



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. [REDACTED]

[REDACTED] ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 35354/2019 promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED] e dell'avv. [REDACTED] elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv.
[REDACTED], elettivamente domiciliato in [REDACTED]
[REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

Nonché contro

[REDACTED] in persona
dell'amministratore protempore con il patrocinio dell'Avv. [REDACTED]
[REDACTED] elettivamente domiciliata in [REDACTED] presso il difensore avv.
[REDACTED]

CONVENUTO

- **OGGETTO:** *impugnativa delibera - violazione regolamento condominiale contrattuale.*
- **CONCLUSIONI DELLE PARTI:** *come da verbale di causa del 21/05/2021 e informato 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 l'attore, eccependo la violazione di quanto disposto dall'art.14 del regolamento del [REDACTED], ha:

- impugnato la delibera della assemblea straordinaria del 26.2.2019 del Condominio convenuto, relativamente al suo capo 1 dell'O.d.g., asserendone la nullità o comunque la annullabilità;

- chiesto dichiararsi la illegittimità della destinazione della unità immobiliare posta al piano 1° dell'edificio condominiale di proprietà di [REDACTED] e condannare questa altra convenuta a cessare da questa destinazione d'uso ed a corrispondere all'attore una somma giornaliera per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione della emananda sentenza a far tempo dal quinto giorno successivo alla sua pubblicazione per l'ipotesi di ritardata esecuzione del provvedimento.

Si è costituito in giudizio il Condominio eccependo la carenza di interesse ad agire dell'attore in ordine alla impugnativa, in quanto la delibera non avrebbe carattere decisorio. Nel merito, poi, chiedeva il rigetto di tutte le domande avanzate nei suoi confronti e accertarsi e dichiararsi, comunque, la sua estraneità a quelle formulate nei confronti dell'altra convenuta, con conseguente sua estromissione.

Si è costituita in giudizio [REDACTED], eccependo la decadenza dell'attore dalla facoltà di impugnare la delibera condominiale per decorrenza del termine; nonché la nullità dell'articolo 14 del regolamento condominiale, con conseguenze sulla inopponibilità; mentre, nel merito eccepiva comunque che nei locali di sua proprietà non veniva svolta alcuna attività vietata e chiedeva di:

-accertare e dichiarare la nullità del verbale di assemblea del 26/2/2019;

-in via riconvenzionale: dichiarare nullo l'articolo 14 comma 2 del regolamento condominiale e condannare l'attore ai sensi dell'articolo 96 c.p.c..

Assegnati i termini di cui all'art. 183 VI comma cpc e depositate memorie, la causa veniva rinviata d'ufficio con successivi provvedimenti a causa dell'emergenza sanitaria evidenziatasi nei primi mesi dell'anno 2020.

Veniva quindi trattata nuovamente in data 17/7/2020 e, all'esito dell'udienza, venivano disattese le istanze istruttorie formulate in atti e disposta la comparizione personale delle parti al fine di tentare la conciliazione della lite. Effettuata la stessa e constatata la impossibilità di addivenire ad una definizione transattiva, questo Giudice ha sollevato d'ufficio il rilievo sulla mancanza di prova della trascrizione del regolamento e/o della clausola dello stesso invocata da parte attrice a sostegno delle sue domande; nonché quello inerente il mancato inserimento di detta clausola nel titolo di proprietà' della convenuta [REDACTED] o la mancata accettazione espressa della clausola da parte della stessa convenuta. Conseguentemente veniva assegnato alle parti termine ai sensi dell'art. 101 c.p.c. per svolgere le proprie deduzioni scritte su detti rilievi.

Depositate le memorie nel termine, all'esito la causa veniva rinviata per la precisazione delle conclusioni e, precisate le stesse, veniva rinviata ai sensi dell'art. 281 sexies.

Oggi, depositate note conclusive e svolta la discussione orale, la causa viene decisa con la presente sentenza.

2) — Parte attrice ha posto a fondamento delle sue domande le seguenti circostanze:

- il Condominio di [REDACTED] è retto da regolamento che avrebbe natura contrattuale e comunque sarebbe opponibile alla convenuta [REDACTED];

- l'art. 14 dispone che: *“La destinazione dei locali e degli appartamenti del condominio ad uso diverso da quello di abitazione o recapito commerciale o professionale, deve essere preventivamente autorizzata dalla assemblea dei condomini coi voti favorevoli di almeno due terzi dei componenti il condominio i quali rappresentino non meno di due terzi della proprietà condominiale. E' fatto divieto ai condomini o agli eventuali inquilini di questi di adibire i locali ad opifici di qualsiasi specie, ad uffici pubblici od ambulatori, cliniche o luoghi di cura, agenzie di pegno, pensioni o mense, scuole di canto, musica o ballo e, in genere, a qualsiasi uso incompatibile col decoro e con la tranquillità dell'edificio”;*

