



REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di BUSTO ARSIZIO  
SEZIONE Terza CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Nicola Cosentino  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 9992/2014 promossa da:

~~\_\_\_\_\_~~ (C.F. ~~\_\_\_\_\_~~), con il patrocinio dell'avv. ~~\_\_\_\_\_~~

ATTORE/I

contro

~~\_\_\_\_\_~~ (C.F. ~~\_\_\_\_\_~~), in persona dell'amministratore *pro tempore*,  
con il patrocinio dell'avv. ~~\_\_\_\_\_~~

CONVENUTO

**CONCLUSIONI**

Per parte attrice

Voglia l'adito Giudicante, ogni contraria domanda, eccezione e deduzione disattesa e dato atto della mancata accettazione del contraddittorio circa le domande nuove avversarie,

**Nel merito:**

- rigettare ogni avversaria domanda;
- dichiarare nulle o comunque, annullare, le delibere assembleari impugnate (delibera del 17 Luglio 2013 e delibera del 07 Gennaio 2014) per i motivi esposti in atti;
- dare atto che è intervenuta la cessazione della materia del contendere per quanto concerne la controversia relativa all'addebito delle spese per consumo dell'acqua poiché in data 14.01.2015 è intervenuto tra le parti un accordo stipulato dinanzi all'Organismo di Conciliazione Forense presso l'Ordine degli Avvocati di Busto Arsizio, a fronte del quale è stato convenuto l'addebito al Sig. ~~\_\_\_\_\_~~ della quota pari a mezza persona in più per il consumo d'acqua dovuto dal B&B, rispetto alle due persone ulteriori oggetto della delibera;
- dare atto che il B & B in contestazione è stato chiuso per motivi personali del Sig. ~~\_\_\_\_\_~~ con ogni conseguente effetto ai fini del presente contenzioso.

**In ogni caso:**

condannare il Condominio convenuto al pagamento delle spese e competenze di causa.

**In via istruttoria:**

Si ripropongono, all'occorrenza, le istanze istruttorie già formulate e non ammesse.

Per parte convenuta

Piaccia all'Ill.mo Signor Giudice adito, respinta ogni contraria istanza ed eccezione,

**Preliminarmente:**



- dichiarare inammissibile e/o improponibile la domanda avversaria relativa alle spese per il consumo dell'acqua perché rinunciata con accordo transattivo 14.01.2015 in sede di mediazione avanti all'Organismo di Conciliazione Forense di Busto Arsizio.

**NEL MERITO:** accertare e dichiarare l'intervenuta decadenza dell'attore ex art. 1137 c.c. dalla impugnazione delle delibere 17.07.2013 e 7.01.2014 ed in ogni caso respingere le domande attoree perché infondate in fatto ed in diritto;

- accertare e dichiarare la legittimità delle delibere assunte in data 17.07.2013 e 7.01.2014 ed in particolare la contrarietà all'art. 34 del Regolamento Condominiale contrattuale dell'attività di B&B esercitata nell'immobile di proprietà del Signor ~~██████████~~;

- condannare il Signor M ~~██████████~~ alla immediata cessazione dell'attività di B&B esercitata nel ~~██████████~~ assegnando eventualmente un termine non superiore a trenta giorni per la rimozione di qualsiasi segno identificativo di tale attività, disponendo altresì la chiusura del sito web ed inibendo qualunque altro tipo di pubblicità;

- in ogni caso accertare e dichiarare che l'art. 34 del Regolamento del Condominio ~~██████████~~ vieta qualsiasi attività assimilabile a locanda, pensione o albergo, a qualunque titolo e con qualsiasi denominazione esercitata e inibire al Signor ~~██████████~~ l'esercizio di tali attività nel proprio appartamento.

**In ogni caso:** condannare il Signor ~~██████████~~ al pagamento delle spese e competenze professionali del presente giudizio.

