

R

138 2018  
1618 2016  
1618  
168/2018

N. R.G. 1618/2016



TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

Sez. civile

VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. 1618/2016

tra

[Redacted]

ATTORE

e

[Redacted] SNC

CONVENUTO

[Redacted] SNC

TERZO CHIAMATO

Oggi 28 giugno 2018 ad ore 11.33, innanzi al dott. Maurizio D'Abrusco, sono comparsi:

- Per [Redacted] l'avv. [Redacted]
- Per [Redacted] l'avv. [Redacted]
- Per [Redacted] SNC l'avv. [Redacted]

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni.  
 I procuratori delle parti precisano le conclusioni come da fogli separati depositati telematicamente, quanto ad attore e a convenuto, e come da comparsa costitutiva, quanto al terzo chiamato.  
 Dopo breve discussione orale, il Giudice pronuncia sentenza *ex art. 281 sexies c.p.c.*

Il Giudice  
 dott. Maurizio D'Abrusco



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di AOSTA

Sez. civile

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Maurizio D'Abrusco ha pronunciato *ex art. 281 sexies* c.p.c. la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **1618/2016** promossa da:

**CONDOMINIO** [redacted] (C.F. [redacted]) con il patrocinio dell'avv. [redacted]  
[redacted] elettivamente domiciliato in Via [redacted] 11100 AOSTA presso il difensore avv.  
[redacted]

ATTORE

contro

[redacted] SNC (C.F. [redacted]) con il  
patrocinio dell'avv. [redacted], elettivamente domiciliato in Via Challand, 30 11100 Aosta  
presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO

[redacted] SNC (C.F. ) rappresentato e difeso  
dall'avv. [redacted] e dell'avv. [redacted] ( [redacted] Via [redacted]  
11100 AOSTA, elettivamente domiciliato in Via [redacted] 11100 AOSTA presso il difensore avv.  
[redacted]

TERZO CHIAMATO

**OGGETTO:** violazione regolamento condominiale

**CONCLUSIONI**

Le parti hanno concluso come indicato nel verbale dell'odierna udienza

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

Si controverte sul diritto del Condominio [redacted] (attore) ad ottenere la cessazione della  
turbativa attuata in violazione del regolamento condominiale da parte del condomino [redacted]  
[redacted] SNC (convenuta), in conseguenza dell'attività dell'esercizio  
commerciale (Bar – Pub) gestito dalla locataria [redacted] s.n.c.  
(terza chiamata), attività condotta mediante emissione di suoni e rumori che superano la normale  
tollerabilità (di oltre quattro volte il limite del rumore differenziale previsto dalla legge, che è di tre

dBA, con immissioni rumorose fino a di 12 – 14 DbA) e con apertura del locale oltre la mezzanotte, consentendo alla clientela, composta per lo più da giovani, di stazionare sotto i portici condominiali, vociando e urlando fino a notte fonda, così impedendo il riposo dei condomini.

L'eccezione di incompetenza funzionale formulata dalla terza chiamata è all'evidenza infondata, posto che la causa verte sulla violazione del regolamento condominiale e su immissioni moleste provenienti da attività commerciale, materie rientranti nella competenza del Tribunale ordinario.

L'eccezione di difetto di legittimazione passiva formulata dalla convenuta è infondata.

Il condomino/locatore, in quanto principale destinatario delle norme regolamentari, si pone nei confronti degli altri condomini come diretto responsabile delle violazioni del regolamento poste in essere dal proprio inquilino ed è tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi di cui al regolamento, ma altresì a prevenire le violazioni ed eventualmente a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto di locazione.

Con sentenza n. 11857/2011, la Cassazione ha affermato che il proprietario dell'unità immobiliare è litisconsorte necessario in causa avente ad oggetto la violazione del regolamento condominiale da parte del conduttore: *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, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è adibito il negozio (sentenza 29/10/2003 n. 16240). Nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (sentenza 8/3/2006 n. 4920). Va aggiunto che la rigorosa previsione regolamentare in questione è costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca (ordinanza 18/1/2011 n. 1064). Inoltre 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 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino*

*alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (sentenza 16/5/2006 n. 11383)" (Cass. 27 maggio 2011 n. 11859).*

Nel merito, la domanda dell'attore nei confronti della convenuta e la domanda di questa nei confronti della terza chiamata sono fondate e vanno accolte.

