

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO

SEZIONE TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa Elisa Fazzini, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al r.g. n. 38317/2017, decisa nella camera di consiglio del |
20.02.2019, vertente

tra

[DEA FIMIT SGR SPA (C.F. 05553101006)]

[elettivamente domiciliata in MILANO, VIA SANT'ANDREA, 10/A, presso lo studio degli avvocati DAVIDE
[APOLLO, ALESSANDRA ZUTTIONI e ALESSANDRO TESTA, che la rappresentano e difendono giusta procura in
[calce all'atto di citazione],

ATTRICE

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Sentenza n. 3462/2019 pubbl. il 09/04/2019

RGn. 38317/2017

Repert. n. 2727/2019 del 09/04/2019

OGGETTO: condominio.

CONCLUSIONI

Per [REDACTED]: "Voglia l'Ill.mo Giudice adito, disattesa ogni contraria istanza, deduzione, eccezione e produzione:

In via preliminare:

per i motivi esposti in narrativa, sospendere l'efficacia della delibera assembleare del Condominio del 5 maggio 2017, limitatamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno.

Nel merito:

- accertare e dichiarare che il Regolamento di Condominio non contiene alcun divieto alla possibilità di concedere in locazione a soggetti esercitanti attività commerciale che comportano contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori;

- accertare e dichiarare illegittima e/o nulla e/o annullabile la delibera assunta dall'assemblea del [redacted] Milano in data 5 maggio 2017, limitatamente ai punti 1 e 2 dell'ordine del giorno;

- condannare il [redacted] - Milano, in persona del rappresentante pro tempore, a risarcire i danni subiti dal Fondo in virtù della condotta del Condominio sotto il profilo del mancato guadagno, da liquidarsi nella somma che sarà ritenuta di giustizia secondo valutazione equitativa.

In ogni caso:

Emettere ogni altra statuizione e/o provvidenza e/o declaratoria del caso.

Con vittoria di spese, diritti ed onorari del presente giudizio

per [redacted] Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis e premesse le declaratorie tutte del caso,

- In via preliminare dichiarare inammissibile l'impugnazione ex art. 1337, comma 2, c.c. [redacted].

- Nel merito rigettare integralmente le domande avversarie in quanto infondate in fatto e in diritto e, comunque, indimostrate.

- In via del tutto subordinata, nella eventualità, e in inammissibile ipotesi, di mutatio del titolo della domanda in azione di accertamento e/o interpretazione del Regolamento condominiale, dichiarare che il Regolamento stesso esclude sia destinazioni a supermercato sia destinazione ad "attività commerciale che comporta contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori";

In ogni caso con vittoria di spese ed onorari di giudizio.

- In via istruttoria, ammettersi la prova testimoniale sui seguenti capitoli di prova, come già articolati nella memoria istruttoria:

1) Vero che più volte al giorno, in specie nelle ore centrali della giornata, nella carreggiata (4 m.) antistante ai civici n. 13 e n. 15 di piazzale Cadorna sostano mezzi pesanti e/o furgoni adibiti al carico e scarico delle merci al servizio del supermercato Carrefour sito al civico n. 13.

2) Vero che nello spazio di cui al cap. 1 c'è la fermata di due linee urbane di autobus del servizio pubblico.

3) Vero che le circostanze di cui ai capp. 1 e 2 provocano ingorghi e impedimenti sia al traffico automobilistico sia a quello pedonale.

4) Vero che sui marciapiedi e anche nell'androne del civico n. 13, appena adiacente all'ingresso del supermercato, spesso si vedono persone che intrattengono consumando bevande alcoliche e non alcoliche nonché cibarie.

5) Vero che l'attività del supermercato produce deposito di rifiuti (involucri, scatoloni di carta, cestini, prodotti scaduti) sul marciapiede antistante di dimensione tale da impegnare l'intero marciapiede, come da fotografia da rammostrarsi al teste.

6) Vero che il ritiro dei rifiuti di cui al cap. 4 viene effettuato durante la notte non dall'AMSA ma da ditte private incaricate dal supermercato.