Condannare altresì il Signor ~~██████████~~ al pagamento delle spese di lite relative alle due impugnazioni dallo stesso proposte avanti il Giudice di Pace di Legnano, **dichiaratosi incompetente a decidere**, come da ordinanza 12.09-3.10.2014.

**In via istruttoria:**

A) Essendo pacifico e non contestato l'esercizio dell'attività di B&B, si deducono i seguenti capitoli di prova (non ammessi con l'ordinanza di ammissione delle prove) sulle circostanze contestate, con particolare riferimento all'asserito mancato possesso delle chiavi del Condominio da parte degli ospiti del B&B:

- 1) Vero che per accedere al Condominio ~~██████████~~, ove è sito l'appartamento del Signor ~~██████████~~, occorre oltrepassare un cancelletto pedonale e successivamente una porta a vetri (doc. 5 A e B) (interpello e testi);
- 2) Vero che il cancelletto e la porta a vetri sono dotati di due differenti serrature e relative chiavi (interpello e testi);
- 3) Vero che il sito internet del B&B pubblicizza tra i servizi offerti agli ospiti "spazio coperto, chiuso e custodito per le biciclette" come da doc. 8 fascicolo prima impugnazione da rammostrarsi (interpello e testi);
- 4) Vero che l'unico spazio coperto, chiuso e custodito è all'interno del box del Signor ~~██████████~~ (interpello e testi);
- 5) Vero che per accedere ai box occorre oltrepassare il cancello carraio, aprendolo con apposita chiave o con telecomando (doc. 5 C) (interpello e testi);
- 6) Vero che anche dall'area box si può accedere agli appartamenti attraverso apposito portoncino in ferro con chiusura a scatto, dotato di serratura (doc. 5 D) (interpello e testi);
- 7) Vero che nel Luglio 2013, alle ore 23,30 circa, due persone tentavano di accedere all'appartamento dei coniugi ~~██████████~~ infilando la chiave nella serratura di sicurezza e cercando di aprire la porta blindata (testi);
- 8) Vero che, sentita la chiave girare nella serratura della porta di ingresso del loro appartamento, i coniugi ~~██████████~~ inserito il catenaccio, la aprivano e vedevano due persone, un uomo ed una donna, che chiedevano insistentemente di entrare perché dovevano pernottare presso il B&B (testi);
- 9) Vero che l'appartamento del Signor ~~██████████~~ è posto al piano terzo del Condominio ~~██████████~~, di fronte all'appartamento dei coniugi ~~██████████~~ (testi);
- 10) Vero che, precisato alla coppia di cui ai capp.7 e 8 che il Bed Breakfast era nell'appartamento di fronte, i Signori ~~██████████~~ vedevano dallo spioncino della propria porta che i due aprivano la porta dell'appartamento del Signor ~~██████████~~ con la chiave (testi);



14) Vero che il B&B pubblicizza in internet l'esistenza di una sola camera da letto con due posti e possibilità di aggiunta di terzo letto, come da doc. 8 allegato al fascicolo della prima impugnazione R.G. 149/2014 (interpello);

15) Vero che B&B in data 25.01.2013 emetteva ricevuta alla Signora ~~██████████~~ per 4 notti in stanza singola ed in data 26.01.2013 ricevuta al Signor ~~██████████~~ per 3 notti in stanza doppia, come da ricevute fiscali prodotte sub doc. 6 fascicolo Signor ~~██████████~~ (interpello);

16) Vero che il giorno 20.2.2013 B&B emetteva 2 ricevute fiscali, una a ~~██████████~~ S.a.s. per 3 notti in stanza singola e una a ~~██████████~~ per una notte in stanza singola, come da ricevute fiscali prodotte sub doc. 6 fascicolo Signor ~~██████████~~ (interpello);

17) Vero che il giorno 11.04.2013 B&B emetteva 4 ricevute fiscali, una a Giovanni ~~██████████~~ per 2 notti in stanza singola, una a ~~██████████~~ per 1 notte in stanza singola e 2 notti in stanza doppia, una a ~~██████████~~ per 2 notti in stanza doppia e una a ~~██████████~~ per una notte in stanza doppia, come da ricevute fiscali sub doc. 6 fascicolo Signor ~~██████████~~ (interpello);

