



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI VICENZA

IN COMPOSIZIONE MONOCRATICA

Il Giudice, dott.ssa Elena Sollazzo ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile promossa con atto di citazione notificato il 16.12.2015

DA

██████████, nato ad ██████████ il ██████████, residente in ██████████, Strada
██████████;

██████████, nata a ██████████ il ██████████, residente in ██████████
Strada c/██████████;

entrambi rappresentati e difesi dagli avvocati ██████████ ed ██████████
██████████



Attori

CONTRO

CONDOMINIO [REDACTED], in persona dell'amministratore *pro tempore* [REDACTED], sito in [REDACTED], Strada [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avvocato [REDACTED]

Convenuto

Causa iscritta a ruolo in data 24.12.2015 al n. 10399/2015 RG, trattenuta in decisione all'udienza del 19.9.2019, sulle conclusioni delle parti di cui ai fogli allegati al verbale di udienza che qui si intendono riportate.

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione notificato in data 16.12.2015 [REDACTED] e [REDACTED], premesso di essere comproprietari per la quota complessiva di 250/1000 di alcuni locali facenti parte dell'edificio condominiale denominato [REDACTED], sito in [REDACTED], Strada [REDACTED], hanno impugnato la delibera adottata dall'assemblea dei condomini in data 3.11.2015 nella parte in cui ha disposto l'immediata interruzione dell'attività commerciale di *bed & breakfast* intrapresa all'interno della porzione immobiliare di proprietà, *pro quota* indivisa, di essi attori e del sig. [REDACTED], nonché la rimozione di targhe, insegne, cartelli apposti sulla ringhiera perimetrale, cancellata e chiesetta, nonché la cassetta indicante "B&B [REDACTED]", "[REDACTED]" per violazione, rispettivamente, degli articoli 3.2 e 5.2 del regolamento condominiale (punto n. 3 della delibera) e nella parte in cui ha disposto che il locale condominiale



denominato "foresteria", allo stato, *non possa essere destinato né ad attività commerciale, né ad uso di civile abitazione* (punto n. 6 della delibera).

A sostegno della proposta impugnativa gli attori hanno dedotto la nullità/annullabilità della delibera di cui al punto 3 del verbale dell'assemblea, in quanto incidente su facoltà e diritti propri dei condomini in assenza di una specifica ed espressa limitazione contenuta nel regolamento condominiale; hanno altresì denunciato, quanto alla delibera di cui al punto 6 del verbale dell'assemblea, il mancato rispetto degli adempimenti e delle maggioranze prescritti dall'articolo 1117 ter c.c. per la modifica della destinazione d'uso delle parti comuni dell'edificio condominiale.

Il Condominio [REDACTED] si è costituito in giudizio con comparsa in data 27.4.2016 contestando il fondamento della domanda e chiedendone il rigetto.

La causa, istruita solo documentalmente, all'udienza del 19.9.2019 è stata riservata per la decisione, previa assegnazione alle parti dei termini di cui all'art. 190 c.p.c..

Preliminarmente deve essere disattesa l'eccezione di improcedibilità della domanda, svolta dal patrocinio del Condominio [REDACTED] per mancato regolare avvio della procedura di mediazione ordinata dal Giudice con provvedimento in data 17.5.2016 ai sensi dell'art. 5 del Decreto Legislativo 4.3.2010 n. 28.

L'articolo 8 del Decreto Legislativo 4.3.2010 n. 28, coerentemente con il principio di libertà delle forme sancito dall'articolo 3 relativamente al procedimento di mediazione, prevede che la domanda di mediazione e la data del primo incontro



avanti il mediatore siano comunicate all'altra parte con ogni mezzo idoneo ad assicurarne la ricezione, anche a cura della parte istante.