- nell'appartamento sito al primo piano dell'edificio e di proprietà della condomina [REDACTED] la figlia, dott.ssa [REDACTED] svolgerebbe l'attività di [REDACTED] che sarebbe vietata dal suddetto articolo 14 e che non potrebbe neppure essere autorizzata dall'assemblea condominiale una maggioranza prevista dallo stesso articolo;

- la assemblea del 26 giugno 2019 avrebbe quindi erroneamente dichiarato che *“l'attività svolta dalla dott. [REDACTED] non rientra nella fattispecie di cui al comma 2 dell'articolo 14 e pertanto che non sussiste una violazione al regolamento condominiale da parte della proprietà [REDACTED]”.*

In via preliminare va esaminata la eccezione di intervenuta decadenza dell'attore dalla facoltà di impugnare la delibera condominiale del 26.2.2019 per decorrenza del termine, formulata dalla convenuta [REDACTED] perchè l'attore avrebbe dovuto impugnare la delibera condominiale del 19/6/2018 e non avendolo fatto sarebbe decaduto dal potere di impugnare quella oggi in esame; nonché perchè comunque la presentazione della domanda di mediazione sarebbe tardiva.

Va preliminarmente osservato che il contenuto delle delibere del 26.2.2019 e del 19/6/2018, ad un loro semplice esame, è del tutto diverso, atteso che quella del 19/6/2018 ha soltanto deliberato di chiedere all'amministratore condominiale di *“scrivere ai proprietari degli appartamenti al 4.0 piano di informare gli utilizzatori degli stessi in merito alle regole condominiali ed a quelle della raccolta differenziata. Ricordando che la legge prevede gravose sanzioni per il mancato rispetto del regolamento condominiale”* mentre quella del 26.2.2019, nell'esaminare e interpretare il regolamento condominiale, stabilisce che *“l'attività svolta dalla dott.ssa [REDACTED] non rientra nella fattispecie di cui al comma 2 dell'articolo 14 e pertanto che*

non sussiste una violazione al regolamento condominiale" e, dunque, con essa la assemblea condominiale ritiene implicitamente che sia legittimo lo svolgimento di detta attività nell'immobile sito nel condominio.

Con la conseguenza che l'unica delibera che l'attore era tenuto ad impugnare per l'asserita violazione del regolamento condominiale da parte dell'assemblea del Condominio, allo stato, risulta essere solo quella del 26/2/2019, perché essa - fatto salvo quanto di seguito si esaminerà e deciderà in merito all'interesse ad agire dell'attore - ha un contenuto deliberativo che appare potenzialmente idoneo a determinare un mutamento della posizione dei condomini che, come nel caso dell'attore, fanno invece affidamento su di una diversa interpretazione ed applicazione in concreto del regolamento condominiale.

Va detto poi che rientra tra i poteri dell'assemblea di condominio quello di applicare e interpretare il regolamento condominiale; mentre, nello specifico, dalla norma regolamentare in esame è stato attribuito alla assemblea condominiale anche il potere di autorizzare o meno un uso *"diverso da quello di abitazione o recapito commerciale o professionale"* degli immobili condominiali.

Per quel che qui rileva, ne consegue che per i motivi sollevati da parte attrice, al più, gli eventuali vizi della delibera in esame potrebbero rilevare sotto il profilo della sua annullabilità, perché potrebbe emergere quindi non il "difetto assoluto di attribuzioni" che ne potrebbe giustificare la sua nullità, ma il possibile cattivo esercizio in concreto di un potere assembleare esistente (Cass. Sezz. UU. n° 9839/2021 del 14/4/2021).

Ciò posto, poiché la annullabilità può essere fatta valere solo nei modi e nei tempi di cui all'art. 1137 cod. civ., va osservato che la impugnativa in esame è avvenuta tempestivamente perché in atti è pacifico, ed anche provato documentalmente, che l'attore:

- non ha partecipato all'assemblea del 26/2/2019 e ha avuto conoscenza del deliberato assembleare in data 1/4/2019, al momento del ricevimento del verbale;
- ha provveduto a promuovere il procedimento di mediazione depositando la domanda il 19/4/2019, prima che scadesse il termine di 30 giorni in esame decorrente dalla data di ricevimento del verbale;
- conclusasi la mediazione in data 20/6/2019 ha provveduto alla notifica dell'atto di citazione in data 9/7/2019 prima che scadesse il nuovo termine previsto dall'articolo 5, comma VI del Dlgs. 28/2010.