18) Vero che il giorno 12.04.2013 B&B emetteva una ricevuta per una stanza singola per una notte al Signor ~~██████████~~ e che il giorno 13.04.2013 emetteva ricevuta fiscale al ~~██████████~~ ~~██████████~~ per 3 notti in stanza singola, come da ricevute fiscali sub doc. 6 fascicolo Signor ~~██████████~~ (interpello);

19) Vero che il Signor ~~██████████~~ ha manifestato l'intenzione, qualora venisse disposta la chiusura del B&B, di esercitare presso il suo appartamento all'interno del Condominio ~~██████████~~ il servizio di couchsurfing (interpello);

Si indicano a testi i Signori ~~██████████~~ ed ~~██████████~~, residenti in Legnano, Via Verga, 53; ~~██████████~~, Via Cesare Correnti, 16, Legnano.

B) Disporsi l'esibizione ex art. 210 c.p.c. dei Registri obbligatori delle presenze del B&B, corredate dei documenti di identità delle persone che hanno soggiornato presso il bed & breakfast nell'anno 2013.

C) Disporsi assunzione di informazioni presso lo Sportello Unico delle Imprese e/o presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnano al fine di verificare la conformità alla normativa, anche edilizia ed urbanistica, e la corrispondenza della attuale destinazione d'uso dell'immobile alle plurime attività svolte contemporaneamente all'interno dell'appartamento del Signor ~~██████████~~

D) Disporsi acquisizione presso lo Sportello Unico delle Imprese e/o l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Legnano di tutta la documentazione ed in particolare di tutte le richieste/denunce/ comunicazioni presentate dal Signor ~~██████████~~ in relazione all'appartamento di Legnano, Via Verga, 53.

Si chiede di essere ammessi a prova contraria sui capitoli di prova di controparte eventualmente ammessi, con i testi indicati.

### Motivi della decisione

~~██████████~~ ha promosso due distinte cause davanti al Giudice di pace di Legnano nelle quali ha impugnato due distinte delibere dell'assemblea dei condomini.

In particolare, con riferimento alla delibera assunta in data 17.7.2013, premetteva di essere venuto a conoscenza della stessa solo con la comunicazione ricevuta in data 23.10.2013 con cui l'amministratore del Condominio lo diffidava a cessare entro 15 giorni l'attività di "bed & breakfast" svolta nell'unità immobiliare di sua proprietà, situata all'interno dell'edificio condominiale e che solo in data 23.10.2014 apprendeva dei contenuti della delibera, prima non ricevuta. Denunciava, quindi, l'invalidità della delibera in quanto: 1) assunta in violazione del termine di cinque giorni che avrebbe dovuto decorrere, a termini di regolamento condominiale, tra la convocazione e la data fissata per l'assemblea; 2) non comunicata, come prescritto dallo stesso regolamento, entro i dieci giorni successivi alla data dell'assemblea; 3) lesiva dei diritti individuali del singolo condomino; 4) illegittima nella modifica dei criteri di riparto della spesa relativa al consumo di acqua. Concludeva, pertanto chiedendo l'annullamento della predetta delibera.

Successivamente, in data 7.1.2014, l'assemblea dei condomini deliberava di confermare quanto già deciso in data 17.7.2013 e il ~~██████████~~ impugnava anche tale delibera per l'incompletezza dell'ordine



del giorno, l'illegittima ratifica di una delibera nulla e, comunque, mancato integrale richiamo della delibera impugnata e, infine, per i motivi già svolti sub 3 e 4 con riguardo alla precedente impugnativa.

Il Condominio si costituiva in entrambi i giudizi eccependo l'incompetenza del giudice adito e resistendo alle domande proposte dal [REDACTED] e il Giudice di pace, riuniti i due procedimenti, pronunciava la propria incompetenza per materia e per valore indicando come giudice competente il Tribunale di Busto Arsizio.

