



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Tribunale di Napoli

6 SEZIONE CIVILE

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

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al n. r.g. **18211/2017** promossa da:

CONDOMINIO [REDACTED] **NAPOLI**

[REDACTED], rappresentato e difeso, giusta procura in atti,

dall'avv. [REDACTED] presso il cui

studio elettivamente domicilia in Napoli, [REDACTED]

ATTORE

Contro

[REDACTED] nato a

Napoli [REDACTED] (C.F.:

[REDACTED] nato a Napoli il [REDACTED]

[REDACTED] nata a Napoli il



[redacted] tutti rappresentati e difesi, giusta procura in atti, dall'avv.

[redacted] del foro di

Napoli, ed elettivamente domiciliati presso lo studio di quest'ultimo,

in Napoli [redacted]

[redacted] nata a Napoli il [redacted], C.F.

[redacted] rappresentata e difesa, come da procura in atti,

dall'avv. [redacted] e

presso questo elettivamente domiciliata in Napoli alla [redacted]

CONVENUTI

CONCLUSIONI

il **Condominio di Napoli** [redacted] nel riportarsi integralmente al proprio atto di citazione ed agli scritti difensivi in atti di causa, dei quali chiede l'integrale accoglimento, conclude perché l'On.le Giudice adito voglia accogliere le conclusioni di cui all'atto di citazione e quindi Voglia, rigettata ogni avversa istanza:

1) Accertare e dichiarare che l'esercizio da parte della Sig.ra [redacted]

[redacted] attività di casa di riposo per anziani all'interno dell'immobile di proprietà dei [redacted] ubicato all'interno del condominio di Napoli [redacted] meglio identificato in premessa viola l'art. 4 del regolamento condominiale;



2) Per l'effetto ordinare [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno

per il proprio titolo di cessare immediatamente l'illegittima destinazione dell'immobile a casa di riposo per anziani ripristinandone la destinazione a civile abitazione e/o studio professionale.

3) fissarsi ex art. 614 bis c.p.c. la somma dovuta dai convenuti, in solido tra loro, ovvero in via subordinata di coloro tra essi che risulteranno soccombenti, in favore del condominio attore, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento con il quale il Giudice in accoglimento del capo 2 delle presenti conclusioni ordini la cessazione della illegittima destinazione d'uso dell'immobile ed il ripristino della destinazione a civile abitazione e/o studio professionale, in misura non inferiore ad € 300,00 ovvero nella diversa somma che l'On.le giudicante riterrà di giustizia e comunque atta ad integrare la funzione di coercizione indiretta prevista dalla norma;

4) Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

I convenuti, [REDACTED]

[REDACTED] riportano integralmente alla propria comparsa di costituzione e risposta, alle conclusioni ivi rassegnate e alle memorie difensive ex art. 183 comma VI c.p.c., impugnando estensivamente le difese del Condominio attoreo.



Si conclude affinché previo accertamento che l'attività gestita dalla

sig.ra [REDACTED] all'interno dell'immobile sito alla Via

[REDACTED] è un Gruppo Appartamento, pertanto non vi è alcuna

violazione delle prescrizioni del regolamento condominiale, e per

l'effetto si Vogliano rigettare tutte le domande proposte da parte

attrice, in quanto infondate sia in fatto che in diritto con vittoria delle

spese di lite con accessori di legge con attribuzione all'avv. [REDACTED]

[REDACTED] che se ne dichiara anticipatorio.