Le circostanze di prova dedotte dall'attore nella sua memoria ex art. 183 c.p.c. hanno trovato piena conferma nell'istruttoria svolta con i testi [REDACTED] e [REDACTED].

E così, risulta provato che: il locale di proprietà della convenuta, effettivamente adibito ad esercizio commerciale (Bar – Pub) gestito dalla terza chiamata s.n.c. [REDACTED] sotto l'insegna di [REDACTED], è dotato di riproduttori di suoni e musica, anche per il Karaoke, strumenti che, in tutto il periodo invernale, sono utilizzati nelle ore serali e, in particolare, durante le feste notturne organizzate nei week- end, nelle feste natalizie e di Carnevale, anche oltre le due della mattina; nel Pub si consumano bevande alcoliche e si balla come in discoteca; durante l'orario notturno del locale, alcuni avventori escono dal Pub e stazionano sotto i portici del Condominio, che amplificano i rumori, per fumare e nell'occasione cantano in coro e schiamazzano; molto spesso costoro vomitano e urinano sotto i portici e più volte, a causa del freddo, si recano a fumare e ad espletare le loro necessità fisiologiche all'interno dell'androne d'entrata del condominio; il portone condominiale è stato più volte forzato e nell'entrata condominiale, al mattino, si trovano cicche di sigarette e, a volte, contro i muri, versamenti di urina; anche dopo l'orario di chiusura, ossia alle 2 della mattina, gli avventori del Pub, per lo più ubriachi, continuano a stazionare per ore sotto i portici schiamazzando.

La Cuniberti, che affitta annualmente, da circa due anni, un alloggio del Condominio attore al piano primo, ha tra l'altro riferito *quando c'è musica non riesco a dormire, soprattutto nei momenti in cui la stessa è molto forte, mi è capitato di chiamare la polizia anche alle tre del mattino per la forte musica per chiedere di abbassarla (come avvenuto), il problema riguarda anche la presenza di persone che escono dal pub, sostano nella parte dietro del pub, parlano ad alta voce, ridono bevono, sono molto rumorosi anche alle due/tre di notte, la musica viene alzata a partire dalle due di notte..... il 31.12.2017, intorno alle tre del mattino, una persona ha iniziato a distruggere panchine, luci, lampioni condominiali, visto dai miei figli dalla finestra, sono uscita sul balcone chiedendo ai presenti che ridevano di aiutare quella persona, ho chiamato la polizia che è intervenuta, il ragazzo era rientrato nel pub con gli altri ragazzi..... al mattino successivo intorno al pub vi sono tracce di urina e vomito.....*

Il [REDACTED] titolare di un'agenzia immobiliare all'interno del Condominio [REDACTED] distante 50 metri dal Condominio attore, possessore di una seconda abitazione a 50 metri dal Condominio attore,

proprietario di due o tre garage nel Condominio attore, ha riferito di avere *sentito lamentele da parte di parecchi condomini del Condominio attore circa il fatto che sentivano rumori la sera e non riuscivano a dormire, come musica, anche al vivo con tamburi i primi anni..... di una saletta condominiale è stata forzata la porta e persone andavano dentro per fumare, come si evinceva dalle cicche lasciate, suppongo si trattasse di clienti del pub in quanto in zona vi sono locali che chiudono alle nove e il pub è l'unico aperto la notte..... al mattino ho trovato spesso un porcile sul corridoio intorno al pub, sotto i portici, costituita da tracce di vomito, bottiglie, urina contro i muri, ciò negli ultimi anni, mentre per quest'anno non ho verificato non essendomi recato sui luoghi.*

Il teste [REDACTED] ha confermato di essere stato incaricato dall'Amministratore del Condominio di verificare le immissioni di rumore durante le ore notturne e di aver operato in data 23 - 24 gennaio 2016, attraverso strumentazioni poste in un alloggio situato al secondo piano fuori terra con finestre e porte chiuse.

La verifica è documentata nella relazione tecnica prodotta dall'attore, e confermata dal teste, da cui risulta che le immissioni prodotte nel locale superavano di oltre quattro volte il limite del rumore differenziale previsto dalla legge di tre dBA, arrivando a di 12 - 14 Dba.