Il Condominio convenuto, dunque, ha riassunto le due cause riunite chiedendo che fosse accertata la decadenza dell'attore dalle impugnazioni in quanto proposte tardivamente nonché la legittimità della delibera che aveva vietato, sulla base dell'espresso disposto dell'art. 34 del regolamento condominiale, la prosecuzione dell'attività di bed & breakfast svolta dal [REDACTED]. Il Condominio ha dunque chiesto che il [REDACTED] fosse condannato alla cessazione della predetta attività e che fosse accertata l'illegittimità dello svolgimento della stessa sulla base del citato art. 34.

[REDACTED], costituitosi in giudizio, ha insistito nella competenza del Giudice di pace adito e nella fondatezza delle proprie domande svolte nei giudizi riassunti, eccependo la novità delle domande di accertamento svolte per la prima dal Condominio nel giudizio riassunto davanti a questo Giudice.

\*\*\*

Va precisato che, nel giudizio riassunto davanti al giudice indicato come competente da primo giudice investito delle domande dell'attore costituisce la continuazione del primo giudizio e si caratterizza, dunque, per la conservazione a ciascuna delle parti del ruolo rivestito nel giudizio *a quo*. Pertanto, anche nell'odierno giudizio, l'attore va identificato in [REDACTED], il quale ha impugnato le due delibere sopra indicate chiedendone l'accertamento della annullabilità ovvero della nullità in relazione ai motivi dedotti, mentre al Condominio è riservato, anche nel presente giudizio, il ruolo di convenuto.

Quanto alle domande svolte dal Condominio nell'atto di riassunzione, il confronto delle stesse con quelle svolte nella comparsa di costituzione e risposta depositata nel processo svoltosi davanti al Giudice di pace ne evidenzia la sostanziale conformità e, dunque, l'assenza di qualsiasi profilo di novità che ne possa inficiare l'ammissibilità.

La competenza del Tribunale adito in sede di riassunzione va affermata trattandosi di impugnazione di delibera avente ad oggetto non già la misura e le modalità d'uso l'uso di servizi condominiali (art. 7, comma 3, n. 2, c.p.c.) bensì l'asserita lesione di diritti individuali dominicali del singolo condomino sulla proprietà individuale. Il valore della causa, peraltro, deve considerarsi indeterminabile, radicandosi correttamente la competenza nel Tribunale ai sensi dell'art. 9 c.p.c..

Ciò premesso, va in primo luogo rilevata la tardività dell'impugnazione della delibera del 17.7.2013. ed infatti, come risulta dalla lettura del verbale dell'assemblea successiva, tenutasi in data 7.1.2013, il [REDACTED] dichiarò espressamente in detta sede di avere avuto conoscenza del verbale dell'assemblea del 17.7.2013 in data 2.9.2013, sicchè il termine entro il quale avrebbe dovuto notificare l'atto di citazione era quello del 2.10.2013, ai sensi dell'art. 1137 c.c..

La domanda di mediazione risulta depositata in data 21.11.2013, quando il termine di decadenza era già decorso, sicchè essa non vale ad impedire la decadenza ex art. 5, comma 6, d.lg. n. 28/2010. L'atto di citazione, inoltre, risulta notificato in data 7.1.2014. Non può pertanto che concludersi nel senso della tardività dell'impugnazione e della conseguente preclusione dell'esame dei profili di invalidità della delibera integranti mera annullabilità della stessa.

In particolare, risulta precluso l'esame del motivo afferente alla regolare convocazione dei condomini (si veda Cass., civ. Sez. Unite, 07/03/2005, n. 4806 con riferimento al più grave vizio dell'omessa convocazione dei condomini, integrante mera ipotesi di annullabilità).

