REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 35348/2015 promossa da:

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. FO.AL. ed elettivamente domiciliato in CORSO (...) 20121 MILANO presso il difensore avv. FO.AL.

ATTORE

Contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BE.AL. e dell'avv. VE.GI. ((...)) VIALE (...) CINISELLO BALSAMO; elettivamente domiciliato in VIA (...) 20121 MILANO presso il difensore avv. BE.AL.

(...) S.P.A. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. RO.MA. e dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in VIA (...) 20135 MILANO presso il difensore avv. RO.MA.

CONVENUTI

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio di via (...), sulla premessa che la condomina (...), con contratto stipulato in data 19.9.2011, aveva concesso in locazione ad uso abitativo alla società (...) s.p.a. il proprio appartamento, concedendo alla conduttrice espressa facoltà di sublocare l'immobile, e che quest'ultima, tramite la stipulazione di contratti di sublocazione, ha di fatto utilizzato l'appartamento per svolgervi attività di affittacamere e comunque per esercitarvi un'attività imprenditoriale, così violando l'art. 6 del regolamento condominiale, ha chiesto la condanna delle convenute all'immediata cessazione di tale utilizzo dell'immobile.

La società (...) s.p.a. ha resistito in giudizio, negando di avere utilizzato l'appartamento condotto in locazione per lo svolgimento di attività di affittacamere ed assumendo di avere semplicemente stipulato dei contratti di sublocazione parziale aventi ad oggetto singole stanze dell'appartamento condotto in locazione. Ha chiesto respingersi le domande proposte dal condominio con vittoria di spese.

La convenuta (...) ha eccepito, in via preliminare , il proprio difetto di legittimazione passiva con riferimento sia alla domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione ad uso abitativo, che a quella relativa alla presunta violazione del regolamento condominiale, in via

pregiudiziale ha eccepito la nullità della citazione e/o comunque la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei subconduttori in relazione alla domanda di simulazione dei contratti, nel merito ha contestato la fondatezza delle domande proposte dal condominio.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c. ed assunte le prove orali, all'udienza del 16.11.2017 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

1 - Sono infondate le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta (...).

Infatti, con riferimento alla domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione , in relazione alla quale la convenuta ha contestato la propria legittimazione passiva, per non essere parte dei contratti di tali contratti , ed ha eccepito il difetto di contraddittorio, non essendo stati chiamati in causa subconduttori, si osserva quanto segue.

Il condominio ha spiegato con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 di non avere proposto domanda diretta alla pronuncia di accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione intercorsi tra la società (...) s.p.a. ed i vari subconduttori, non avendo alcun interessa all'accertamento della simulazione oggettiva degli anzidetti contratti contrattuali, essendo piuttosto la domanda volta ad un accertamento incidenter tantum della simulazione finalizzata alla dimostrazione dell'uso effettivo delle porzioni immobiliari ubicate nel condominio ed alla declaratoria dell'illegittimità di tale uso in quanto contrario al regolamento condominiale.

Dunque, non avendo il condominio proposto una domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione, vanno disattese entrambe le eccezioni preliminare proposte dalla convenuta.

La convenuta è legittimata passivamente relativamente alla domanda diretta all'accertamento della violazione del regolamento condominiale e di condanna alla cessazione di tale uso.

Infatti, il proprietario di un immobile ubicato all'interno di un condominio è obbligato al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile di fronte alla collettività condominiale della violazione del regolamento anche se operata dal conduttore del suo bene, essendo tenuto ad imporre a quest'ultimo il rispetto del regolamento (cfr Cass. 11859/2011: "..Questa Corte ha più volte affermato, in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso..."; Cass. 11383/2006: "In tema di condominio di edifici, il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art.1176 cod. civ., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione"; Cass. 8239/1997 " Il condomino siccome principale destinatario delle norme regolamentari si pone nei confronti della collettività condominiale non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme da parte sua ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo ad

imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto").

2 - Le domande proposte dal condominio sono infondate nel merito.

L'art. 6 del regolamento condominiale prevede quanto segue: "Gli alloggi sono destinati all'uso del condomino, dei suoi famigliari, del personale di servizio da esso dipendente e degli inquilini nei limiti in cui è ammessa la locazione . E' fatto divieto al condomino di tenere locande o pensioni. Non è altresì consentito nei singoli alloggi, solai e boxes ad essi pertinenti l'esercizio di industrie e di altre attività imprenditoriali, di laboratorio, di officine, né il deposito di merci o materiali vari da esitarsi all'ingrosso o al minuto...".