Il teste [REDACTED] ha precisato al riguardo che *il superamento è di oltre dieci volte il limite consentito in quanto utilizzando i decibel su scala logaritmica una differenza di dieci decibel equivale a una grandezza superiore dieci volte al limite.*

E' del tutto evidente, pertanto, come l'attività svolta dalla conduttrice sia in aperta violazione del regolamento condominiale in atti che all'art. 3 vieta ai condomini di *fare uso contrario alla moralità, tranquillità e decoro della casa.*

La conduttrice e il condomino locatore hanno violato il regolamento condominiale, la prima diffondendo musica ad alto volume fino a notte fonda, così disturbando e impedendo il sonno degli abitanti del Condominio, condomini o inquilini, nonché consentendo ai clienti del pub di stazionare, urinare, vomitare, fumare nelle parti comuni interne ed esterne, il secondo non impedendo che ciò avvenisse attraverso l'idonea vigilanza o il ricorso alle azioni a tutela degli interessi del Condominio, quali la risoluzione del contratto di locazione.

La domanda di risoluzione contrattuale qui svolta dalla convenuta deve essere accolta.

Il regolamento di condominio è vincolante anche per l'inquilino e, se questi non lo rispetta, è sempre possibile agire giudizialmente per chiedere la risoluzione del contratto di locazione.

Ai sensi dell'art. 1587 c.c. *"Il conduttore deve prendere in consegna la cosa e osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato nel contratto o per l'uso che può altrimenti presumersi dalle circostanze; dare il corrispettivo nei termini convenuti"*.

Il conduttore deve servirsi della cosa da buon padre di famiglia qualunque sia l'uso per cui venne locata, deve mantenere integri gli elementi del godimento, non deve mutare la forma od eccedere nel godimento concesso e deve rispettare le norme contenute nel regolamento di condominio per l'uso dei beni e dei servizi comuni, anche se nel contratto non sia stata prevista alcuna precisa clausola in tal senso.

Ed invero, le disposizioni del regolamento obbligano non solo il proprietario/locatore ma anche il conduttore, il quale non può esercitare maggiori diritti di quelli spettanti al condomino.

A nulla rileva che il contratto di locazione prevedesse proprio l'esercizio dell'azienda in questione, in quanto, con le condotte qui accertate, è del tutto evidente come il conduttore abbia abusato del suo diritto, in spregio agli interessi condominiali e al benessere e alla tranquillità degli abitanti del Condominio, proprietari o inquilini.

Le spese seguono la soccombenza e pertanto la convenuta va condannata al relativo pagamento in favore dell'attore e la terza chiamata va condannata al relativo pagamento a favore della convenuta.

Spese liquidate ex DM 37/2018 secondo i valori medi dello scaglione di riferimento per cause di valore indeterminato (da 52.000 a 260.000), ridotti del 50% per la non complessità delle questioni.

#### PQM

Condanna la convenuta a porre fine alla situazione di violazione del regolamento condominiale derivante dall'attività di Bar Pub così come svolta nel locale di proprietà della stessa sito in Gressan (AO) al piano terreno del Condominio [REDACTED].

Dichiara la risoluzione del contratto di locazione commerciale stipulato in data 1.12.2013 tra la società [REDACTED] s.n.c. e la società [REDACTED] s.n.c.

Condanna la [REDACTED] SNC al pagamento delle spese in favore del Condominio [REDACTED] liquidate in euro 6.715 per onorario, oltre iva, cpa, rimb. forf. spese gen. come per legge.

Condanna [REDACTED] s.n.c. al pagamento delle spese in favore di [REDACTED] SNC liquidate in euro 6.715 per onorario, oltre iva, cpa, rimb. forf. spese gen. come per legge.

Sentenza resa ex articolo 281 *sexies* c.p.c.

Stante il blocco del sistema telematico per assenza di connessione al server, manda alla cancelleria per la scannerizzazione e il deposito telematico

AOSTA, 28 giugno 2018

Il Giudice  
dott. Maurizio D' Abrusco

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO F2  
Maria ZUCCARO

DEPOSITATO NELLA CANCELLERIA  
DEL TRIBUNALE DI AOSTA  
28 GIU 2018  
IL FUNZIONARIO

pagina 6 di 6