[REDACTED] data la revoca da parte dell'Ordine degli

Avvocati di Napoli dell'adesione al Protocollo sottoscritto dal

Presidente del Tribunale di Napoli intervenuta in data 8 maggio 2020,

alla cui posizione aderisce, si oppone alla trattazione scritta

dell'udienza fissata dal Giudice con Decreto del 29 maggio 2020 e

chiede di fissarsi l'udienza in presentia per la precisazione delle

conclusioni, al fine di poter espletare compiutamente il mandato

difensivo con la discussione conclusiva e rassegnando le dovute

conclusioni.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione notificato il 16 giugno 2017 il condominio di via

[REDACTED] in Napoli ha convenuto in giudizio [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] esponendo: "che i germani [REDACTED]



d'affitto, scuole di ogni natura, asili di infanzia, istituti di esercizi

fisici, laboratori rumorosi, case di salute e di cura, gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose, e comunque qualunque altro uso che sia contrario al decoro ed alla tranquillità di un fabbricato da destinare soltanto ad abitazioni civili, studi professionali, uffici, per piani superiori, nonché negozi e pubblici esercizi, autorimesse, soltanto per quanto riguarda il pianterreno e lo scantinato, per cui i divieti che precedono devono intendersi esemplificativi e non tassativi”.

Ha, quindi, lamentato che [REDACTED] aveva adibito lo stesso immobile ad attività commerciale di casa di riposo per anziani offrendo alla propria clientela, oltre al normale servizio di soggiorno di tipo alberghiero, assistenza continua h 24, attività ricreative ed assistenza medica.

Deducendo che tale destinazione dell'immobile viola il regolamento del condominio, essendo escluso dallo stesso che gli appartamenti di proprietà esclusiva potessero essere adibiti ad usi diversi dalla civile abitazione, ha chiesto al tribunale l'accoglimento delle seguenti conclusioni: 1) *Accertare e dichiarare che l'esercizio da parte della Sig.ra [REDACTED] di attività di casa di riposo per anziani all'interno dell'immobile di proprietà dei [REDACTED] ubicato all'interno del condominio di Napoli [REDACTED] meglio identificato in premessa viola l'art. 4 del regolamento condominiale;*



2) Per l'effetto ordinare ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] ciascuno

per il proprio titolo di cessare immediatamente l'illegittima destinazione dell'immobile a casa di riposo per anziani ripristinandone la destinazione a civile abitazione e/o studio professionale. 3) fissarsi ex art. 614 bis c.p.c. la somma dovuta dai convenuti, in solido tra loro, ovvero in via subordinata di coloro tra essi che risulteranno soccombenti, in favore del condominio attore, per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento con il quale il Giudice in accoglimento del capo 2 delle presenti conclusioni ordina la cessazione della illegittima destinazione d'uso dell'immobile ed il ripristino della destinazione a civile abitazione e/o studio professionale, in misura non inferiore ad € 300,00 ovvero nella diversa somma che l'On.le giudicante riterrà di giustizia e comunque atta ad integrare la funzione di coercizione indiretta prevista dalla norma; 4) Con vittoria di spese e competenze di giudizio.

I proprietari e locatori dell'immobile, [REDACTED]

[REDACTED], si sono costituiti resistendo alla domanda, deducendo che l'immobile di loro proprietà era adibito a "gruppo appartamento per anziani", utilizzo del tutto diverso da quello di casa di cura precluso dal regolamento di condominio; in ogni caso, hanno evidenziato che ogni violazione del regolamento di condominio avrebbe dovuto essere



posta a carico del solo conduttore che si era contrattualmente obbligato al rispetto di detto regolamento. Hanno, quindi, concluso per il rigetto delle domande proposte da parte attrice nei loro confronti, con vittoria di spese da attribuirsi al procuratore antistatario.

██████████ si è costituita resistendo alla domanda in forza della peculiarità della figura del gruppo appartamento per anziani equiparabile ad un utilizzo ad uso abitazione e concludendo per il rigetto della domanda con vittoria di spese del giudizio.

La causa è stata istruita con prova documentale e orale e, sulle rinnovate precisazioni delle parti, rese tramite note di trattazione scritta, è stata assegnata a sentenza con concessione dei termini per il deposito delle comparse conclusionali.

In accoglimento dell'istanza di discussione orale già avanzata da ██████████ ██████████ in sede di precisazione delle conclusioni e reiterata nelle comparse conclusionali, con ordinanza del 16-11-2020 è stata fissata l'udienza del 15 dicembre 2020 alle h.9.30 per la discussione orale della causa, all'esito della quale la causa è stata riservata a sentenza.