Assume il condominio che la società (...) utilizza l'immobile locato per lo svolgimento di attività contraria al regolamento condominiale sia che la si qualifichi quale affitta camere che quale attività imprenditoriale.

E' incontestato che il regolamento condominiale sia da ricondurre alla categoria dei regolamenti contrattuali.

Risulta provato che in data 19.9.2011 la convenuta (...) ha stipulato con la società (...) s.p.a. un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni rinnovabili avente ad oggetto un appartamento sito nel condominio di via (...) costituito da 9,5 vani (cfr doc. 2 parte attrice)

La società (...) ha ristrutturato l'appartamento , ricavandone 6 stanze (oltre agli spazi comuni costituiti dalla cucina e da due bagni), che sono state successivamente concesse in sublocazione (cartina sub. Doc. 2 di parte convenuta (...)), come espressamente consentito dal contratto di locazione intercorso con la proprietaria.

(...) ha stipulato contratti di sublocazione parziale aventi ad oggetto una stanza munita di arredi e di accessori e dei correlati servizi esclusivi comuni, della durata di 4 anni più 4, così come previsto dall'art. 2 della L. n. 431 del 1998 per le locazioni ad uso abitativo (cfr contratti di sublocazione prodotti dal condominio).

I testimoni escussi hanno confermato che il canone corrisposto alla società convenuta copriva la locazione della propria stanza e l'uso delle parti comuni dell'appartamento , tra le quali erano compresi anche due bagni in condivisione e la cucina, le spese relative alle utenze ed al servizi WIFI, escluso il canone televisivo e la tassa rifiuti che venivano pagati a parte, riferendo che i relativi contratti erano intestati alla sublocatrice, (cfr dep. (...) e (...)). Hanno precisato che l'immobile era dotato, oltre che degli arredi, comprensivi degli elettrodomestici, di una piastra per cucinare e di un piccolo frigorifero in ciascuna stanza, di stoviglie, di piatti e posate. Hanno invece escluso che fossero forniti servizi ulteriori, quali la pulizia della stanza o la fornitura ed il cambio della biancheria (lenzuola, asciugamani, tovaglie, tovaglioli, coperte e piumini), incombenze alle quali provvedeva ciascun conduttore con beni propri, con un regolazione di turni interni per quanto riguardava la pulizia delle parti comuni dell'appartamento (cfr. dep. (...), (...)e (...)).

La corte di Cassazione con orientamento costante ha espresso il principio di diritto per il quale "L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. In difetto della

prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo (Cass. 22665/2010; Cass. 5632/1993; Cass. 17167/2002; Cass. 755/1991 ; cfr. anche Tar Toscana sezione III 1826/2000 : Il criterio distintivo tra la locazione di alloggi e l'esercizio dell'industria di affittacamere è costituito dal fatto che, mentre il secondo rapporto è accompagnato dalla prestazione di servizi personali (che del rapporto stesso sono accessorio e complemento imprescindibile), nella locazione, invece, la persona del locatore rimane del tutto estranea alla vita dell'ospitato ed ogni relazione tra i contraenti si esaurisce nella conclusione del negozio giuridico, senza che vi sia posto per rapporti di fatto, riconducibili alla nozione di ospitalità. Conseguentemente, deve ritenersi illegittima l'intimazione a cessare immediatamente l'attività ricettiva abusiva, qualora risulti accertato in via di fatto il mancato svolgimento di quelle obbligazioni o servizi che caratterizzano l'attività di affittacamere e che possono dar vita a un tale tipo di contratto").

Tali prestazioni accessorie - riassetto e pulizia della stanza, fornitura e lavaggio della biancheria del letto e del bagno - che caratterizzano l'attività di affittacamere, differenziandola dalla locazione, non sono state prestate dalla società (...) S.p.A.

Viceversa la fornitura della somministrazioni di gas, luce, riscaldamento e quella del servizio wifi non sono peculiari dell'attività di affittacamere, essendo invece proprie della locazione, trattandosi di prestazioni funzionali al godimento dell'immobile.

