

N. R.G. 20231/2016



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di PALERMO
SEZIONE SECONDA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonina Giardina Giardina
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 20231/2016 promossa da:

██████████ nato a Palermo il ██████████

██████████ nata a Palermo il ██████████

Entrambi elettivamente domiciliati in Palermo, via ██████████ 44, presso lo studio dell'Avv. ██████████

██████████ che li rappresenta e difende per mandato in atti

ATTORE/I

contro

CONDOMINIO ██████████ in persona dell'amministratore pro
tempore, Dott. ██████████ elettivamente domiciliato in Palermo, via ██████████ presso lo studio
dell'Avv. ██████████ che lo rappresenta e difende per mandato in atti

CONVENUTO/I

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da verbale d'udienza di precisazione delle conclusioni.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con il presente giudizio i signori ██████████ e ██████████ hanno premesso
di essere proprietari di due immobili di civile abitazione siti in Palermo, via ██████████ 26, concessi in
locazione, rispettivamente, ad una comunità alloggio per anziani, l'associazione '██████████' e ad una
Comunità di accoglienza mamma – bambino, gestita dalla cooperativa '██████████'

Gli odierni attori hanno impugnato la delibera condominiale assunta in data 3/10/2016, con la



quale l'assemblea aveva deliberato di reiterare quanto già manifestato al punto sub 1) dell'assemblea svoltasi in data 18/4/2016, precisando, in particolar modo, che, come previsto dall'art. 8 del regolamento condominiale, *“le unità immobiliari di questa via [REDACTED] (PA) possono essere adibite esclusivamente e tassativamente a “civile abitazione” e studi professionali privati”*. Gli attori ne hanno chiesto, quindi, preliminarmente, la sospensione e, nel merito, la dichiarazione di nullità, con il beneficio delle spese di lite, giacché tale divieto di destinazione d'uso è stato deliberato con un regolamento approvato da un'assemblea condominiale, con il quale non è possibile imporre divieti di destinazione d'uso degli immobili di proprietà esclusiva. Nella fattispecie, i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno precisato che i propri immobili sono adibiti ad uso di civile abitazione, come risultante anche dai contratti di locazione depositati.

Il Condominio di [REDACTED] ritualmente costituitosi, ha contestato le domande attoree, insistendo nella legittimità della delibera impugnata e spiegando, altresì, che l'art. 8 del regolamento condominiale, oltre che vietare le destinazioni d'uso diverse da quelle di civile abitazione e di studi professionali privati, menziona anche tutte quelle destinazioni che *“turbino il pacifico godimento singolo o collettivo degli appartamenti dei piani e locali contigui o sovrastanti, o che sia contrario alla sicurezza alla stabilità al decoro ed alla serietà data al Condominio sin dalla sua costituzione”*.

Il convenuto ha osservato che, nella fattispecie, si erano verificati episodi di disturbo agli altri condomini, con l'intervento delle forze dell'ordine, come dimostrato attraverso la produzione documentale allegata agli atti ed ha chiesto, preliminarmente, il rigetto dell'istanza di sospensione e, nel merito, il rigetto dell'impugnazione della delibera oggetto del presente giudizio.

L'istanza di sospensione è stata accolta con l'ordinanza del 9/10/2017 e la causa, conclusa la fase istruttoria, è stata posta in decisione con i termini previsti dall'art. 190 c.p.c., decorrenti dal 30 ottobre 2020.

* * * * *

Alla luce dell'attività istruttoria espletata, le domande proposte dagli attori risultano fondate e vanno accolte e, di conseguenza, la delibera impugnata va dichiarata nulla per i motivi di seguito spiegati.

Occorre preliminarmente accertare la possibilità che il regolamento condominiale invocato dal convenuto possa disporre il divieto per i condomini di adibire gli immobili di proprietà esclusiva a determinate destinazioni d'uso.



Come è noto, il regolamento condominiale può avere natura contrattuale, quando sia predisposto dal costruttore, oppure natura assembleare, quando sia approvato successivamente in tale sede.

Il primo può disporre limitazioni alle facoltà d'uso dei singoli condomini tanto in relazione alle parti comuni dell'edificio quanto alle unità immobiliari di proprietà esclusiva; è predisposto dal costruttore e allegato o citato nei successivi atti di vendita dei singoli immobili e trascritto nei registri immobiliari.

