

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 30 ottobre 2019

Integrale

**Condominio - Regolamento - Limitazioni d'uso delle proprietà individuali - Interpretazione estensiva - Legittimità - Non sussiste**

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Sezione seconda civile nelle persone dei seguenti magistrati:

dr. Walter Saresella Presidente

dr. Daniela Anna Fontana Consigliere

dr. Carlo Maddaloni Consigliere rel.

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. r.g. 3672/2018 promossa in grado d'appello

DA

VI.D'A. (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in VIA (...) 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. GA.AN., che lo rappresenta e difende come da delega in atti

APPELLANTE

CONTRO

COND. VIA (...) MILANO (C.F. (...)), elettivamente domiciliato in CORSO (...) 20122 MILANO presso lo studio dell'avv. CA.GI., che lo rappresenta e difende come da delega in atti

APPELLATO ED APPELLANTE INCIDENTALE avente ad oggetto: Responsabilità ex arti 2049 - 2051 - 2052 c.c.

MOTIVI DELLA DECISIONE IN FATTO E DIRITTO

D'A.Vi., lamentando l'esistenza di infiltrazioni d'acqua che avevano interessato il proprio locale seminterrato, facente parte del Condominio di via (...) Milano, conveniva in giudizio quest'ultimo, innanzi al Tribunale di Milano, per ottenerne la condanna al risarcimento del danno. L'attore in particolare, dopo aver premesso che la predetta unità immobiliare, destinata in origine a magazzino, aveva subito un cambio d'uso, diventando a tutti gli effetti urbanistici un ufficio, deduceva che a partire dal 2010 il proprio locale era stato interessato da infiltrazioni d'acqua provenienti dalla pavimentazione del cortile condominiale e dalla parete della scala, sempre condominiale, ed assumeva di avere ricevuto, a causa della sopravvenuta inagibilità del bene, la disdetta dal contratto di locazione nel frattempo stipulato con terzi.

Il D'A. esponeva di avere instaurato prima un procedimento di ATP, all'esito del quale era emersa la riconducibilità delle infiltrazione alle parti comuni dell'edificio, e poi, stante l'inerzia del condominio, un procedimento ex art. 700 c.p.c., conclusosi con un provvedimento con il quale veniva ordinata al condominio l'esecuzione dei lavori necessari per eliminare le infiltrazioni.

Con l'esecuzione dei necessari interventi, era stata eliminata la causa delle infiltrazioni, ma nessun ristoro economico era stato riconosciuto all'attore.

Il D'A. chiedeva pertanto la condanna del condominio al risarcimento sia del danno emergente, rappresentato dai costi sostenuti per il procedimento di ATP, e per la sistemazione del proprio locale, che del mancato guadagno per la impossibilità di locare l'immobile.

Il condominio chiedeva il rigetto delle domande attoree, contestato l'esistenza di una propria responsabilità ex art. 2051 c.c., ed assumeva come il D'A., mutando la destinazione del proprio immobile, da magazzino ad ufficio, in violazione dell'impegno assunto dal condominio ed in contrasto con il regolamento condominiale, ed omettendo di realizzare le necessarie opere di coibentazione, avesse in ogni caso interrotto il nesso causale tra la custodia delle cose comuni ed il danno lamentato.

Il convenuto faceva inoltre rilevare la strumentalità e la non credibilità del contratto di locazione invocato dall'attore, asseritamente stipulato il 15-11-2011, quando i fenomeni infiltrativi si erano già da tempo manifestati in tutta la loro gravità.

Il tribunale di Milano, acquisito l'ATP promosso, prima del giudizio, dal D'A. per la verifica della causa delle infiltrazioni, con sentenza n. 3724/2018 pubblicata il 31-3-2018, condannava il condominio al pagamento in favore dell'attore della somma di Euro 7.000,00, ed al rimborso delle spese giudiziali, comprese quelle di ATP.