7) Vero che sul tetto del supermercato posto al civico n. 13 sono collocati i condizionatori necessari per l'attività del supermercato in funzione 24 ore su 24.

8) Vero che è capitato anche che clienti dello studio professionale del dot. Gennaro Stagno, sito nel condominio [REDACTED], provenienti da Roma, non riuscivano ad individuare il numero civico perché coperto dalla sosta di camion e furgoni.

Si indicano a testi:

[REDACTED]
[REDACTED].

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato in data 20.07.2017, [REDACTED], ha agito in giudizio davanti al Tribunale di Milano nei confronti del Condominio di Milano [REDACTED] perché fosse dichiarata illegittima, nulla, ovvero annullata la delibera assembleare assunta in data 5.05.2017 limitatamente ai punti nn. 1 e 2 e il Condominio fosse condannato al risarcimento dei danni subiti dal Fondo per il mancato guadagno. A fondamento dell'impugnazione parte attrice ha dedotto la sussistenza di una illegittima lettura del Regolamento condominiale, la quale le avrebbe impedito di locare un bene di sua proprietà, sito nel condominio, a [REDACTED].

Il [REDACTED], si è costituito in giudizio, chiedendo, in via preliminare, che venisse dichiarata inammissibile la impugnazione e, nel merito, che fosse rigettata.

Il Tribunale, concessi i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c., ritenuta la causa matura per la decisione, ha fissato per la precisazione delle conclusioni l'udienza del 18.12.2018, a seguito della quale ha trattenuto la causa in decisione, previa concessione dei termini ex art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica. La causa è stata decisa nella camera di consiglio del 20.02.2019

Oggetto di impugnazione è la decisione adottata dall'assemblea straordinaria del Condominio [REDACTED] [REDACTED], in data 5 maggio 2017, laddove al punto n. 1, avente a oggetto la "richiesta di revisione del regolamento condominiale", l'assemblea ha rigettato a maggioranza tale richiesta, mentre al punto n. 2, avente ad oggetto la "discussione relativa alla possibile locazione da parte del Fondo della Porzione Immobiliare a soggetti esercenti attività commerciale che comporta contatto diretto degli utenti e dei consumatori", ha ritenuto tale punto "assorbito dalla deliberazione di cui al punto uno". In particolare dal verbale di tale assemblea risulta che: 'Il [REDACTED] introduce l'argomento e cede la parola all'Avvocato [REDACTED]. Questi chiede all'assemblea la possibilità di prevedere una modifica al regolamento che espliciti la possibilità di concedere in locazione a soggetti esercenti attività commerciale aperta al pubblico degli utenti e consumatori. Si dà lettura di un estratto del regolamento. Il Presidente legge alcune sentenze che esplicitano espressamente detto divieto. La Proprietà Omicron ribadisce che a suo parere non vi sia un divieto espresso alle attività commerciali aperte ad un pubblico indistinto. L'Avvocato [REDACTED] risponde che il divieto espresso c'è perché quando lo statuto esemplifica a proposito delle attività vietate alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, etc... sta indicando chiaramente attività commerciali aperte al pubblico e la giurisprudenza ritiene che le esemplificazioni nel contesto dello statuto servono a individuare anche l'area dei divieti. Si pone in votazione il presente punto e l'assemblea a maggioranza, contrari 12 condomini rappresentanti 701,59 millesimi, favorevole solo la [REDACTED]

[REDACTED].

Secondo parte attrice tale delibera sarebbe illegittima, atte quanto sostenuto dal Condominio, non conterrebbe alcun espresso divieto di procedere a locare gli immobili per adibirli a attività commerciali, che comportano un contatto diretto con il pubblico dei consumatori.