La domanda è fondata e va accolta.



Gli attori invocano, a sostegno della domanda proposta, l'art. 4 del regolamento di condominio che così recita: "E' vietato ai condomini (e comunque agli abitanti del fabbricato, sotto la responsabilità dei condomini rispettivi): a) (omissis); b) destinare i locali (a meno che non siano muniti di accesso indipendente dall'andito di ingresso) a uso di pubblici uffici, statali, parastatali, destinarli ad un servizio di interesse pubblico, pensioni camere d'affitto, scuole di ogni natura, asili di infanzia, istituti di esercizi fisici, laboratori rumorosi, case di salute e di cura, gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose, e comunque qualunque altro uso che sia contrario al decoro ed alla tranquillità di un fabbricato da destinare soltanto ad abitazioni civili, studi professionali, uffici, per piani superiori, nonché negozi e pubblici esercizi, autorimesse, soltanto per quanto riguarda il pianterreno e lo scantinato, per cui i divieti che precedono devono intendersi esemplificativi e non tassativi".

Sostengono, gli attori, che l'immobile di proprietà dei [REDACTED] sarebbe adibito ad attività casa di riposo per anziani non equiparabile a destinazione civile abitazione, trattandosi di attività commerciale consistente, oltre che in un servizio di tipo alberghiero, nella prestazione di ulteriori servizi, quali la presenza di personale specializzato, un ambulatorio all'uopo destinato, il tutto finalizzato al



ricovero di un determinato numero di pazienti con determinate caratteristiche.

Orbene, preliminare all'esame della domanda è la individuazione dell'attività in concreto svolta all'interno dell'appartamento di proprietà [REDACTED]

Dalla documentazione depositata dalla [REDACTED] emerge che quest'ultima è titolare e gestisce, all'interno dell'immobile locato, di proprietà dei sig.ri [REDACTED] il Gruppo Appartamento per anziani [REDACTED], avendo ottenuto, con disposizione dirigenziale n. 83 del 3 ottobre 2016, autorizzazione al funzionamento, ai sensi del regolamento della Regione Campania n. 4 del 7 aprile 2014 (doc. 3).

Con disposizione dirigenziale numero 83 del 03/10/2016 della direzione Centrale welfare e servizi educativi del Comune di Napoli la rappresentante legale dell'impresa individuale casa [REDACTED] [REDACTED] è stata autorizzata al funzionamento del gruppo appartamento per anziani casa Eden con le seguenti specifiche indicazioni: *Il servizio ha come destinatari anziani ultra sessantacinquenni autonomi e semi autonomi; la capacità di massima è di 7 posti per anziani ultra sessantacinquenni autonomi e semi autonomi.*

Le caratteristiche dell'attività autorizzata con detto provvedimento sono delineate nei regolamenti attuativi della legge regionale 23



ottobre 2007 numero 11 (legge per la dignità e la cittadinanza sociale.

Attuazione della legge 8 novembre 2000 numero 328) in cui la tipologia struttura residenziale denominata GRUPPO-APPARTAMENTO PER ANZIANI viene definita come una struttura residenziale con un basso livello di protezione, con apporto di servizi e prestazioni assistenziali su richiesta degli ospiti. Il Gruppo Appartamento è una struttura residenziale socioassistenziale rivolta a persone ultrasessantacinquenni autonome o semi-autonome che optano per una scelta di convivenza pur nel contesto di una soluzione abitativa autonoma. Il Gruppo Appartamento è, prevalentemente autogestito dagli ospiti, che decidono per una soluzione di vita comunitaria, nel rispetto dell'indipendenza abitativa e dell'autonomia individuale. Su richiesta degli utenti vengono concordate prestazioni di assistenza domiciliare, socioassistenziali, di segretariato sociale, aggregative e ricreativo culturali; eventuali prestazioni sanitarie di cui al D.M. n. 308/2001, allegato A, sezione: Strutture a carattere comunitario. Presenza, a richiesta dell'utente, di figure professionali di supporto all'autonomia individuale e sociale. La ricettività massima consentita è di 7 posti.

