

Sentenza n. 9/2020 pubbl. il 03/01/2020

RG n. 3000/2018

Repert. n. 13/2020 del 03/01/2020

Repubblica italiana

In nome del popolo italiano

Tribunale di Tribunale di Milano

- Sezione XIII civile -

in composizione monocratica nella persona della dott.ssa Roberta Sperati, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale 3000/2018, promossa con atto di citazione notificato

DA

COND...., elettivamente domiciliato in VIALE ... MILANO, presso lo studio degli avv.ti..., che lo rappresentano e difendono come da procura in atti

PARTE ATTRICE

CONTRO

P..., elettivamente domiciliata in VIA ....MILANO, presso lo studio dell'avv. ... , che lo rappresenta e difende, come da procura in atti

PARTE CONVENUTA

K., elettivamente domiciliata in ... MILANO, presso lo studio dell'avv. ..., che lo rappresenta e difende, come da procura in atti

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI: all'udienza di precisazione delle conclusioni, i procuratori delle parti precisavano come da fogli depositati telematicamente.

Parte attrice:

Si richiamano integralmente tutte le istanze, anche istruttorie, segnatamente quelle rassegnate con la seconda memoria, sulle quali si insiste, con i testi indicati, laddove il Signor G. U. non ritenga già acquisiti elementi sufficienti per l'accoglimento delle domande attrici e si confermano le seguenti

## Conclusioni

1. Piaccia all'On. Giudice adito, premessa ogni opportuna declaratoria, anche di nullità di qualunque atto in contrasto con i diritti dei singoli condomini quali sanciti dalla legge e dal regolamento e dato atto delle ragioni di diritto illustrate in narrativa, dato atto che l'attore impugna e contesta ogni avversario documento ed ogni avversaria ricostruzione in fatto o giustificazione in diritto; respinta quindi ogni avversaria istanza o domanda:
2. dichiarare illegittime e contrarie alle disposizioni regolamentari ed alle disposizioni di legge evocate in narrativa la destinazione a ristorante dell'unità immobiliare di proprietà di Panoma spa e condotta in locazione da Krstudio srl nonché le opere intraprese dalle convenute indicate nella narrativa contenuta nell'atto di citazione e nelle precedenti difese;
3. ordinare alle convenute di far cessare immediatamente le utilizzazioni contrarie al regolamento ed alla legge ed al ripristino;
4. condannare le convenute al risarcimento del danno, da liquidarsi in separato giudizio;
5. dato atto che parte attrice indica e propone la somma di € 200,00 giornaliera, a norma dell'art. 614 bis epe determinare la somma di denaro che sarà dovuta dai convenuti per l'eventualità che non provvedano spontaneamente ad ottemperare agli obblighi di fare ed agli obblighi di non fare, secondo le statuizioni giudiziarie emanande;

- con vittoria delle spese e competenze professionali del presente giudizio, di cui si chiede la distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore del procuratore antistatario. ”

Parte convenuta P... :

“In via principale, nel merito:

- rigettare, per tutti i motivi esposti in narrativa, tutte le domande spiegate dall'attore Condominio di Via Bonnet, 7, Milano, in quanto infondate in fatto ed in diritto;

In via istruttoria:

- con riserva di ulteriormente dedurre, produrre documenti ed articolare istanze istruttorie nei termini di cui all'art. 183, comma 6, nn. 1, 2 e 3, c.p.c. che codesto Ill.mo Tribunale vorrà concedere.

In ogni caso:

- con vittoria delle spese e competenze professionali del presente giudizio, di cui si chiede la distrazione ex art. 93 c.p.c. in favore del procuratore antistatario. ”

Parte convenuta K...:

“1) In via principale, accertare e dichiarare l'inopponibilità del regolamento condominiale alla società K... srl, per le ragioni esposte al punto ii. del presente atto;

2) in ogni caso, accertare e dichiarare l'infondatezza delle doglianze di parte attrice, e, per l'effetto, rigettare tutte le richieste ivi contenute, ivi compresa la domanda formulata ai sensi e per gli effetti dell'art. 614 bis c.p.c.;

3) con vittoria di spese e competenze di lite.

