



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
Tribunale di Milano
TREDICESIMA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del giudice Dott. Pietro Paolo Pisani ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al N. 34812/2018 R.G. promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] ([REDACTED]) con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore a [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] I ([REDACTED]) e GIOVANNI DANIELA MORETTI G.F.
[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED] e dell'Abogado A. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliati in [REDACTED] presso i difensori

CONVENUTO

- OGGETTO: *violazione regolamento condominiale contrattuale.*

- CONCLUSIONI DELLE PARTI: *come da verbale di causa del 4/6/2019 e in formato digitale depositate nel fascicolo telematico.*

SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO

omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art.132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

Oggi la causa è stata decisa con lettura in udienza del dispositivo e di sintetica motivazione della presente sentenza ai sensi dell'art.281 sexies c.p.c..

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

1) – Con la citazione introduttiva del presente giudizio il Condominio di [REDACTED] ha chiesto che venisse accertata la illegittimità della destinazione a locazioni brevi a terzi delle camere ammobiliate della unità immobiliare posta al piano 3° (terzo) dell'edificio condominiale, di proprietà di [REDACTED] Per l'effetto chiedeva che i convenuti venissero condannati a cessare e a desistere da detta destinazione dell'immobile ed a pagare una penale giornaliera al Condominio per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della sentenza di condanna.



L'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza della L. 27 febbraio 1985, n. 52, art. 17, comma 3), delle specifiche clausole limitative, ex art. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e art. 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493).

Con la conseguenza che, non è atto soggetto alla trascrizione nei registri immobiliari, ai sensi dell'art. 2645 c.c., il regolamento di condominio in sé, quanto le eventuali convenzioni costitutive di servitù che siano documentalmente inserite nel testo di esso. Ove si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, con le note di trascrizione del primo atto di acquisto di un'unità immobiliare ivi compresa e del vincolo reale reciproco, si determina l'opponibilità di quelle servitù, menzionandovi tutte le distinte unità immobiliari, ovvero ciascuno dei reciproci fondi dominante e servente. All'atto dell'alienazione delle ulteriori unità immobiliari, il regolamento andrà ogni volta richiamato o allegato e dovrà eseguirsi ulteriore trascrizione per le servitù che man mano vengono all'esistenza, fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune. In assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento del regolamento, che stabiliscano i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto (Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769).

Ne consegue quindi che le clausole limitative della destinazione d'uso se non trascritte sono sempre opponibili ai condomini che hanno accettato il regolamento, mentre non sono opponibili non solo ai successori a titolo particolare dei condomini stessi, ma anche al terzo acquirente, purché le clausole limitative non siano state esplicitamente riportate nel relativo atto di acquisto e nella trascrizione, o se non si fornisca la prova che lo stesso terzo abbia accettato, anche successivamente, tali limiti. Pertanto, sebbene l'omessa trascrizione non ha alcuna influenza sul regolamento che resta valido, unica conseguenza che ne scaturisce è la impossibilità di opporre ai successivi acquirenti delle singole unità immobiliari comprese nell'edificio le eventuali clausole limitative dei diritti esclusivi tra cui appunto la limitazione della destinazione d'uso (Cass. civ. Sez. II, 26-01-1998, n. 714).

Ciò posto, in atti è stato provato l'acquisto da parte dei convenuti dell'appartamento di loro proprietà, solo successivamente alla data di redazione del regolamento di condominio e che gli stessi non hanno preso parte alla sua redazione.

Invece in atti non è provato che il regolamento e le clausole ivi riportate che sono poste a fondamento della domanda dell'attore, siano state registrate e trascritte o che siano state approvate espressamente dai successivi acquirenti degli immobili del condominio o che siano state esplicitamente riportate nel loro atto di acquisto e nella trascrizione.

Né tale approvazione può rinvenirsi nella generica espressione contenuta nell'atto di acquisto dei convenuti a pag. 6 punto 4 laddove gli acquirenti hanno dichiarato *"di conoscere ed accettare il regolamento di Condominio dell'intero stabile"* per quanto sopra rilevato in punto di diritto in merito alla necessità che clausole quali quelle in esame *"siano state esplicitamente riportate nel relativo atto di acquisto e nella trascrizione"* (Cass. civ. Sez. II, 26-01-1998, n. 714).



Ne consegue che i detti artt.4 e 6 del regolamento condominiale non sono opponibili ai convenuti e quindi la domanda di parte attrice non può trovare accoglimento e va rigettata.

Alcuna statuizione dovrà poi essere presa in merito agli asseriti disagi alla collettività condominiale dalle locazioni brevi oggetto di giudizio, in mancanza di allegazione specifica degli stessi e di domanda giudiziale sul punto.

Con assorbimento nella presente pronunzia, di ogni altra domanda ed eccezione in atti.

3) - Le spese e competenze processuali e di mediazione, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c., vanno poste a carico del Condominio attore ed a favore dei convenuti in solido tra di loro. Le stesse, determinate sulla scorta dei parametri dettati del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, in considerazione del valore della domanda, si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede sulle domande formulate in atti:

- Rigetta tutte le domande del Condominio attore come in motivazione.
- Condanna il Condominio attore, in persona del suo amministratore pro tempore, a pagare in favore dei convenuti in solido tra di loro, le spese e competenze di lite e di mediazione, liquidate in €.4.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a cpa e Iva di legge..

Sentenza immediatamente esecutiva come per legge e resa ex articolo 281 sexies c.p.c., pubblicata mediante lettura alle parti presenti ed allegazione al verbale.

Milano 27 settembre 2019.

Il Giudice
Dott. Pietro Paolo Pisani

