

Tribunale | Roma | Sezione 5 | Civile | Sentenza | 10 maggio 2021 | n. 8012

Data udienza 9 maggio 2021

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

il dott. Roberto Ghiron, in funzione di Giudice Unico di primo grado, V Sezione Civile del Tribunale di Roma ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 68984/18 Ruolo Generale Contenzioso

TRA

SA. SOCIETÀ SEMPLICE

elettivamente domiciliata in Roma presso lo studio dell'avv. Lu.Al. che la rappresenta e difende unitamente agli avv. Pa.Gr. e Da.Gu. come da procura in atti

ATTRICE

E

MO.OL.

contumace

CONVENUTA

FATTO E DIRITTO

Con citazione notificata l'attrice esponeva quanto segue: 1 - di essere proprietaria dell'unità interno 25 dello stabile (costitutosi in condominio) in Roma alla via (...) 15 mentre la convenuta era proprietaria dell'appartamento interno 6 nel medesimo edificio, 2 - che il regolamento condominiale di natura contrattuale (richiamato nell'atto d'acquisto della Mo.), all'art. 7 paragrafo 13, prevedeva l'espresso divieto di destinare le porzioni di fabbricato (di proprietà esclusiva) fra l'altro a locanda o ad albergo e di effettuare negli appartamenti tutto ciò che fosse contrario alla stabilità e alla normalità e che "rechi eccessivo disturbo agli altri condomini" (v. doc. 4), 3 - che il conduttore dell'immobile di proprietà della convenuta lo aveva destinato a "casa vacanze" nonostante che taluni condomini, nel corso dell'assemblea del 19-10-2016, avessero rappresentato l'esistenza dei divieti regolamentari, 4 - che detta destinazione era vietata dal regolamento ed aveva comportato un continuo via vai di estranei con evidenti ricadute sulla tranquillità dello stabile, 5 - che la mediazione si era conclusa negativamente e, 6 - che aveva subito danno da detta violazione. Ciò premesso chiedeva che la convenuta fosse condannata a cessare/far cessare la destinazione a casa vacanze dell'immobile di sua proprietà con conseguente condanna della predetta al risarcimento del danno in misura equa ed al pagamento, in suo favore, di una somma pari ad Euro 100,00 per ogni giorno di ritardo nella cessazione delle violazioni del regolamento. Con vittoria di spese.

Non si costituiva la convenuta della quale ne veniva dichiarata la contumacia.

All'esito del giudizio venivano precisate le conclusioni come in atti e, all'udienza a trattazione scritta del 9-2-2021, la causa veniva trattenuta in decisione con la concessione dei termini ex art. 190 c.p.c..

Preliminarmente si deve osservare, alla luce del fatto che è emerso che la destinazione dell'immobile a casa vacanze è stata impressa da un conduttore (v. il prodotto verbale dell'assemblea del Condominio del 19 - 10-2016), che, ciò nonostante, la convenuta è stata legittimamente evocata in giudizio.

Invero la locatrice, a fronte dell'inadempimento del conduttore all'obbligo di rispettare il regolamento assunto con il contratto di locazione e comunque nell'acquistare la disponibilità della cosa, ha lo strumento giuridico per rendere possibile il conseguimento, nelle sue mani, della disponibilità dell'immobile attraverso la via giudiziaria della risoluzione del contratto mettendo così in atto un comportamento idoneo a favorire l'osservanza della norma regolamentare. Il non aver attuato detto strumento, a fronte delle contestazioni del Condominio, rende l'inadempimento alla norma regolamentare imputabile anche al locatore per fatto proprio (Cass. 11383/06).

Parimenti il conduttore è legittimato passivamente ad essere chiamato in giudizio in quanto acquisisce, a titolo derivativo, gli stessi obblighi propter rem e la stessa posizione del suo dante causa (Cass. 15756/01). Ma parte attrice non ha ritenuto di provvedere alla sua citazione. La prima delle domande avanzate dalla Sa. è fondata e merita, pertanto, accoglimento.

L'attrice, che ha legittimazione concorrente per la tutela dei beni comuni quale partecipante al condominio, afferma l'illiceità dell'attività svolta nell'appartamento della condòmina Olimpia Mo. fondandola sulla violazione dell'art. 7 paragrafo 13 del regolamento condominiale laddove si pone il divieto di destinare le porzioni del fabbricato condominiale fra l'altro ad 'albergo e locanda' e si lega tale divieto in particolare alla potenziale violazione della tranquillità della vita comune in quanto, tale bene, costituisce premessa e fondamento del previo elenco.

Risulta riscontrato (v. doc. 6 e 7 versati con l'atto introduttivo) che l'attività svolta nella porzione immobiliare della convenuta è di locazione ad uso turistico.