Nel caso di specie è ben vero che l'invito a comparire al primo incontro avanti il mediatore è stato inviato dagli attori alla controparte presso la sede del Condominio [REDACTED], anziché presso la residenza o lo studio professionale dell'amministratore sig. [REDACTED]; è però indubbio che l'atto sia stato ricevuto dal soggetto titolato a rappresentare il Condominio, come dimostrato dal fatto che all'incontro del 22.7.2016 presso lo Sportello di Conciliazione della C.C.I.A.A. di Vicenza sono comparsi tutti i condomini, nonché l'avvocato [REDACTED], legale del Condominio [REDACTED], il quale ha anche chiesto un rinvio dell'incontro per consentire la partecipazione dell'amministratore [REDACTED] che si trovava temporaneamente all'estero.

Deve pertanto ritenersi assolta la condizione di procedibilità di cui all'art. 5 del Decreto Legislativo 4.3.2010 n. 28.

Nel merito la domanda è in parte fondata e va accolta per quanto di ragione.

In tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume) o che non rientra nella competenza dell'assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; sono,



invece, annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali o regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, nonché quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (Cassazione, Sezioni Unite n. 7.3.2005 n. 4806).

La delibera di cui al punto n. 3 del verbale dell'assemblea in data 3.11.2015 è nulla.

L'assemblea ha deliberato l'immediata interruzione dell'attività di *bed & breakfast*, intrapresa dagli attori all'interno della porzione immobiliare di proprietà degli stessi nonché del sig. [REDACTED], reputandola contraria all'art. 3.2 del regolamento condominiale che testualmente dispone: "I locali relativi alle proprietà e quindi ad unità locali assegnate ai proprietari devono essere esclusivamente adibiti ad uso di civile abitazione, con divieto di cambio di destinazione d'uso".

Secondo la prevalente giurisprudenza di legittimità e di merito, che viene condivisa e fatta propria dal Tribunale, *"le clausole regolamentari che pongono limiti al diritto di proprietà del singolo condomino debbono essere interpretate con grande rigore dovendo risultare ogni eventuale limite quanto più possibile esplicito"* (Tribunale di Milano 8, 5, 2018 n. 2757).

"I divieti ed i limiti di destinazione imposti alle facoltà di godimento delle unità immobiliari in proprietà esclusiva che derivano dal regolamento condominiale devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro



ed esplicito, non suscettibili di dar luogo ad incertezze" (Cassazione 20.10.2016 n. 21307).

"L'interpretazione del contenuto della clausola del regolamento condominiale da dove emerge un limite od un obbligo imposto alle singole unità immobiliari deve essere compiuta restrittivamente, seguendo le norme che regolano l'interpretazione del contratto ed è censurabile dal giudice di legittimità solo per violazione di legge ed in caso di illogicità o vizio di motivazione della sentenza" (Cassazione 6.12.2016 n. 24958).

Orbene, come si ricava in maniera evidente dalle espressioni letterali utilizzate dall'articolo 3.2 del regolamento condominiale, non esiste nella fattispecie alcuno specifico divieto di svolgere, all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, attività di *bed & breakfast*, limitandosi la norma regolamentare a vietare di destinare dette unità ad un uso diverso da quello di civile abitazione ed essendo la destinazione a civile abitazione presupposto per l'utilizzazione delle stesse ai fini dell'attività commerciale di affittacamere .

In tale senso si è espressa la Suprema Corte con sentenza n. 20.11.2014 n. 24707:

"L'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è condotta. Conseguentemente, anche in presenza di regolamento condominiale che vieti di destinare gli appartamenti "ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato", l'attività di bed & breakfast è da ritenersi consentita, essendo inammissibile un'interpretazione estensiva della suddetta norma regolamentare che riservi ai soli



proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento delle unità immobiliari site nel condominio".

In assenza di uno specifico divieto contenuto nel regolamento condominiale l'assemblea non poteva dunque legittimamente deliberare l'immediata interruzione dell'attività di *bed & breakfast* esercitata dagli attori, risolvendosi una tale delibera in una indebita compressione di facoltà inerenti al diritto di proprietà .