Con ogni più ampia riserva di precisare e/o modificare domande, eccezioni e conclusioni, nonché di depositare documenti e indicare nuovi mezzi di prova, anche in esito ai rilievi di controparte, nel concedendo termine ex art. 183, VI c., c.p.c. ”

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE Con atto di citazione regolarmente notificato alle controparti, COND... adiva il Tribunale di Milano esponendo:

che , in virtù di decreto di trasferimento del 25 maggio 2017 del Tribunale di Milano, la convenuta ... acquistava la piena proprietà di un'unità immobiliare, sita in Milano, alla Via ..., all'interno del Condominio di Via ...;

che con contratto di locazione ad uso commerciale del 21 luglio 2017, la ... concedeva in locazione alla società .... l'immobile in parola;

che la ... iniziava lavori di ristrutturazione dell'immobile locato per destinarlo all'esercizio di un ristorante;

che il Regolamento condominiale di natura contrattuale imponeva il divieto a tale destinazione; che le contestazioni stragiudiziali non sortivano esito alcuno.

Ciò premesso, concludeva:

“Piaccia all'On. Giudice adito, premessa ogni opportuna declaratoria, anche di nullità di qualunque atto in contrasto con i diritti dei singoli condomini quali sanciti dalla legge e dal regolamento e dato atto delle ragioni di diritto illustrate in narrativa:

1. dichiarare illegittime e contrarie alle disposizioni regolamentari ed alle disposizioni di legge evocate in narrativa la destinazione a ristorante dell'unità immobiliare di proprietà di ...

spa e condotta in locazione da ... nonché le opere intraprese dalle convenute indicate nella suesesa narrativa;

2. ordinare alle convenute di far cessare immediatamente le utilizzazioni contrarie al regolamento ed alla legge ed al ripristino;

3. condannare le convenute al risarcimento del danno, da liquidarsi in separato giudizio;

4. a norma dell'art. 614 bis epe determinare la somma di denaro che sarà dovuta dai convenuti per l'eventualità che non provvedano spontaneamente ad ottemperare agli obblighi di fare ed agli obblighi di non fare, secondo le statuizioni giudiziarie emanande.

Con vittoria di spese e di competenze di lite. ”

Si costituiva ritualmente la convenuta ... eccependo:

l'infondatezza nel merito dell'avversa domanda, attesa la genericità dell'art. 10 del Regolamento condominiale in punto di divieti di destinazione delle singole unità immobiliari; la natura condominiale del regolamento.

Ciò dedotto, concludeva come in epigrafe.

Con comparsa si costituiva .... eccependo:

l'inopponibilità del regolamento condominiale, attesa la mancata allegazione e richiamo nell'atto di acquisto;

la natura non contrattuale del regolamento;

l'assenza di divieti espliciti e, come tali, opponibili in relazione alla destinazione commerciale prescelta;

la carenza di modifiche di destinazione d'uso per l'immobile per cui è causa, già in precedenza adibito a spaccio aziendale.

Ciò dedotto, concludeva come in epigrafe.

Rigettate le istanze istruttorie, i procuratori delle parti precisavano le conclusioni come in epigrafe riportate e, previa assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., la causa veniva trattenuta in decisione.

Preliminarmente occorre individuare la natura, contrattuale o assembleare, del Regolamento per cui è causa.

Come noto, il regolamento contrattuale è quello redatto dall'originario costruttore dell'edificio e da questi fatto approvare singolarmente agli acquirenti degli appartamenti all'atto del rogito e presuppone l'unanimità degli stessi.

Proprio perché approvato all'unanimità, esso può contenere dei vincoli più pregnanti rispetto a quello approvato a maggioranza, ovvero di origine assembleare.