Sulla base della normativa regionale che ha istituito detta attività trattasi, quindi, di un utilizzo residenziale per anziani autonomi o semiautonomi in numero equiparabile a quello di un singolo nucleo



familiare senza previsione di costante e specifica assistenza sanitaria

ma con l'assistenza di alcuni operatori e la possibilità di concordare particolari prestazioni di assistenza domiciliare, di segretariato sociale, aggregative e ricreative culturali o eventuali prestazioni sanitarie.

Così delineata la tipologia di utilizzo dell'immobile contrattualmente stabilita e dichiarata dalla conduttrice, va accertato se l'immobile locato dalla [REDACTED] è stato in concreto adibito a tale attività e se, comunque, tale attività rientri tra quelle vietate dal regolamento condominiale. È chiaro, infatti, che non è sufficiente il richiamo alle autorizzazioni amministrative per escludere che l'immobile sia stato adibito ad un uso contrario al regolamento di condominio, dovendo farsi riferimento, piuttosto, alle caratteristiche dell'attività effettivamente svolta dalla [REDACTED] e all'uso cui in concreto è stato adibito l'immobile.

L'esito della prova orale esclude che l'utilizzo effettivo dell'immobile possa essere ricondotto all'attività di "gruppo appartamento" come delineata dalle disposizioni regionali richiamate.

Depongono in senso contrario, in primo luogo, le dichiarazioni con valore confessorio rese dalla stessa [REDACTED] nel corso dell'interrogatorio formale.



La [REDACTED] ha, infatti, dichiarato che all'interno dell'immobile per cui è causa si svolge attività di assistenza agli anziani, ai quali, a fronte del pagamento di un corrispettivo, si offrono, oltre ad un alloggio, ulteriori servizi tra i quali la refezione e l'assistenza, anche in relazione alla cura dell'igiene personale, sia diurna che notturna.

La convenuta ha, infatti, dichiarato: “Preciso che cucino io per loro, provvedo a preparare pranzo e cena, provvedo anche all'igiene personale degli anziani presenti nella comunità. Di notte provvedo io stessa o una mia collaboratrice all'assistenza di dette persone”.

Gli ospiti di [REDACTED] non sono, dunque, soggetti che si organizzano in assoluta autonomia per condividere un appartamento, ma, bensì ospiti di una struttura nella quale si offrono una serie di servizi propri della casa di riposo, o comunque della pensione, ivi compresa la refezione, l'assistenza h24 e la cura dell'igiene personale

Sotto tale profilo del tutto irrilevante è la circostanza che si tratti di anziani autosufficienti (affermazione peraltro in contrasto con le dichiarazioni della stessa convenuta che ammette di occuparsi personalmente dell'igiene personale degli ospiti anziani) o che il numero di ospiti sia contenuto nel numero di sette, previsto quale limite massimo per il “gruppo appartamento”.



Le dichiarazioni dei testi non hanno aggiunto ulteriori elementi di rilievo a quanto dichiarato dalla [REDACTED]

La teste [REDACTED] ha dichiarato che, allorché si è recata nell'appartamento dove soggiornava la suocera, la struttura ospitava cinque persone ed era possibile visitare gli anziani che ivi abitano senza limiti di orario.

La teste [REDACTED] ha dichiarato di collaborare nella struttura dove si intrattiene con gli ospiti o provvede a servire loro delle bevande, che i pasti vengono preparati dalla stessa titolare e che non vi è personale medico o infermieristico poiché tutti gli ospiti sono autonomi, che i pasti per gli ospiti sono preparati dalla Sig.ra [REDACTED] e che i parenti degli ospiti hanno libero accesso alla struttura per le visite.