Ed invero già in data 19-10-2016 l'assemblea era stata informata dall'amministratore che il sig. Fi. (conduttore dell'immobile della Mo.) intendeva adibire il bene ad attività "casa vacanze" (dove il fatto era noto a tutti i condomini, anche alla convenuta la quale peraltro ulteriormente, in sede di mediazione, non ha avanzato alcuna proposta per conciliare il proprio con l'altrui interesse). Taluni dei condomini avevano ivi anche rappresentato i divieti contenuti nel regolamento ed hanno dato mandato all'amministratore per intraprendere le opportune azioni. Ciò nonostante l'attività è iniziata come si ricava dagli estratti degli annunci pubblicitari prodotti (v. doc. 6) laddove è evidenziata chiaramente la natura della destinazione conferita all'appartamento di via (...) 15 (ivi minuziosamente descritto) e sono state altresì riportate plurime recensioni (risalenti anche al ottobre 2016 e proseguite successivamente) di clienti che hanno apprezzato il soggiorno (sempre di breve periodo) presso detta casa vacanze, così confermando l'uso effettivo lamentato dall'attrice.

Ulteriori istanze istruttorie non sono state ammesse in quanto espressamente subordinate, da parte attrice, ad avverse contestazioni (non proposte).

Si pone, ciò evidenziato, la questione di diritto se l'attività svolta sia assimilabile a quelle vietate dal regolamento nell'ambito della tutela, anche più ampia, del bene oggetto di disciplina regolamentare (la tranquillità dei partecipanti al condominio).

Il regolamento condominiale di cui è pacifica e provata, essendo stata versata in atti copia recante gli estremi della trascrizione ed essendo stato accettato, il regolamento, dalla convenuta al momento dell'acquisto della sua porzione esclusiva (v. doc. 3), la natura contrattuale prescrive all'art. 7 par. 13 lettere a e b, fra l'altro, che: è vietato destinare gli appartamenti a locanda, albergo ed è vietato un uso che rechi

eccessivo disturbo agli altri condomini cioè che ne possa turbare la tranquillità. Vieta quindi più in generale, ai proprietari, di destinare le loro unità esclusive ad ogni attività che possa contrastare, in particolare, con la tranquillità del fabbricato.

Si deve al riguardo premettere: che il regolamento contrattuale può porre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti dell'edificio di loro esclusiva proprietà; che, però, le pattuizioni limitatrici devono essere espressamente enunziate; che sono invalide le pattuizioni che limitino il potere di destinazione con formule del tutto generiche; che l'interpretazione delle norme limitatrici delle facoltà in rem propriam del condomino per l'utilità generale deve essere rigorosa (Cass. 3002/10, Cass. 23/04, Cass. 16832/09, Cass. 109/16). Ciò premesso, passando ad esaminare la fattispecie in esame alla luce dei principi appena esaminati, si osserva che la questione attiene, più in particolare, al significato da attribuire al termine 'casa vacanze' in rapporto alla 'locanda' tenendo conto del fatto che il divieto è da collegare, come detto, all'esigenza di tutela della tranquillità del fabbricato che non deve essere violata in conseguenza di un uso delle parti esclusive che comporti un notevole movimento di persone estranee al condominio. Non si tratta, quindi, di interpretare in via estensiva o analogica il divieto ma solo di conferire un preciso significato ai termini utilizzati nel regolamento interpretando complessivamente le clausole le une per mezzo delle altre (art. 1363 cc) ed in particolare verificare se l'uso che attualmente viene fatto dell'appartamento contrasta con le esigenze di rispetto della tranquillità dei condomini protette, implicite in particolari usi che comportano con continuo movimento di persone estranee al condominio, dal regolamento.

Invero il servizio di "case ed appartamenti per vacanze", cui appare destinato l'appartamento della convenuta alla luce della documentazione in atti (v. prodotta delibera ed annunci su internet), trova espressa descrizione normativa (v. regolamenti Regione Lazio nn. 16/08 e 18/09 ed in ultimo regolamento Regione Lazio del 7-8-2015 n. 8 che ha abrogato le precedenti disposizioni ed ha definito la natura delle differenti strutture ricettive) alla stregua di quell'attività imprenditoriale o non che ha ad oggetto immobili arredati per l'affitto ai turisti esclusa la somministrazione di alimenti e di bevande con contratti aventi validità non superiore a tre mesi consecutivi e non inferiore a tre giorni laddove l'attività, come nel caso in esame, sia esercitata in forma di impresa. Le strutture che svolgono attività di locanda sono destinate al pernottamento ed alla possibilità di offrire pasti ed eventualmente servizi complementari che rientrano parimenti e pienamente nella destinazione ricettiva, nell'ambito della quale viene inserita anche quella turistica, ricomprendendo una serie di attività che, nell'accezione comune del termine, normalmente forniscono un servizio di alloggio ed eventualmente di servizi complementari senza predeterminazione di durata e che possono essere svolte in forma imprenditoriale, onde sono da assimilare agli alberghi, laddove il termine locanda contraddistingue in genere una struttura di più modeste dimensioni laddove, in un ambito familiare o più ristretto, si consente al cliente di poter usufruire di una stanza o di parte di un immobile oltre al vitto per soddisfare esigenze temporanee.