Invece il regolamento assembleare è quello approvato in assemblea con le maggioranze di legge, e, a differenza di quello contrattuale, non può porre limiti ai modi di utilizzo della proprietà individuale, in ragione dei minori consensi richiesti.

Nel caso di specie, la natura contrattuale del Regolamento condominiale si evince chiaramente dall'art. 1 dello stesso ( cfr. Doc. 20 attore), laddove si legge " Il presente regolamento dovrà essere approvato da tutti i condomini alla consegna della proprietà. All'atto della sua approvazione, l'osservanza di esso diverrà obbligatoria per tutti i condomini, loro eredi ed aventi causa, e per la parte in cui spetti, ai locatari ".

Dunque, l'originario costruttore, con la predetta clausola ha inteso predisporre un Regolamento obbligatorio per tutti i futuri condomini, sicché la natura contrattuale dello stesso non può essere posta in discussione.

Nel merito, si osserva quanto segue.

Accertata la natura contrattuale del Regolamento per cui è causa, nel merito si osserva quanto segue.

Secondo la consolidata giurisprudenza di legittimità: " i divieti e i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare; e in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze" (cfr. Cass. sent. n. 19229/2014).

Inoltre, sempre secondo la Suprema Corte, le dette previsioni devono risultare incontrovertibili ed inequivoche "avuto riguardo più che alla clausola in sé, alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compressione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela (cfr. Cas. Ord. 18082/2016 e sentenza 21307/2016).

Nel caso di specie, l'art. 10 invocato da parte attrice a sostegno della lamentata violazione asseritamente posta in essere dalle convenute, dispone, per quanto qui di interesse, che: " E' vietato: a) la destinazione degli appartamenti ad uso diverso da abitazione o di ufficio di tutto decoro, ad eccezione del piano terra che potrà avere destinazione a negozi, magazzini, laboratori, ed il seminterrato e sotterraneo a deposito; b) la destinazione dei locali ad uso uffici pubblici, sale da ballo o di ritrovo ed in genere a qualsiasi uso contrario alla morale, al carattere di signorilità dell'edificio e che comunque possa turbare la tranquillità dei Condomini, dandosi atto che tale specificazione è esemplificativa e non tassativa ",

Il precedente articolo 6 prevede inoltre che " Sono vietate le innovazioni di qualsiasi natura che possano recar pregiudizio alla stabilità e sicurezza del fabbricato e ne alterino il decoro architettonico o rendano inservibili all'uso ed al godimento anche di un solo Condomino alcune parti comuni dell 'edificio "

Inoltre l'art. 9 prevede che " E' pure proibito qualsiasi lavoro che comprometta o modifichi la stabilità e l'estetica dell'edificio".

Orbene, nel caso di specie emerge dal tenore testuale del regolamento che nessun divieto esplicito allo svolgimento di attività di ristorazione è prefissato, essendo previsti i ben più generici divieti invocati da parte attrice ( divieto di destinazione a sale da ballo, ritrovo, uso contrario alla morale ed al decoro dell'edificio, turbamento della tranquillità dei condomini, stabilità o estetica dell'edificio).

Sul punto giova richiamare ima recente sentenza della Suprema Corte che, in un caso del tutto analogo a quello oggetto di causa: "L'apertura di una pizzeria all'interno dello stabile in condominio, rientrando nelle peculiarità tipiche del diritto dei singoli proprietari, non può essere vietata in assenza di una esplicita, chiara e incontrovertibile clausola regolamentare di origine contrattuale." ( cfr. Cass. sent. 21307/2016).

Più specificamente le clausole limitative della proprietà individuale, devono essere ' formulate in modo espresso o comunque non equivoco, in modo da non lasciare alcun margine di incertezza sul contenuto e sulla portata delle relative disposizioni. (Cass. Civ. n. 19209/2011), non essendo le stesse applicabili analogicamente né suscettibili di interpretazione estensiva.