Il teste [REDACTED] portiere dello stabile, dopo aver confermato il capo a) della prova articolata da parte attrice (*Vero è che la Sig.ra [REDACTED] esercita all'interno dell'appartamento dei Sig.ri [REDACTED] sito all'interno del condominio attore attività di casa di riposo per anziani, fornendo ai propri ospiti servizi di accoglienza, alloggio, refezione, assistenza diurna e notturna e ricreazione*), ha dichiarato che nell'appartamento alloggiano anziani che vengono assistiti dalla titolare, [REDACTED] coadiuvata dalla figlia e da una collaboratrice. Ha, inoltre, dichiarato che gli



avventori del palazzo gli chiedono se vi sia una casa di riposo

denominata “ [REDACTED] ”

Del tutto irrilevanti, perché comportanti mere valutazioni, sono le dichiarazioni della teste [REDACTED] che ha sostenuto la legittimità dell’attività svolta dalla Sig.ra [REDACTED] per aver condotto, allorché era collaboratrice dello studio legale [REDACTED], specifica ricerca giurisprudenziale sui “gruppi appartamento” e, dopo averne verificato la compatibilità con il regolamento condominiale, di aver provveduto a redigere in conformità il contratto di locazione intercorrente tra i [REDACTED]

Una volta accertato l’uso effettivo cui è stato adibito l’immobile, deve verificarsi se tale utilizzo sia riconducibile ad una delle tipologie di utilizzo vietate dal dedotto regolamento.

Il regolamento di condominio stabilisce: “E’ vietato ai condomini (e comunque agli abitanti del fabbricato, sotto la responsabilità dei condomini rispettivi): a) (omissis); b) destinare i locali (a meno che non siano muniti di accesso indipendente dall’andito di ingresso) a uso di pubblici uffici, statali, parastatali, destinarli ad un servizio di interesse pubblico, pensioni camere d’affitto, scuole di ogni natura, asili di infanzia, istituti di esercizi fisici, laboratori rumorosi, case di salute e di cura, gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose, e comunque qualunque altro uso che sia contrario al decoro ed alla



tranquillità di un fabbricato da destinare soltanto ad abitazioni civili, studi professionali, uffici, per piani superiori, nonché negozi e pubblici esercizi, autorimesse, soltanto per quanto riguarda il pianterreno e lo scantinato, per cui i divieti che precedono devono intendersi esemplificativi e non tassativi”.

L'uso cui è stato di fatto adibito l'immobile rientra tra quelli espressamente vietati dal regolamento condominiale e tanto anche laddove volesse escludersi che l'attività di [REDACTED] sia equiparabile a quella di casa di cura.

Il condominio attore, richiamando il contenuto del volantino pubblicitario, le dichiarazioni del portiere e la circostanza ammessa dalla stessa [REDACTED] nel corso dell'interrogatorio formale, che nella casa sarebbero resi servizi alberghieri del tipo somministrazione dei pasti, evidenzia che l'utilizzo dell'immobile sarebbe riconducibile a quello di pensione o di camera di affitto, anch'esso vietato dal regolamento condominiale.

Tali deduzioni sono fondate.

In merito occorre in primo luogo evidenziare che il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività



vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare.

Secondo il costante indirizzo della giurisprudenza di legittimità, i divieti ed i limiti dettati dal regolamento devono risultare da espressioni chiare, 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 compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. (cfr Cass. Sez. 6 - 2, Ordinanza n. 19229 del 11/09/2014). I divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti. (in termini Cass. sez. 2, Sentenza n. 21307 del 20/10/2016).

Nel caso in esame, le espressioni contenute nel regolamento di condominio sono inequivoche e precise e consentono di affermare che in tutte le unità abitative di proprietà esclusiva vi è il tassativo divieto



di loro destinazione ad usi diversi dalla civile abitazione, ufficio o studio professionale. In particolare, il regolamento è chiaro nel vietare l'utilizzo degli immobili che non siano muniti di accesso indipendente a pensioni o camere d'affitto. La lettura dell'intero art. 4 del regolamento che delimita gli usi cui possono essere adibiti gli immobili ai piani superiori impone di ritenere esclusa l'attività svolta dalla [REDACTED]

L'art. 4 vieta una serie di attività riconducibili ad un tipo di utilizzo che comporti rumorosità o rischi per la salute (gabinetti di cura per malattie infettive e contagiose) o anche solo che comporti un afflusso di pubblico indiscriminato (pensioni, scuole, asili), prevedendo espressamente che gli immobili siti ai piani superiori siano destinati solo ad abitazioni civili, studi professionali, uffici.