Il motivo, invece, della mancata comunicazione della delibera nei dieci giorni successivi appare inidoneo a configurare una qualsiasi invalidità o irregolarità della delibera, attenendo a una fase



successiva all'adozione della decisione impugnata e a formalità, piuttosto, rilevanti ai fini della decorrenza del termine per impugnare.

Con riguardo alla delibera del 7.1.2014, la quale risulta impugnata con atto di citazione notificato in data 10.2.2014 laddove il termine per l'impugnazione scadeva in data 6.2.2014 in considerazione del fatto che il ~~██████████~~ aveva partecipato all'assemblea. La notifica dell'atto di citazione appare tuttavia tempestiva in quanto richiesta all'U.G. in data 31.1.2014, in tempo utile, operando il principio della scissione degli effetti processuali della notifica per il notificante e il notificato, nel senso che il primo non potrebbe subire le conseguenze pregiudizievoli del tempo necessario per il perfezionamento della notifica tempestivamente richiesta.

Va quindi esaminato il motivo di annullabilità della delibera afferente all'incompletezza dell'ordine del giorno. La delibera aveva quale ordine del giorno l'informativa ai condomini sull'impugnazione proposta dal ~~██████████~~ con riguardo alla precedente delibera del 17.7.2013 nonché l'autorizzazione a resistere in giudizio. Appare evidente che, se scopo della preventiva determinazione dell'ordine del giorno è quello di assicurare la consapevole partecipazione dei condomini all'assemblea, tale scopo era assicurato nel caso di specie in quanto l'avviso di convocazione indicava ai condomini che la delibera che aveva vietato al condomino ~~██████████~~ l'attività di bed & breakfast era stata impugnata e che occorreva decidere in merito all'eventuale costituzione in quel giudizio, sicché la decisione di ratificare la delibera impugnata al fine di superare eventuali profili di invalidità sanabili appariva, pur non analiticamente prospettata quale possibile decisione da adottare, del tutto pertinente all'oggetto della convocazione. Né rileva che la nuova delibera non abbia riprodotto integralmente il testo della precedente, ratificata, essendo sufficiente un richiamo per assicurare la determinatezza dell'oggetto della decisione.

Va dunque affrontato il tema della pretesa nullità di entrambe le delibere in quanto avrebbero inciso il diritto del singolo condomino di fare uso della proprietà individuale secondo la sua destinazione abitativa.

E' pacifico che nel Condominio ~~██████████~~ vigeva un regolamento di natura contrattuale, ovvero approvato dai singoli condomini e dagli aventi causa degli stessi, con il quale venivano introdotte, all'art. 34, alcune limitazioni alle facoltà di godimento delle proprietà individuali, vietandosi in particolare le attività che avessero comportato l'afflusso di estranei nell'edificio condominiale, di esercizio di locanda, pensione o albergo.

Tale clausola appare chiara nel vietare l'utilizzo della proprietà individuale per finalità alberghiere e non vi è dubbio che anche l'attività di bed & breakfast vi rientri, implicando la locazione di stanze a terzi avventori e l'offerta di servizi di ristorazione all'interno dell'unità abitativa. A tale scopo poco rileva che il citato art. 34 non faccia uso dell'espressione bed & breakfast in quanto il significato della norma regolamentare è chiaro nel vietare attività in senso lato alberghiere comunque denominate, accomunate dal fatto che, consentendo abitualmente a terzi estranei l'accesso alle unità abitative e l'utilizzo delle parti e servizi comuni, rendono più disagiata e comprimono i diritti di godimento e di utilizzo dei condomini e dei loro familiari (in tal senso v. Tribunale Roma Sez. V, 13/03/2018 secondo cui "Qualora una clausola di natura contrattuale del regolamento condominiale impedisce al proprietario di svolgere nel proprio appartamento l'attività di affittacamere, tale *divieto* si deve intendere esteso anche all'attività di *bed and breakfast* che è sostanzialmente simile a quella espressamente non consentita dal testo regolamentare". Analogamente Tribunale Torino, 13/10/2009 secondo la quale "Nel caso di un regolamento di *condominio* di origine contrattuale, la clausola che vieti di destinare le unità immobiliari a pensioni e, in genere, a qualsiasi uso o destinazione che possa turbare la tranquillità del *condominio* e che sia contrario all'igiene e al decoro dell'edificio deve essere senz'altro applicata anche all'attività di *bed and breakfast*. Tale attività pare, secondo la comune intenzione dei contraenti e sulla base delle indicazioni esemplificative contenute nella clausola regolamentare, assimilabile a quella di pensione espressamente *vietata* e, comunque, idonea a turbare la tranquillità dell'edificio, a nulla valendo la circostanza che all'epoca di redazione del regolamento di *condominio*, risalente al 1985, il suo svolgimento non fosse ancora legislativamente disciplinato, né assai diffuso").