In via preliminare, è infondata l'eccezione di inammissibilità della impugnazione svolta da parte del Condominio, laddove ha ritenuto che la delibera assunta, volta a respingere la richiesta di revisione del regolamento condominiale, fosse inammissibile, sia per carenza di un interesse rispetto all'oggetto postulato, non sussistendo alcun interesse a una domanda di annullamento di una delibera di rigetto della richiesta di revisione, sia per indeterminatezza dell'oggetto, essendo essa volta, in maniera generica, a una revisione. Il tribunale, infatti, ritiene che, a prescindere dall'oggetto della delibera indicato nel verbale, è evidente che oggetto della deliberazione non sia la modifica del regolamento condominiale, quanto, piuttosto, la contestazione da parte del [REDACTED], quale condomino, circa la sussistenza di un divieto regolamentare in ordine alla possibilità di locare un immobile con destinazione ad attività commerciali aperte al pubblico. Dal verbale della delibera, infatti, è evidente che, mentre il Condominio nega tale possibilità, il condomino ritiene possibile tale locazione, anche alla luce del testo regolamentare vigente. In considerazione di ciò, è, dunque, evidente sia un interesse di parte attrice a ottenere una pronuncia di illegittimità della delibera adottata anche in relazione a quella parte in cui l'assemblea ha di fatto negato, ritenendo la questione assorbita nella decisione di cui al punto che precedeva, la possibilità di locare il [REDACTED] a soggetti esercitanti attività commerciali che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Sempre in via preliminare, in ordine, poi, alla esatta qualificazione della domanda svolta e volta a dichiarare la illegittimità della delibera, il tribunale ritiene che essa deve essere intesa come domanda volta a far dichiarare la nullità della decisione adottata in sede assembleare, tenuto conto che essa è idonea a incidere sulla sfera di proprietà privata dei singoli condomini proprio in mancanza di una disposizione regolamentare che limiti tale autonomia privata di locare l'immobile in questione a soggetti esercitanti attività commerciale con contatto diretto con il pubblico, così come evidenziato da parte attrice. Sul punto, infatti, si ritiene, conformemente quanto statuito dalla Suprema Corte, che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini (cir. Cass. 26468/2007).

Ciò detto, per quanto concerne il merito, deve essere innanzitutto accolta la domanda volta a dichiarare la nullità della delibera in ordine alla sussistenza di un divieto regolamentare che comporti l'impossibilità di locare l'immobile a un'attività commerciale.

Il tribunale ritiene, infatti, che il regolamento condominiale vigente non contiene, allo stato, alcuna disposizione regolamentare che vieti tale possibilità in modo aprioristico, atteso che esso si limita a prevedere, in ordine alla esistenza dei diritti e degli obblighi dei condomini, che: "a) ciascun proprietà dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa recare danno o pericolo a cose o a persone, che sia motivo di rilievi per effetto di esalazioni o rumori o esibizioni immorali, che turbi la tranquillità dei condomini e che comunque sia in contrasto con l'igiene e il decoro della casa, la quale si deve destinare uso abitazione civile ed a studi di uffici commerciali e professionali; b) sono pertanto tassativamente escluse le destinazioni ad uso pubblico (con l'ammissione solo di quelli relativi al credito — banche e all'assicurazione), alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, camere d'affitto, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, asili, ricoveri in genere, sale da ballo e da gioco, luoghi di ritrovo, istituiti per esercizi fisici, gabinetti di cura ed ambulatori per malattie contagiose ed infettive; [...]; d) non sono ammesse concessioni pubblicitarie specie luminose a terzi ma sono permesse l'installazione d'insegne anche luminose o targhe in

proprio contenute in un'inquadratura decorosa o comunque armonizzante colle facciate; [...] i) il godimento delle cose comuni dovrà esercitarsi dai vari comproprietari con discrezione e nei limiti delle necessità, evitando abusi e senza alterare la destinazione per modo che gli altri condomini possono farne parimente uso secondo il diritto” (doc. 1 del fascicolo di parte attrice). Dal testo del Regolamento vigente, infatti, non risulta alcuna limitazione nel senso deliberato dall'assemblea, con la conseguenza, che, in difetto di una chiara previsione, non sussiste alcun espresso limite alla locazione dell'immobile a un soggetto che eserciti un'attività commerciale con contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori.

