, essa dimentica, il regolamento condominiale prevede usi tassativi, tra i quali non rientra certamente quello esercitato dalla ricorrente, espressamente vietando, *rectius* consentendo subordinatamente all'approvazione dell'assemblea, ogni uso diverso da quelli elencati all'art. 32 summenzionato.

È indubbio infatti che, ad onta delle autorizzazioni amministrative ottenute, la destinazione degli appartamenti in questione a casa alloggio per anziani non rientra tra le destinazioni consentite dal regolamento condominiale contrattuale previsto nell'edificio in questione, che in quanto tale è opponibile anche alla ricorrente in quanto proprietario, a prescindere da qualsiasi assemblea condominiale.

Infatti, priva di pregio si palesa la tesi difensiva della ricorrente, secondo la quale la suddetta attività di casa di riposo costituirebbe a tutti gli effetti civile abitazione, né in senso opposto rileva la circostanza in base alla quale sulla scorta di decreto ministeriale e di legge regionale le case alloggio del tipo di quella gestita dalla ricorrente dovrebbero trovare “ubicazione all'interno delle civili abitazioni”: invero, l'ubicazione della casa alloggio non rende essa una civile abitazione, trattandosi di attività di servizio che deve comprendere personale specializzato, nonché un ambulatorio all'uopo destinato, con la finalità di

ricovero di un numero predefinito di pazienti con determinate caratteristiche.

Tenuto conto di tutto ciò, appare evidente che la destinazione degli appartamenti a cas accoglienza per anziani non rientra tra gli usi consentiti dal regolamento contrattuale del condominio ove si trovano inseriti gli appartamenti, onde deve dichiararsene l'illegittimità, con conseguente piena legittimità della delibera oggetto della presente impugnazione che – può essere affermato per inciso – non pone nessun divieto, ma si limita a conferire un potere di azione in giudizio all'amministratore.

Alla luce delle superiori considerazioni il ricorso va rigettato alla stregua di quanto calcolato in parte motiva.

Attesa la controvertibilità delle questioni affrontate, sussistono gravi ragioni per compensare per intero le spese tra le parti.

P.Q.M.

Il Giudice, definitivamente pronunciando, disattesa ogni ulteriore istanza, domanda ed eccezione, così provvede:

- 1) **RIGETTA** il ricorso;
- 2) **CONDANNA PP** in proprio e nella qualità di legale rappresentate della società cooperativa sociale " PS " alla rifusione in favore di controparte delle spese del presente procedimento che liquida in complessivi euro 2.500,00, oltre spese generali al 15%, IVA e CPA come per legge.

Catania, 10.12.2015.

Il Giudice

dott. Anofino Milazzo

Depositato in cancelleria

Catania, 11 DIC. 2015.