Consegue quindi che l'eccezione di decadenza è destituita di fondamento e va rigettata.

3) — Nel merito delle domande come sopra richiamate, osserva questo Giudice che quelle di parte attrice e quelle formulate anche in via riconvenzionale da parte convenuta ██████ debbano essere analizzate congiuntamente.

Dagli atti di causa e dalla documentazione allegata risulta provato che il Condominio convenuto è retto da un regolamento avente natura contrattuale nel quale esiste la

clausola n°14 sopra richiamata che pone limiti alla destinazione delle proprietà esclusive dei condomini; mentre è contestato invece se detta clausola sia nulla o comunque opponibile o meno alla condomina convenuta.

E' poi contestato tra le parti se presso l'appartamento della convenuta [REDACTED] la dottoressa [REDACTED] svolga attività di [REDACTED] e se detta attività rientri tra quelle vietate dalla clausola n° 14 ed in particolare tra quelle di "*ambulatori, cliniche o luoghi di cura*".

In merito a tale secondo punto in contestazione va detto che, mediante la pubblicità effettuata sulle pagine Web dell'attività della Dott.ssa [REDACTED] allegate in atti, è sufficientemente provato in atti che presso l'appartamento della condomina [REDACTED] si svolge l'attività di [REDACTED].

Questa attività, per quanto in atti, risulta indirizzata ad un pubblico indifferenziato di utenti che, a quanto si legge sul detto sito, avrebbero potuto rivolgersi allo Studio tutti i giorni dalle 9 alle 19.

A nulla rileva in contrario che la Dott.ssa [REDACTED] possa aver svolto la sua attività professionale anche altrove o presso il domicilio dei clienti, come asserito dalla convenuta.

Detta attività è inserita tra le professioni sanitarie dall'articolo 7 della legge 11/1/2018 n° 3 e, quindi, rientra con tutta evidenza tra quelle di "*ambulatori, cliniche o luoghi di cura*" il cui svolgimento presso immobili condominiali è vietato dalla clausola n° 14 in esame; mentre, per quanto sopra rilevato, non è stato provato in atti che presso l'immobile vi sia soltanto un "*recapito commerciale o professionale*" della Dott.ssa [REDACTED], che invece è consentito da tale clausola. Tanto rilevato e ritenuto, per quanto riguarda la eccepita nullità o inopponibilità del divieto regolamentare, va osservato che:

- parte convenuta [REDACTED] ha eccepito la nullità della clausola per la sua genericità e indeterminatezza;
- è stata poi rilevata d'ufficio la mancanza di prova della trascrizione del regolamento e/o della clausola in esame, nonché il mancato inserimento della stessa nel titolo di proprietà' della convenuta [REDACTED] o la sua accettazione espressa da parte della medesima convenuta. A tale rilievo ha successivamente aderito la convenuta [REDACTED] concludendo in conformità.
- è pacifico in atti che il regolamento condominiale non è stato trascritto, nè detta clausola è stata trascritta specificamente.

Parte attrice ha però sostenuto che il regolamento condominiale sarebbe stato oggetto di accettazione da parte dei danti causa della convenuta, che si sarebbero obbligati al rispetto dello statuto condominiale e che la stessa convenuta nel suo atto di acquisto avrebbe dichiarato di "*conoscere ed accettare tutti i patti e clausole e condizioni menzionati negli atti di provenienza che si hanno per ripetuti e trascritti (docc. 2 e 13 dell'attore)*".

Sul punto va rilevato che, come è noto (Cass. civ. Sez. II Sent., 19/03/2018, n. 6769) è pacifico che: “vada ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà esclusive (quale appunto risulta, nella specie, l'invocato art. 3 del regolamento del Condominio), in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che 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 sè, 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 S., 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 merito ai limiti alla destinazione delle proprietà esclusive in esame e viste le contrarie risultanze rinvenibili in atti dai docc. 12 e 13 dell'attore e 8 e 9 della convenuta ██████ risulta che non è stato provato, come era onere dell'attore, che:

- la clausola regolamentare in esame, posta a fondamento della domanda dell'attore, sia stata registrata e trascritta;
- che la stessa sia stata esplicitamente riportata nell'atto di acquisto e nella nota di trascrizione della condomina convenuta o in quelli dei suoi danti causa;
- che la stessa sia stata approvata espressamente dalla convenuta quale acquirente dell'immobile oggetto di causa.