Con la predetta pronuncia il primo giudice:

- accertava la responsabilità del condominio, ciò sia sulla base delle risultanze della ctu espletata nell'ambito dell'ATP, che del fatto che dopo i lavori ordinati all'esito del procedimento ex art. 700 c.p.c., le infiltrazioni erano cessate;
- riteneva non provata la reale stipulazione di un contratto di locazione ad uso ufficio, quando le infiltrazioni si erano manifestate in tutta la loro gravità, osservando inoltre come il D'A. in sede di assemblea condominiale si fosse impegnato a mantenere la destinazione d'uso originaria a magazzino dell'immobile, e come detta destinazione fosse contraria alla clausola n. 5 del regolamento condominiale;
- liquidava in via equitativa, attesa la mancanza di documentazione di spesa, in Euro 1.500,00 il danno per i lavori di ripristino del locale;
- riconosceva, equitativamente, un danno di Euro 5.500,00 per il mancato uso dell'immobile da parte dell'attore, dal maggio 2010 al 3 novembre 2015, nel periodo in cui lo stesso risultava inagibile per le infiltrazioni, sulla base di un canone anno figurativo di Euro 1.000,00 per un uso come magazzino, e non come ufficio, tenuto conto delle caratteristiche del locale.

Impugna la detta pronuncia il D'A., in forza di quattro motivi d'appello, chiedendo l'accoglimento delle domande respinte dal primo giudice.

Si è costituito in giudizio il condominio, chiedendo il rigetto dell'appello principale, e proponendo a sua volta appello incidentale, contestando la propria responsabilità, così come già in primo grado, per ottenere il rigetto di ogni domanda proposta nei suoi confronti dal D'A..

La causa è stata decisa nella camera di consiglio del 30 ottobre 2019.

Con il primo motivo d'impugnazione, si assume come la dichiarazione resa dall'appellante, in sede di assemblea condominiale, di non mutare la destinazione a magazzino del proprio locale, era un obiter dictum non vincolante, in quanto non inclusa nell'ordine del giorno, e comunque era nulla per difetto di causa.

Con il secondo si lamenta come erroneamente il tribunale avesse ritenuto che il cambio d'uso concesso dal Comune, si ponesse in contrasto anche con la clausola 5 del regolamento condominiale, che in realtà non contemplava un tale divieto.

I primi due motivi dell'appello principale, stante la loro connessione, atteso che attengono alla legittimità del cambio di destinazione d'uso effettuato dal D'A., possono essere esaminati congiuntamente.

Rileva la Corte come la decisione del tribunale di ritenere illegittimo il cambio di destinazione d'uso, da parte del D'A., del proprio immobile, sia sorretta da due diverse rationes decidendi.

Secondo il primo giudice, la nuova destinazione d'uso sarebbe contraria al regolamento condominiale, ed inoltre costituirebbe anche un inadempimento del D'A. all'impegno assunto nei confronti del condominio nel corso dell'assemblea del 19-2-2003.

Osserva la Corte come la clausola n. 5 del regolamento condominiale (doc. 3 fascicolo primo grado condominio), preveda il divieto per i condomini di destinare il proprio immobile a "...uffici pubblici, alberghi, ristoranti, pensioni, scuole di danza o di canto, asili d'infanzia, istituti per esercizi fisici..".

Il chiaro tenore letterale della suddetta clausola, consente, a giudizio del Collegio, di escludere, a differenza di quanto ritenuto dal tribunale, l'esistenza di un divieto di adibire gli immobili di proprietà esclusiva, ad ufficio privato, posto che questa limitazione non viene menzionata, e considerato come la detta clausola, stabilendo delle limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà, non possa essere interpretata in modo estensivo od analogico.

Rileva la Corte come la decisione del D'A. di destinare il proprio immobile ad uso ufficio, seppure non risulti contraria ad alcuna disposizione del regolamento condominiale, sia stata assunta tuttavia, come ritenuto dal tribunale, in violazione di un impegno assunto dallo stesso D'A. nei confronti del condominio, ciò che è sufficiente a giustificare la decisione adottata sul punto dal primo giudice, e che rende irrilevante la fondatezza

della doglianza dell'appellante, quanto alla interpretazione della clausola n. 5 del regolamento del condominio.

Osserva la Corte come il verbale dell'assemblea del 19-2-2003 del Condominio di Milano via (...) (doc. 5 fascicolo primo grado condominio), al punto 1, prevedeva la realizzazione, a cura e spese del D'A., del locale immondezzaio, ed il riconoscimento, da parte del condominio, della "piena proprietà della scala e del vano attinente così come dalla risultante planimetria pervenuta al dott. D'A. in forza di rogito".