L'attività svolta dalla convenuta [REDACTED] come da lei stessa descritta va ricondotta ad un'attività di tipo alberghiero atteso che offre all'ospite un alloggio in struttura propria, nonché la prestazione accessoria -ma imprescindibile e qualificante- della fornitura di servizi personali, ordinariamente consistenti nella dazione e manutenzione della biancheria da letto e da bagno, nel riassetto dei locali, nell'attività ricreativa, ecc. alla stregua degli alberghi che normalmente offrono, oltre all'alloggio, anche altri "servizi" (cfr. Cass. sez. 3 - , Ordinanza n. 16309 del 21/06/2018).



Al di là della veste giuridica di tale attività, l'istruttoria ha confermato che l'appartamento non è abitato da un gruppo di anziani che autonomamente ne hanno fatto la propria comune abitazione usufruendo dei servizi offerti dalla società della [REDACTED] ma da persone che usufruiscono di tutti i servizi alberghieri e accessori offerti dalla struttura. Sotto tale profilo la circostanza che si tratti di anziani autonomi o semiautonomi o che non vi sia un ambulatorio medico nell'ambito della struttura non assume rilievo. Ciò che rileva è che nell'ambito della struttura si offrano servizi di tipo alberghiero e si realizzi un avvicendamento degli occupanti dell'immobile.

Conferma tali conclusioni la documentazione depositata da parte attrice con la memoria del 26-1-2018. Il sito internet, e la pagina Facebook di [REDACTED] o il volantino in atti pubblicizzano i servizi resi da quella che viene definita casa di riposo confermando che la struttura si rivolge al pubblico come pensione per anziani e che vi è un avvicendamento tale da giustificare la necessità di pubblicizzazione della struttura.

A tanto si aggiunga che, come evidenziato dal condominio attore e riscontrabile dalle visure camerali in atti: a) l'attività della [REDACTED] era qualificata come albergo per anziani e solo poco dopo l'intervenuta delibera del condominio di agire giudizialmente per far valere il divieto contenuto nel regolamento di condominio è stata



mutata in “gruppo appartamento”; b) nella visura camerale depositata dall’attrice alla sezione 4 “attività, albi, ruoli e licenze” è riportata la medesima delibera autorizzativa n. 83 del 03/10/2016 che per attività di tipo “012 albergo”; c) il contratto di locazione relativo all’immobile è stato stipulato ad uso commerciale.

In accoglimento della domanda proposta dal condominio, accertato l’immobile di proprietà dei convenuti [REDACTED] condotto in locazione da [REDACTED] è adibito ad un uso vietato dall’art. 4 del regolamento condominiale, deve farsi ordine ai convenuti, ciascuno per il proprio titolo di cessare l’illegittima destinazione dell’immobile.

Sussiste, infatti, la responsabilità dei locatori [REDACTED] in relazione all’utilizzo dell’immobile.

Il regolamento condominiale pone l’osservanza del divieto per cui è causa da parte dei conduttori sotto la diretta responsabilità dei proprietari delle singole unità immobiliari, senz’altro sottoposti all’osservanza del regolamento. Peraltro, dagli atti emerge la piena consapevolezza, da parte dei [REDACTED] dell’utilizzo cui sarebbe stato adibito l’immobile che può evincersi dalla intervenuta stipula di un contratto di locazione ad uso commerciale oltre che dalla deposizione resa dalla teste [REDACTED] *Noi ci accertammo che la forma “gruppo appartamenti” fosse compatibile con il regolamento*



condominiale. E la risposta fu positiva. Facemmo una ricerca su internet accertando che vi era una legge che prevedeva la forma “gruppo appartamenti”. Non era prevista la presenza di medici ma si trattava di anziani abitanti nell’appartamento con stanze indipendenti ed una signora che si occupava delle loro esigenze. Fu la conduttrice che ci spiegò il suo intento in merito all’utilizzo dell’immobile. Non so poi a cosa fu adibito in concreto l’immobile.