Il dettato letterale dei contratti di sublocazione è chiaro e non consente una diversa qualificazione del rapporto. Il contratto è qualificato dalle parti quale "contratto di sublocazione parziale ad uso abitativo (art. 2 comma 1 L. n. 431 del 1998)"; l'art. 1 del contratto prevede che "la parte locatrice concede in sublocazione n.1 stanza arredata di mobili ed accessori ed i correlati servizi esclusivi comuni ..."art. 2 " il conduttore utilizzerà i locali ed i correlati servizi oggetto del presente contratto ad esclusivo uso abitativo per sé. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere previamente autorizzata dalla locatrice" art. 3 "Il presente contratto ha durata 4 anni, con decorrenza a partire dal giorno 7.1.2013 e termine al 6.11.2017. Alla fine di questo periodo il contratto si prevede automaticamente rinnovato per la stessa durata I contratti erano stati regolarmente registrati (cfr. contratti di sublocazione prodotti dal condominio).

La durata contrattuale non è compatibile con l'attività di affittacamere. Infatti i contratti di locazione hanno la durata prevista dall'art. 2 L. n. 431 del 1998 e per quanto di fatto la permanenza nelle stanze sia stata di durata più limitata, come dimostrato dalle prove orali (cfr dep. testimone (...) che ha riferito di avere abitato nell'appartamento per un anno) e dai contratti prodotti in atti , che dimostrano che la stessa stanza è stata rilocata a diverso conduttore con intervalli non inferiori all'anno e talvolta superiori (cfr doc. 14 di parte attrice), si tratta di una durata assimilabile ad una locazione transitoria ma non ad un'attività di tipo alberghiero.

Inoltre, come evidenziato dalla società convenuta, l'attività di affittacamere non è vietata dal regolamento condominiale, posto che il divieto regolamentare si riferisce all'attività di pensione o locande , attività diverse da quella di affittacamere, comportando anche la fornitura di un vitto, pacificamente esclusa nel caso in esame. L'estensione, operata dal condominio, del divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale all'attività di affittacamere ne comporta un'interpretazione estensiva , non consentita in quanto la norma regolamentare comporta una limitazione alle facoltà inerenti la proprietà esclusiva (Cass. 16832/2009: "Invero le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni (Cass. n. 23 del 07/01/2004). Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente

inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme (Cass. Sez. 2, n. 9564 do 01/10/1997)" cfr. in senso conforme Cass. 24707/2014).

Parimenti va escluso l'immobile di proprietà della (...) sia stato utilizzato per un'attività imprenditoriale , non essendo rilevante con riferimento al divieto contenuto nel regolamento condominiale l'attività indubbiamente imprenditoriale svolta dalla società (...) s.p.a., posto che tale attività viene pacificamente svolta presso la sede della società, bensì l'uso effettivo delle unità immobiliari ubicate nel condominio, essendo le stesse destinate ad uso abitativo dei subconduttori e non destinate ad uffici della società convenuta. Dunque anche sotto questo profilo risulta preservata la destinazione residenziale del fabbricato e rispettato il divieto regolamentare dell'esercizio di attività industriali o imprenditoriali che possano interferire con tale uso.

Da ultimo si osserva come le doglianze relative a presunte irregolarità degli interventi edilizi operati da (...) S.p.A. nell'immobile di proprietà della signora (...) , così come i rilievi relativi alla tenuta del registro dell'anagrafe condominiale sono irrilevanti e non saranno esaminati, non essendo oggetto delle domande spese in giudizio.

Per tutte le ragioni espresse vanno respinte le domande proposte dal condominio.

3 - Non ricorrono i presupposti per la condanna del condominio al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c., non emergendo dal tenore delle difese una condotta processuale contraddistinta da dolo o colpa grave.

Le spese di lite vanno poste a carico del condominio in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede:

respinge le domande proposte dal condominio di via (...);

condanna il condominio a rifondere le spese processuali sostenute dai convenuti che liquida, in favore (...) e di (...) S.p.A. nella somma di Euro 7.500,00 per compensi per ciascuna delle parti, oltre al rimborso forfetario per spese generali ed agli accessori di legge.

Così deciso in Milano il 21 febbraio 2018.

Depositata in Cancelleria il 22 febbraio 2018.