Le clausole limitative del diritto dominicale dei condomini di cui al Regolamento per cui è causa, nel disporre divieti assolutamente generici non consentono di accogliere l'interpretazione estensiva invocata da parte attrice poiché tra "tra le attività vietate non rientra l'attività esercitata dall'attore e le limitazioni imposte alla sfera di proprietà dei singoli condomini vanno, com'è noto, espressamente accettate o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento stesso" (cfr., Cass. ord. 16.1.2015)..Atteso dunque che il regolamento non vieta espressamente l'esercizio di attività di ristorazione, né altre limitazioni specifiche che potrebbero essere immediatamente ricondotte a tale attività ( quali, ad esempio, orari di chiusura del cancello condominiale), la domanda deve essere integralmente rigettata.

Né a diverse conclusioni avrebbero potuto condurre le istanze istruttorie formulate da parte attrice, irrilevanti ai fini del decidere alla luce del tenore testuale del regolamento e della consolidata giurisprudenza come richiamata.

Inconferenti appaiono altresì richiami di parte attrice agli artt. 1102 e 1122 c.c , atteso come detto, che nessuna modificazione delle parti comuni o abusi nell'utilizzazione delle proprietà esclusive ( vista la carenza di un esplicito divieto regolamentare) risultano integrate nel caso di specie, laddove la parte attrice, già in punto di allegazione, invoca generiche turbative "alla riservatezza ed alla tranquillità e a pregiudizi " a tali valori o comunque ai diritti degli altri condomini"( cfr. atto di citazione, laddove viene riportato il contenuto della diffida stragiudiziale).

Peraltro, anche il pregiudizio lamentato in relazione alla carenza di adeguati impianti di ricambio aria e di "future immissioni", appare di scarsa consistenza e fondatezza, atteso che lo stesso Regolamento

condominiale autorizza esplicitamente, l'esercizio di laboratori al piano terra, senza specificare che tipo di laboratorio sia consentito.

Più specificamente, in base alla giurisprudenza prima richiamata, in assenza di specifiche limitazioni, già allo stato attuale devono ritenersi autorizzati i laboratori senza distinzione per attività esercitata sicché, ad esempio, potrebbe liberamente operare nel Condominio un laboratorio di prodotti da cucina o da forno ( attivo durante l'intero arco della giornata e/o della notte, come nel caso di panificio o pasticceria) il quale, notoriamente, produce odori ed immissioni di fumi alimentari del tutto analoghi o forse anche in misura superiore ad un ristorante ( le cui cucine, invece, sono attive sono in determinati orari).

Tale considerazione, ovvero che il Regolamento autorizza esplicitamente l'esercizio di laboratori al piano terra senza distinzione di attività (culinaria o meno), conferma - altresì in base all'interpretazione globale del Regolamento- che l'attività di ristorazione non può considerarsi rientrante tra quelle vietate dal regolamento stesso.

Conclusivamente, la domanda deve essere integralmente rigettata.

Le spese di lite, nei confronti di entrambe le parti convenute, seguono la soccombenza e sono liquidate direttamente in dispositivo, tenuto conto del valore della controversia (indeterminato di bassa complessità) e delle fasi svolte (di studio, introduttiva, istruttoria e decisionale), con riduzione del 70% dei compensi per la fase istruttoria, atteso che non sono state ammesse le relative istanze.

P.Q.M.

il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa RG 3000/ 2018, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) Rigetta la domanda formulata da CONDOMINIO ... nei confronti di ... e ...;
- 2) condanna CONDOMINIO ....al pagamento in favore di ... delle spese processuali che liquida in € 6.050,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge, da distrarsi in favore del procuratore antistatario;
- 3) condanna CONDOMINIO VIA ... al pagamento in favore di ....delle spese processuali che liquida in € 6.050,00 per compensi, oltre spese generali al 15%, C.P.A. ed I.V.A. come per legge.

Sentenza per legge esecutiva.

Milano, 31/12/2019

Il Giudice

Dott.ssa Roberta Sperati