Il contrasto tra lo strumento negoziale adottato (contratto di locazione ad uso commerciale con espresso divieto di adibire i locali ad uso diverso dall’ufficio) e la linea difensiva dei proprietari stessi che cercano di ricondurre all’uso abitativo l’attività della ██████████ manifestano la consapevolezza, peraltro dichiarata dalla teste Cerrone, dell’effettivo utilizzo che la ██████████ avrebbe fatto dell’immobile e giustificano la condanna nei confronti degli stessi ██████████. Peraltro, anche successivamente alla stipula del contratto, allorché l’immobile era stato adibito di fatto ad un uso vietato dal regolamento di condominio nessuna azione hanno intrapreso i locatori per impedire tale uso dell’immobile.

Va accolta la richiesta avanzata dal condominio attore di fissare ex art. 614 bis cpc una somma per ogni giorno di ritardo nell’esecuzione del provvedimento.



L'art. 614 bis c.p.c. subordina l'applicazione di tale penalità alla insussistenza di una manifesta iniquità e, comunque, rimette al giudice la determinazione dell'ammontare della somma in considerazione del valore della controversia, della natura della prestazione, del danno quantificato o prevedibile e di ogni altra circostanza utile.

Nel caso in esame deve tenersi conto del tipo di attività svolta nella struttura e dei tempi necessari a consentire l'allontanamento degli ospiti dall'appartamento. Tale lasso di tempo non può essere rapportato, come pretende la [REDACTED] al tempo necessario agli abitanti del "gruppo appartamento" di rinvenire altra abitazione, essendo stata accertata l'attività alberghiera svolta nell'immobile, ma può essere fissato nella misura minima di gg. 60 ritenuta congrua a preavvertire gli ospiti anziani della pensione della necessità di lasciare la pensione.

Quanto alla misura di tale penalità, considerate tutte le circostanze del caso e in particolare, il tipo di danno lamentato dal condominio e rapportato al numero di occupanti dell'immobile, stimasi equo fissarlo nella misura di euro 100 al giorno per ogni giorno di ritardo successivo al 60esimo giorno dal deposito della presente sentenza nell'esecuzione della stessa.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo applicando i parametri di cui al DM 55/2014 aggiornati al DM



37/2018 tenendo conto del valore della causa e dell'attività difensiva

svolta

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda proposta dal CONDOMINIO [REDACTED] NAPOLI con atto di citazione notificato il 16 giugno 2017, così provvede:

- 1) In accoglimento della domanda proposta dal condominio, accertato che l'immobile di proprietà dei convenuti [REDACTED] condotto in locazione da [REDACTED] è adibito ad un uso vietato dall'art. 4 del regolamento condominiale, ordina ai convenuti, [REDACTED], [REDACTED] ciascuno per il proprio titolo, di cessare l'illegittima destinazione dell'immobile;
- 2) fissa in euro 100 al giorno la somma di denaro dovuta dai convenuti ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo successivo al 60esimo giorno dal deposito della presente sentenza nell'esecuzione della stessa;
- 3) Condanna i convenuti in solido a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che liquida in € 580,5 per spese ed € 10.343,0 per compenso professionale, oltre spese generali i.v.a. e c.p.a.



Sentenza n. 147/2021 pubbl. il 08/01/2021

RG n. 18211/2017

Repert. n. 234/2021 del 08/01/2021

Sentenza n. 147/2021 pubbl. il 08/01/2021

come per legge.

Così deciso in Napoli, addì 6 gennaio 2021.

Il Giudice