Sempre nell'ambito del punto 1, il D'A. veniva autorizzato alla messa in opera di una struttura fissa, non muraria, idonea a determinare e rendere fruibile in via esclusiva le dette aree, in conformità al progetto presentato in assemblea.

Il D'A. dava infine atto al condominio che la propria unità immobiliare sarebbe stata "ad uso esclusivo di magazzino.", e sottoscriveva il predetto verbale dell'assemblea "per espressa accettazione del punto 1".

Ritiene la Corte che con la detta sottoscrizione, il D'A. abbia manifestato una precisa ed inequivoca volontà negoziale, assumendo nei confronti del condominio l'obbligo di non mutare la destinazione, ad uso magazzino, del proprio locale.

Tale obbligazione trova la sua, valida, causa, sotto un profilo di correttezza, con le concessioni ottenute dal condominio, sopra ricordate, si che deve ritenersi la validità ed efficacia.

Va pertanto confermata la sentenza nella parte in cui ha ritenuto che il D'A. avesse mutato la destinazione d'uso in modo illegittimo, nell'ambito del rapporto con il condominio.

Con il terzo motivo d'appello, si lamenta come erroneamente il tribunale avesse utilizzato, quale parametro per la liquidazione del danno, l'ipotetico valore locativo ad uso magazzino del locale, mentre il mancato guadagno andava quantificato con riguardo al canone del contratto di locazione ad uso ufficio effettivamente stipulato.

Secondo l'appellante, o esisteva la prova della simulazione del contratto di locazione, che il condominio non aveva neppure prospettato prima che dimostrato, oppure il negozio doveva esplicitare i suoi effetti, mentre una eventuale violazione dell'obbligo di non mutare la destinazione avrebbe fatto sorgere in favore del condominio un diritto al risarcimento del danno, mai tuttavia chiesto, senza pregiudicare il diritto di locare l'immobile.

Il motivo è infondato.

L'utilizzazione come ufficio da parte del D'A. risulta compiuta in violazione di un obbligo assunto nei confronti del condominio.

Ciò interrompe il nesso causale tra la temporanea inagibilità del locale, riconducibile al condominio quale custode, secondo la statuizione del tribunale (peraltro oggetto di impugnazione incidentale da parte dell'appellato), ed il danno da lucro cessante causato dalla risoluzione del contratto di locazione ad uso ufficio stipulato dal D'A..

Nei confronti, infatti, del condominio, la utilizzazione ad uso ufficio costituisce la violazione di una obbligazione a carico del D'A., che non può pertanto fondare, su un proprio inadempimento, alcuna pretesa risarcitoria.

Peraltro, va anche rilevato come il D'A. abbia espressamente riconosciuto:

che le infiltrazioni del locale si manifestavano sin dal 2010, tanto che il problema veniva segnalato al condominio nel maggio 2010;

che nel giugno 2011 il D'A. faceva eseguire una perizia sull'immobile (doc. 4 fascicolo primo grado appellante), dalla quale emergeva con evidenza il fenomeno infiltrativo;

che il contratto di locazione ad uso ufficio veniva stipulato in data 15-11-2011 (e disdetto due mesi dopo), quando era evidente l'inagibilità dell'immobile a causa delle infiltrazioni.

Pertanto, a prescindere dal carattere simulato o meno del suddetto contratto di locazione, ciò che rileva è che la condotta del danneggiato, che consapevolmente stipulava un contratto di locazione di un bene inagibile, interrompe il nesso causale tra le infiltrazioni d'acqua e la disdetta di quello specifico contratto, ferma restando l'esistenza di un danno patito dal D'A. per non avere avuto la possibilità di disporre del proprio bene.

Con il quarto motivo d'appello, il D'A. assume come il valore locativo del proprio immobile, anche calcolato con una destinazione a magazzino, attesa la sua collocazione nella zona di via (...) a Milano era superiore a quanto stabilito dal tribunale, che aveva preso come parametro un valore locativo annuo di Euro 1.000,00.

Anche questo motivo non può trovare accoglimento.