Nessuna rilevanza assume quanto eccepito da parte del Condominio secondo cui tale divieto si ricava da una interpretazione delle norme regolamentari, avendo i condomini voluto prevedere che gli immobili potessero essere destinati solo a uso di abitazione civile e a studi di uffici commerciali e professionali. Il tribunale, infatti, ritiene che tale interpretazione della clausola condominiale non possa essere condivisa, atteso che essa si pone in contrasto con i criteri che debbono presiedere]'interpretazione, tenuto conto, in particolare, dei consolidati principi espressi dalla Suprema Corte in tema di limitazioni convenzionali al diritto di proprietà, scaturenti per l'appunto da un regolamento condominiale di natura contrattuale. Si osserva, infatti, come recentemente ribadito anche dalla Cassazione (cfr. Cass. 19229/2014; Cass. 21307/2016), che il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti e i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sè, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentate intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. Si è infatti ribadito che la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rilevatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze (cfr. Cass. 20237/2009; Cass. 16832/2009; Cass. 9564/1997; Cass. 1560/1995; Cass. 11126/1994; Cass. 23/2004; Cass. 10523/2003). Il tribunale ritiene, infatti, che da tali principi si evince chiaramente che nella ricerca della comune intenzione ovvero nella individuazione della regola dettata dal regolamento contrattuale non si possa prescindere dall'univocità delle espressioni letterali utilizzate, dovendosi in linea di principio rifuggire da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto attiene all'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, ma ancor più per quanto concerne la corretta individuazione dei beni effettivamente assoggettati alla limitazione circa le facoltà di destinazione di nonna spettanti al proprietario (cfr. Cass. 21307/2016). Tale dovere interpretativo, peraltro, discende dalla necessità di limitare al massimo la compressione delle proprietà individuali, in considerazione della storica configurazione del diritto di proprietà, la quale impone, quindi, un'interpretazione del regolamento fondata sulla chiarezza e univocità del tenore e delle espressioni letterali, dovendosi rifuggire quindi da un'esegesi, invece, ancorata alla ricostruzione di una volontà implicita. In considerazione di tali principi, il tribunale ritiene che non sia condivisibile la interpretazione offerta dal Condominio, atteso che un generico divieto a destinare gli immobili a un uso commerciale non è stato espressamente previsto, tenuto, peraltro, conto, che lo stesso regolamento, laddove ha inteso disporre dei limiti alle facoltà di utilizzo dei locali, lo ha appunto esplicitato, prevedendo un elenco, all'art. 3, lett. b), di destinazioni degli immobili tassativamente escluse, il quale, contrariamente, da quanto affermato da parte convenuta, non è assolutamente esemplificativo, ma specifico ed esaustivo. Significativa a sostegno della motivazione circa la mancanza nel Regolamento de quo di un divieto assoluto di esercitare negli immobili facenti parte del Condominio un'attività commerciale con diretto contatto con il pubblico è anche la previsione contenuta all'art. 3, lett. d, laddove permette l'installazione di insegne anche luminose, le quali sono, solitamente, proprie delle attività commerciali destinate al pubblico.

Deve essere, invece, rigettata la domanda di risarcimento del danno svolta da parte attrice in ordine alla

impossibilità di procedere a una formalizzazione di un contratto di locazione con soggetti interessati ad attività che svolgono attività commerciali che comportano un contatto diretto con il pubblico, non avendo [REDACTED] provato, come era suo onere, l'effettiva mancata conclusione di contratti e il danno effettivamente subito. Si osserva, peraltro, che, stante la sussistenza di ulteriori divieti contenuti nel Regolamento condominiale, era onere di parte attrice provare che, effettivamente, avrebbe potuto concludere contratti di locazione con soggetti esercenti attività rientranti all'interno dei limiti indicati nel Regolamento.

Stante l'accoglimento solo parziale delle domande svolte e tenuto conto dell'entità della domanda di risarcimento, sussistono giusti motivi per la integrale compensazione delle spese di lite tra le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- dichiara la nullità della delibera adottata dal Condominio [REDACTED], in data 5.05.2017 in relazione ai punti nn. 1 e 2 posti all'ordine del giorno;
- rigetta ogni altra domanda;
- compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Milano, 20.02.2019.

Il Giudice