Il riferimento fatto dalla difesa della parte convenuta al pregiudizio che dall'attività commerciale di *bed & breakfast* deriverebbe agli altri condomini non appare del resto idoneo ad indurre a differente conclusione.

Invero la Suprema Corte ha sul punto chiarito che un tale pregiudizio deve essere effettivo e provato dalla parte che lo allega, non potendosi ritenere che l'attività di *bed & breakfast* comporti necessariamente conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini.

Nella fattispecie il Condominio non ha provato, né chiesto di provare, che l'attività di affittacamere svolta da [REDACTED] e [REDACTED] all'interno dei locali di cui gli stessi sono comproprietari arrechi in concreto un danno ai vicini, mancando di articolare istanze istruttorie sul punto e limitandosi ad allegare, in maniera peraltro estremamente generica, la inconciliabilità tra l'esercizio dell'attività di *bed & breakfast* e le promiscuità esistenti tra la porzione immobiliare in uso agli attori e le altre parti dell'immobile condominiale.

Neppure si ravvisa alcuna violazione, da parte dei coniugi [REDACTED] / [REDACTED] della previsione contenuta nell'articolo 5.2 del regolamento condominiale che vieta "di



apporre targhe, cartelli ed insegne sui muri perimetrali della villa, sul portone di accesso all'ala est della barchessa e sul cancello principale ...".

La *ratio* di tale previsione è evidentemente quella di preservare il decoro e l'estetica dell'edificio condominiale (costituito da una villa settecentesca, due barchesse laterali ed un cappella) evitando l'installazione di manufatti, quali cartelli, targhe o insegne che alterino in modo visibile e significativo l'aspetto armonico dello stesso.

Nel caso di specie gli attori non hanno sicuramente infranto il divieto previsto dalla norma regolamentare, limitandosi ad apporre sulla cassetta esterna della posta di loro proprietà due targhette in metallo della lunghezza di pochi centimetri recanti le scritte "B e B [REDACTED]" e "[REDACTED]".

Tali targhette, contenenti l'indicazione delle attività svolte dagli attori all'interno dei locali di loro proprietà al fine del recapito postale, non sono sicuramente tali, considerata la loro modestissima dimensione, da compromettere il decoro e l'estetica dell'edificio condominiale.

Ne discende, anche sotto questo profilo, la nullità della delibera impugnata.

Con riferimento alla delibera di cui al punto n. 6 del verbale dell'assemblea in data 3.11.2015, la domanda va invece disattesa.

Invero, diversamente da quanto sostenuto dagli attori, detta delibera non ha determinato alcuna modifica della destinazione d'uso della parte comune dell'immobile condominiale denominata "foresteria", ma semplicemente la temporanea sospensione del suo utilizzo (sia commerciale che abitativo) nelle



more del procedimento di mediazione instaurato da [REDACTED] in ordine alla richiesta di scioglimento della comunione.

Ciò è reso evidente dall'espressione "allo stato" contenuta al punto 6 del verbale del 3.11.2015 ed è stato confermato dal Condominio convenuto all'atto della sua costituzione in giudizio.

Inconferente è pertanto il richiamo alle prescrizioni contenute nell'art. 1117 ter c.c. fatto da [REDACTED] e [REDACTED].

Le spese di lite, atteso l'esito del giudizio, vanno compensate tra le parti in ragione della metà.

La restante metà di dette spese segue la soccombenza e si liquida come da dispositivo, applicando i valori medi di cui al D.M. Giustizia n. 55/2014 relativo alle cause di valore indeterminabile, complessità bassa.

P.Q.M.

Il Tribunale di Vicenza, definitivamente pronunciando tra le parti, ogni contraria istanza, domanda ed eccezione disattesa così provvede:

- a) dichiara la nullità della delibera adottata dal Condominio [REDACTED] in data 3.11.2015 al punto 3, avente ad oggetto "apertura irregolare *bed & breakfast*";
- b) rigetta ogni altra domanda;
- c) compensa tra le parti le spese di lite in ragione della metà;