Nè la prova che il "terzo abbia accettato, anche successivamente, tali limiti", richiesta dalla sopra richiamata giurisprudenza ai fini della loro conoscenza (Cass. civ. Sez. II, 26-01-1998, n. 714) può rinvenirsi nelle generiche dichiarazioni della convenuta di:

- *"conoscere ed accettare tutti i patti e clausole e condizioni menzionati negli atti di provenienza che si hanno per ripetuti e trascritti"*, resa nell'atto di donazione del 23/5/2006 (docc. 13 attore e 8 convenuta ██████
- *"conoscere il regolamento di condominio vigente"*, resa nell'atto di compravendita del 23/5/2006 (doc.9 convenuta ██████).

Ciò perché, come specificato dalla sopra richiamata giurisprudenza, non è sufficiente ai fini in esame il generico rinvio al regolamento condominiale ai fini della prova della accettazione di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive - quale appunto risulta, nella specie, l'invocato art. 14 del regolamento del Condominio -, in modo da incidere non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino (Cass. Sez. 2, 18/10/2016, n. 21024; Cass. Sez. 2, 31/07/2014, n. 17493).

Ne consegue che la clausola n°14 del regolamento condominiale non è opponibile alla convenuta ██████.

In definitiva tenuto conto dei sopra operati rilievi, le domande di parte attrice spiegate nei confronti della convenuta ██████ non possono trovare accoglimento e vanno rigettate.

Conseguentemente poi, per effetto della anzidetta pronuncia, va disattesa e rigettata anche la domanda dell'attore di impugnativa della delibera assembleare del 26/2/2019, mancando l'interesse ad agire sul punto.

Ciò non perché, come sostenuto dal convenuto Condominio, quanto riportato nel verbale assembleare non avrebbe contenuto deliberativo ma costituirebbe un semplice parere, bensì perché, non essendo opponibile la clausola sopra esaminata alla condomina convenuta, l'assemblea condominiale nulla sul punto avrebbe dovuto o potuto autorizzare o vietare in concreto alla condomina in applicazione dell'art. 14 del

regolamento condominiale.

Dunque detta delibera non è suscettibile di pregiudizio e di impugnazione da parte di chi sia portatore di uno specifico interesse alla sua censura (vedi ex multis da ultimo Cass. civ. Sez. II, Sent., 23-11-2016, n. 23903), come il condomino attore che, pur esercitando il suo legittimo potere di invocare il rispetto e l'attuazione delle disposizioni regolamentari condominiali da parte dell'assemblea condominiale e della condomina convenuta, per quanto sopra rilevato e ritenuto non ha, né ha dimostrato di avere, un concreto ed attuale interesse ad agire.

Carenza di interesse ad agire che è rilevabile anche d'ufficio (Cass. civ. Sez. I Sent., 18/01/2008, n. 971; Cass. civ. Sez.

O, 30/06/2006, n. 15084).

Vanno poi ritenute assorbite da quanto sopra deciso le domande della [REDACTED] di:

- accertamento e declaratoria della mancanza di necessità di autorizzazione assembleare per lo svolgimento della attività della [REDACTED];
- nullità della clausola n°14 del regolamento condominiale per genericità dei divieti posti.

Ancora, va disattesa e rigettata la domanda di condanna dell'attore ai sensi dell'articolo 96 c.p.c., formulata dalla convenuta [REDACTED] perché:

- manca la prova rigorosa del danno subito, richiesta nell'ipotesi di cui comma I di tale norma, c.p.c.;
- non sussistono i presupposti sanzionatori di cui al III comma della stessa, in quanto, tenuto conto anche della durata del processo, non sono emersi in atti danni irreparabili in capo a parte convenuta dall'atteggiamento processuale di parte attrice; nè si ravvisano sintomi di una grave negligenza nell'utilizzo dello strumento processuale azionato dall'attore e nelle sue difese, per quanto in atti.

Con assorbimento infine di ogni altra domanda ed eccezione tra le parti in applicazione del principio processuale della "ragione più liquida" (Cass. Sez. U, n. 9936 del 08/05/2014; Cass. n. 12002 del 28/05/2014; Cass. civ. Sez. V Ord., 08/06/2018, n. 15008).

4) - Le spese e competenze processuali e di mediazione, tenuto conto della particolarità della controversia e della reciproca parziale soccombenza, vanno integralmente compensate tra le parti ai sensi dell'art.92 c.p.c..

P.Q.M.

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

- Rigetta tutte le domande dell'attore [REDACTED].
- Rigetta la domanda di condanna dell'attore ai sensi dell'articolo 96 c.p.c., formulata dalla convenuta [REDACTED].

Sentenza n. 7909/2021 pubbl. Il 29/09/2021

RG n. 35345/2021

Repert n. 8062/2021 del 01/10/2021

- Compensa integralmente tra le parti le spese e competenze di lite e di mediazione.
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, 29 settembre 2021

Il Giudice

dott. 