La pari natura ricettiva della casa vacanze (cui l'attuale destinazione può essere sotto vari profili assimilata) e della locanda (termine utilizzato nel regolamento) e l'esigenza, chiaramente sottesa al divieto regolamentare, consentono di poter affermare che anche la destinazione impressa dal conduttore della

convenuta all'immobile di sua proprietà sito nello stabile condominiale di via (...) 15 debba essere ricompresa nelle attività vietate.

Invero il limitato periodo di tempo nel quale può essere convenuto l'uso a casa vacanze come parimenti la notoria destinazione delle locande a clienti "di passaggio" induce a ritenere configurato in entrambi i casi un rapido e continuo cambiamento dei clienti i quali essendo del tutto estranei, proprio per tale rapido ricambio, alle esigenze comuni possono incidere sulla tranquillità del fabbricato. E l'attività esercitata nell'immobile della convenuta si viene chiaramente a contrapporre con uso abitativo delle unità facenti parte del plesso condominiale, tutelato dalle norme del regolamento di condominio (Cass. 109/16). Ben può, quindi, affermarsi che le clausole regolamentari come complessivamente interpretate pongono, nel caso in esame, un divieto che ha riguardo ad ogni struttura ricettiva che, per le sue caratteristiche, consenta una rapida e continua rotazione della clientela tenuto conto in particolare del fondamentale rilievo che il termine locanda non può considerarsi tecnico e univocamente definibile ma comprensivo, come sopra evidenziato, di una pluralità di destinazioni e servizi nell'ambito della ricezione della clientela. Si può pertanto affermare che il divieto regolamentare viene a porsi con riguardo ad un servizio di alloggio a terzi suscettibile anche di durata assai limitata.

Né la mera assenza di un contributo in termini di vitto, estraneo all'attività delle case vacanza, può condurre a diversa soluzione in quanto il vitto, ove anche compreso nel servizio, non costituisce elemento idoneo ad incidere sul bene oggetto di tutela regolamentare e cioè sulla tranquillità del condominio atteso che non mutano, in tal caso, il numero e la rotazione dei clienti che comunque devono accedere alla struttura che garantisce loro anche l'alloggio.

La convenuta deve, in conclusione, essere condannata cessare/far cessare l'attività di locazione ad uso casa vacanze svolta all'interno dell'appartamento di sua proprietà.

Non merita positivo scrutinio la domanda attrice volta a conseguire, dalla controparte, il risarcimento del danno in assenza di prova ma finanche di allegazione dei fatti (rappresentati in guisa del tutto generica). Quanto alla domanda ex art. 614 bis c.p.c. si osserva quanto segue. L'attrice non ha citato il conduttore e la proprietaria non può adempiere direttamente essendo l'immobile occupato. Tale domanda, volta a rendere conveniente per il debitore di adempiere in caso di obbligazioni infungibili, deve essere pertanto limitata a quelle attività che, in un caso quale quello in esame, sono nella disponibilità della convenuta (agire nei confronti del conduttore per conseguire la risoluzione del contratto per inadempimento al regolamento di condominio) non potendosi pretendere che la convenuta possa diversamente costringere il conduttore ad adempiere.

Donde la Mo. deve essere condannata a corrispondere, alla società attrice, la somma di Euro 10,00 al di per ogni giorno di ritardo, a fronte del permanere dell'uso dell'immobile a casa vacanze, nell'attivarsi per l'introduzione (da parte della stessa) del procedimento di mediazione ex dlvo 28/10 e, quindi, della

successiva azione giudiziaria di rilascio per tale inadempimento nei confronti del conduttore inadempiente per poter conseguire il possesso del bene ed adempiere alla presente sentenza. Termine che in ogni caso non potrà decorrere prima di gg. 60 dalla comunicazione della presente sentenza.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Definitivamente decidendo, nella contumacia della Mo. e disattesa la domanda volta a conseguire il risarcimento del danno, condanna la convenuta a cessare/far cessare l'attività di locazione ad uso casa vacanze esercitata nell'immobile di sua proprietà sito in Roma, via (...) 15.

Condanna la Mo. a corrispondere, alla società attrice, la somma di Euro 10,00 al di per ogni giorno di ritardo, a fronte del permanere dell'uso dell'immobile a casa vacanze, nell'attivarsi per l'introduzione (da parte della stessa) del procedimento di mediazione ex dlvo 28/10 e, quindi, della successiva azione giudiziaria di rilascio per tale inadempimento nei confronti del conduttore inadempiente per poter conseguire il possesso del bene ed adempiere alla presente sentenza. Termine che in ogni caso non potrà decorrere prima di gg. 60 dalla comunicazione della presente sentenza.

Condanna la convenuta a rifondere le spese di lite, le spese di lite che si liquidano in complessivi Euro 5550,00 di cui Euro 650,00 per spese vive comprensive del contributo unificato ed Euro 4900,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali.

Così deciso in Roma il 9 maggio 2021.

Depositata in Cancelleria il 10 maggio 2021.