Il regolamento previsto dall'art. 1138 c.c., invece, è approvato successivamente dall'assemblea condominiale con le maggioranze previste dall'art. 1136 c.c. e non può disporre limitazioni alle destinazioni di uso dei singoli immobili di proprietà esclusiva dei condomini.

Da quanto sopra emerge che il regolamento assembleare si limita a dettare norme che disciplinano l'uso e le modalità di godimento delle cose comuni, la ripartizione delle spese e la tutela del decoro architettonico. Il regolamento adottato a maggioranza può occuparsi dell'uso delle cose comuni, purché ne sia assicurato il pari uso a tutti i condomini (Cass. 12873/2005).

Il contenuto di tale forma di regolamento, a differenza di quello contrattuale, non può incidere sui diritti dei singoli condomini sulle parti comuni né sulle parti di proprietà esclusiva.

Nella fattispecie che ci occupa, il regolamento invocato dal Condominio di [REDACTED] non è di tipo contrattuale, come si evince dall'atto di vendita dal costruttore [REDACTED] a [REDACTED] [REDACTED] nel quale si legge al punto 4): *“ i rapporti di condominio fra i vari condomini proprietari delle unità immobiliari del fabbricato (..omissis..) saranno stabiliti da apposito regolamento, che sarà redatto e approvato dalla maggioranza dei proprietari. In tale regolamento sarà espressamente sancito il divieto di adibire le unità immobiliari a pensione, casa di cura, gabinetto medico nel quale non abiti il medico stesso, e ad ogni altra destinazione nociva o molesta e il divieto di modificare l'aspetto estetico della facciata e delle parti comuni dello stabile e degli annessi”*.

Quindi, il costruttore non ha predisposto un regolamento contrattuale che, sottoscritto unitamente ai contratti di acquisto degli immobili e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, diviene vincolante ed obbligatorio per tutti i condomini, anche per le limitazioni disposte all'uso delle parti di proprietà esclusiva. Tale regolamento deve essere espressamente richiamato all'interno degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari e ciascun condomino vi aderisce al momento dell'acquisto. Il regolamento viene quindi allegato all'atto di compravendita o richiamato in esso ed accettato dall'acquirente in sede di compravendita (cfr. Cass. 19212/2016; Cass. 22310/2016).

Il costruttore, nel caso che ci occupa, nell'atto di acquisto stipulato con la signora [REDACTED] ha soltanto dettato delle indicazioni generiche, da inserire nel regolamento, che lo stesso demandava



all'assemblea condominiale di approvare. Infatti, l'atto di acquisto degli attori non contiene alcun riferimento ad un regolamento contrattuale, peraltro inesistente al momento della prima vendita degli immobili dell'edificio oggetto del presente giudizio, né alcuna sottoscrizione degli acquirenti di accettazione del regolamento contrattuale.

Pertanto, a prescindere dalla natura di civile abitazione o meno delle case di riposo per anziani e delle comunità alloggio per minori, il Condominio convenuto non può vietare determinate destinazioni d'uso ai singoli proprietari delle unità immobiliari, in quanto la relativa norma è contenuta in un regolamento di approvazione assembleare.

Con riguardo al disturbo alla quiete e al decoro dell'edificio accusato dal convenuto a carico delle due comunità, si osserva che tutti i rapporti di intervento delle forze dell'ordine prodotti agli atti dal Condominio portano date successive al 2016 e concernono allontanamenti dei ragazzi ospiti della comunità o diverbi insorti tra gli stessi, non coinvolgenti dunque gli altri condomini; nessuno di tali interventi, inoltre, riguarda la comunità degli anziani.

Per quanto sopra, la delibera oggetto della presente impugnazione va dichiarata nulla in quanto finalizzata ad imporre vincoli di destinazione sugli immobili di proprietà esclusiva dei condomini. Le spese di lite seguono il principio della soccombenza e vanno poste a carico del Condominio convenuto.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

.- Accoglie la domanda formulata dagli attori e, per l'effetto, dichiara la nullità della delibera condominiale del 3/10/2016;

.- Condanna il Condominio [REDACTED] in persona dell'amministratore pro tempore, a rimborsare a [REDACTED] e a [REDACTED] le spese di lite, che si liquidano in € 247,00 per spese, € 3.972,00 per compensi professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e 15 % per spese generali.

Palermo, 29 novembre 2021

Il Giudice Onorario
Antonina Giardina Giardina