La clausola è certamente lecita, rispondendo ad un interesse meritevole di tutela identificabile nell'esigenza di impedire che lo svolgimento di attività economiche mediante l'utilizzo delle unità abitative, pur rispettandone la destinazione, stravolga il normale utilizzo delle parti comuni e introduca elementi di potenziale disturbo della tranquillità condominiale.

Le delibere oggetto di impugnativa, pertanto, non hanno fatto altro che richiamare le disposizioni del regolamento condominiale contrattuale, vincolanti per tutti i condomini. L'eccezione di difetto di opponibilità dei vincoli e divieti contenuti nel regolamento condominiale, in quanto non oggetto di trascrizione sui registri immobiliari, non può essere accolta in quanto è pacifico che ~~il~~ abbia acquistato direttamente dal costruttore aderendo ad un programma negoziale inclusivo dei vincoli e divieti suddetti (il regolamento contrattuale era un allegato del contratto di compravendita), pienamente efficaci tra le parti del contratto ex art. 1372 c.c. a prescindere dalla trascrizione, utile a dirimere conflitti riguardanti i terzi acquirenti successivi e non le parti originarie del contratto.

Anche il motivo di impugnazione esaminato, pertanto, deve essere disatteso, dovendosi accertare la legittimità del divieto posto dal regolamento. Non può essere invece accolta la domanda di condanna del ~~la~~ a cessare l'attività vietata in quanto la cessazione è incontestatamente avvenuta su iniziativa spontanea dello stesso impugnante.

Infine, con riguardo alle spese inerenti ai consumi d'acqua, nel coro del giudizio è intervenuto tra le parti un accordo conciliativo sicché sul punto è intervenuta cessazione della materia del contendere.

Conclusivamente, le impugnazioni riunite, con riguardo ai punti ancora controversi, devono essere respinte con condanna dell'impugnante al pagamento delle spese processuali. Si esclude la possibilità di regolare, all'esito del presente giudizio, le spese di lite della fase del giudizio svoltasi davanti al Giudice di pace. Infatti, il giudice innanzi al quale le parti, a seguito di dichiarazione di incompetenza, riassumano il processo deve provvedere sulle sole spese della fase di riassunzione e non anche su quelle della fase precedentemente svoltasi innanzi al giudice incompetente, le quali vanno liquidate da quest'ultimo (Cass., Sez. 3 - , *Sentenza n. 3122 del 07/02/2017*).

#### P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara la cessazione della materia del contendere con riguardo alle spese relative ai consumi idrici;

rigetta le altre domande attoree accertando la legittimità delle delibere impugnate nonché la contrarietà all'art. 34 del Regolamento Condominiale dell'attività di B&B esercitata nell'immobile di proprietà di ~~FERRO MALITO~~

condanna altresì ~~la~~ a rimborsare al CONDOMINIO convenuto le spese di lite, che si liquidano in € 7.800,00 per compensi professionali, oltre spese generali, i.v.a., c.p.a. e anticipazioni (c.u., marche e spese di notifica).

Busto Arsizio, 5 ottobre 2018

Il Giudice  
dott. Nicola Cosentino