In assenza della dimostrazione, da parte del D'A., di un preciso e concreto pregiudizio economico derivato dalla impossibilità di utilizzare il proprio locale come magazzino (ad es. proposte locative, ad uso magazzino, per il detto immobile), il risarcimento non può che essere liquidato con un criterio equitativo, e quello in concreto utilizzato dal tribunale, avuto riguardo alle dimensioni e caratteristiche del bene - trattasi, come evidenziato dal primo giudice, di un locale di mq. 52, collocato ad una quota di metri 2,40 al di sotto della rampa di scale e quindi del piano di fondazione dello stabile - è condiviso dalla Corte.

Anche sotto l'aspetto della liquidazione del lucro cessante, la sentenza di primo grado va pertanto confermata.

Deve procedersi all'esame dell'impugnazione incidentale.

Il condominio contesta la propria responsabilità, chiedendo, in riforma della sentenza impugnata, il rigetto di ogni domanda del D'A., assumendo:

- che non vi era prova certa che la responsabilità dovesse gravare tutta sul condominio;

- che se il D'A. avesse, all'atto della modifica della destinazione d'uso, eseguito quelle opere di coibentazione prescritte dal regolamento comunale, le infiltrazioni provenienti dal pavimento del cortile condominiale non avrebbero potuto produrre danni.

Entrambe le censure sono infondate.

Il ctu incaricato nell'ambito dell'ATP promosso dal D'A., ha accertato, in termini di rilevante probabilità, che la causa delle infiltrazioni verificatesi nell'immobile di proprietà dell'odierno

appellante, andavano individuate nella "mancanza di uno strato di tenuta all'acqua nella stratigrafia dei muri verticali controterra e del solaio di copertura del corridoio di accesso".

Come rilevato dal giudice di primo grado, l'esecuzione da parte del condominio, in esecuzione del provvedimento ex art. 700 c.p.c. ottenuto dal D'A., delle opere di impermeabilizzazione della pavimentazione cortilizia condominiale, ha, pacificamente, determinato la cessazione delle infiltrazioni.

Detto elemento non può che confermare che i danni lamentati dal D'A. trovano la propria origine in un difetto che riguarda beni condominiali, dei quali è custode il condominio, responsabile pertanto ai sensi dell'art. 2051 c.c.

Né ha pregio l'ulteriore argomento del condominio appellato, secondo cui il D'A., avendo deciso di modificare la destinazione d'uso, da magazzino ad ufficio, del proprio immobile, avrebbe avuto l'obbligo di verificare se la detta unità fosse isolata o meno dal piano di sottosuolo sul quale poggiava la pavimentazione cortilizia.

In primo luogo deve escludersi che il D'A. fosse in grado di avvedersi, agevolmente, della situazione di pericolo rappresentata dalla insufficiente impermeabilizzazione della pavimentazione del cortile condominiale.

Inoltre, deve escludersi che nel dovere di diligenza del danneggiato possa comprendersi quello di affrontare l'onere di eseguire ingenti opere edilizie, per neutralizzare l'idoneità lesiva della cosa in custodia di altri.

Per le ragioni che precedono, anche l'impugnazione incidentale va pertanto respinta, con la conseguente conferma della sentenza impugnata.

Tenuto conto del rigetto di entrambe le impugnazioni, deve essere disposta la integrale compensazione delle spese processuali tra le parti.

La Corte dà atto della sussistenza dei presupposti per il pagamento dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato da parte dell'appellante, nonché da parte del Condominio di Milano via (...), a norma del comma 1 quater dell'art. 13 del D.P.R. 115/2002 così come modificato dall'art. 1 comma 17 della L. 228/2012.

P.Q.M.

La Corte, definitivamente pronunciando, così provvede:

a) respinge l'appello principale e l'appello incidentale, confermando la impugnata sentenza;

b) compensa tra le parti le spese processuali di questo grado di appello;

c) dà atto, ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dell'appellante D'A.Vi. e dell'appellato Condominio di Milano via (...), dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato.

Così deciso in Milano il 30 ottobre 2019.

Depositata in Cancelleria il 22 aprile 2020.

**GIURISPRUDENZA**

Data udienza 30 ottobre 2019

Massima redazionale

In tema di condominio, la clausola del regolamento condominiale che ponga limitazioni all'esercizio del diritto di proprietà degli immobili di proprietà esclusiva non può essere interpretata in modo estensivo od analogico, in quanto le limitazioni alle facoltà di uso della proprietà individuale sono connotate da chiarezza ed univocità.