

C5 _____), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata nel giudizio di primo grado in ; Appellata Contumace

nonchè

C6 _____), in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliata nel giudizio di primo grado in

appellato- contumace

CONCLUSIONI: per parte appellante quelle formulate nell'atto d'appello per parte appellata, C2 _____, quelle rese nella comparsa di costituzione; nonché per entrambe quelle formulate all'udienza, ex art. 127 ter c.p.c., del 02.04.2025.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con sentenza n. 556/2021, nel procedimento Rg. 69882/2017 avente ad oggetto accertamento violazioni regolamento di condominio e cessazione attività vietate, il Tribunale di Roma ha emesso il seguente dispositivo: " così decide: a) *Accoglie la domanda e, per l'effetto, dichiara vietato dal regolamento di condominio l'uso di "affittacamere" o "bed&breakfast" contestato ai convenuti, condòmini locatori e imprese locatarie;* b) *Condanna, pertanto, le convenute C5 _____ e C6 _____ a cessare l'attività in contestazione entro e non oltre il sessantesimo giorno successivo alla comunicazione della presente sentenza;* c) *Condanna, altresì, i convenuti C1 _____ e C5 _____ in solido fra loro, a rimborsare al Condominio attore le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 6.000,00 per competenze difensive, oltre oneri tutti, fiscali e previdenziali, di legge;* d) *Condanna, infine, i convenuti C4 _____ e C6 _____ in solido fra loro, a rimborsare al Condominio attore le spese del presente giudizio, che liquida in complessivi € 6.000,00 per competenze difensive, oltre*

oneri tutti, fiscali e previdenziali, di legge. Così deciso in Roma, il 7 gennaio 2021. F.to”

Il giudizio di primo grado ha avuto il seguente svolgimento: – Con atto di citazione notificato in data 18/10/2017, il C2

conveniva in giudizio il sig. C1 , il sig. C4 la C5 e la C6 , così concludendo: *“Voglia l’Ill.mo Tribunale di Roma adito, contrariis reiectis, per i motivi e le ragioni tutte di cui alla narrativa del presente atto, In via principale: a) accertare e dichiarare che le attività svolte dalla C5 e dalla C6 all’interno delle unità immobiliari di proprietà dei Signori C1 e C4 sono contrarie al regolamento condominiale del 24 ottobre 2003 e per l’effetto ordinare alla C5 e alla C6*

l’immediata cessazione delle attività ivi svolte. Con vittoria di spese competenze ed onorari del presente giudizio”. Il Condominio, in persona dell’amministratore in carica, a sostegno della domanda , deduceva che le attività di “affittacamere” svolte dalle conduttrici C5 e C6 - “B&B X

) nelle porzioni immobiliari del medesimo stabile condominiale – ubicate, rispettivamente, al piano terreno, interno 1 (in catasto al foglio X , part.IIa X sub. X), di proprietà del sig. C1 , ed al piano primo, interno 5, di proprietà del sig. C4 – erano in contrasto con l’art. 4 del Regolamento condominiale del 24.10.2003

Incardinato così il giudizio innanzi al Tribunale di Roma si costituiva nei termini di legge il sig. C1 contestando in fatto ed in diritto la richiesta attorea. Si costituivano, altresì, nei termini di legge, il sig. C4 la C5 e la C6 che, parimenti, contestavano in diritto e in fatto l’avversaria domanda.

– Nel corso del procedimento venivano concessi i termini ex art. 183, comma 6, c.p.c. per il deposito delle relative memorie, a seguito di cui il Tribunale non riteneva di ammettere le istanze istruttorie articolate dalle parti perché “superflue o inammissibili” e, dunque, fissava udienza di precisazione delle

conclusioni alla data del 18/12/2019 per poi trattenere la causa in decisione concedendo alle parti i termini ex art. 190 c.p.c.

Seguiva sentenza gravata.

§ 2. — Ha proposto appello C1 contestando la sentenza di primo grado sotto vari profili.

Ha resistito il C2, in atti, chiedendo il rigetto dell'appello con vittoria di spese.

Le altre parti appellate sono rimaste contumaci.

All'udienza del 14/04/2011 veniva discussa ed accolta l'istanza di sospensione; All'udienza di comparizione del 07.07.2021 veniva fissata l'udienza di conclusione 14.02.2024, rinviata poi al 02.04.2025 per la precisazione delle conclusioni, ex art. 127 ter C.P.C., concedendo i termini ridotti del 190 c.p.c. di gg. 20 per le memorie conclusionali e gg. 20 per repliche, decorsi i quali la Corte ha trattenuto la causa in decisione.

L'appello è stato formulato sui seguenti motivi:

§. 1— Erroneità e contraddittorietà della sentenza per aver escluso l'inefficacia e/o la nullità e/o l'invalidità dell'art. 4 del regolamento di condominio.

Con il presente motivo di appello si censura la sentenza nella parte in cui statuisce che *“sebbene il regolamento invocato dalla parte attrice, pacificamente, non sia stato trascritto nel modo analitico richiesto per rendere opponibile una costituzione di servitù atipica negativa (ma registrato soltanto dopo parecchi anni dalla sua prima approvazione assembleare), la clausola in questione è stata trascritta e accettata da entrambi i condomini locatori”*, pag. 12 della gravata sentenza.

Deduce l'appellante che il Tribunale di *prime cure* parte da un presupposto corretto per poi approdare ad una decisione errata e contrastante.

Nello specifico, si riconosce (giustamente) che il vincolo inerente le limitazioni di destinazione così come imposto dal regolamento in questione, sia una servitù atipica ovvero negativa, come riportato a pag. 8 e a pag. 9 della sentenza

appellata; tuttavia però si ritiene erroneamente che poiché i proprietari ne erano a conoscenza, la servitù sarebbe comunque loro opponibile nonostante l'assenza della trascrizione.

A ben vedere, tale orientamento contrasta con quello espresso dalla stessa Sezione del Giudice di primo grado, secondo cui il divieto di destinazione di un immobile a specifiche attività (ad esempio quella ricettiva), sostanziandosi in un peso imposto sulla proprietà individuale e, quindi in una vera e propria servitù (come riconosciuto dal dott. X1), deve necessariamente essere trascritto nei registri immobiliari con apposita nota per essere opponibile ai proprietari e ai loro aventi causa (cfr. Trib. Roma, Sez. V, n. 243 dell'08/01/2020).

§ . 2 –Erroneità della sentenza per errata interpretazione dell'art. 4 del regolamento di condominio .

L'appellante con il presente motivo di appello censura la sentenza nella parte in cui statuisce che *“Le domande di accertamento (nei confronti di tutti i convenuti, condomini e locatarie) dell'incompatibilità dell'attività commerciale contestata con il regolamento di condominio e la conseguente condanna (delle imprese conduttrici) alla cessazione della stessa debbono esser accolte”*, così come previsto a pag. 6; e nella parte in cui statuisce che *“Il richiamato art. 4, infatti, non soltanto vincola i condomini al rispetto delle destinazioni d'uso (già in essere, ovviamente, al momento dell'adozione ed entrata in vigore del regolamento – non avendo, invero, senso il vincolo del rispetto di destinazioni di volta in volta modificate, ma vieta sia, in generale, “qualsiasi uso che possa turbare la tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene e/o al decoro dell'edificio, nonché ogni attività che possa produrre rumori molesti, emissioni di fumo, esalazioni sgradevoli e nocive o che sia in ogni caso contraria a regolamenti comunali, di polizia urbana o dei vigili del fuoco o al piano regolatore sia, in particolare, in tutto il fabbricato, compresi i locali del seminterrato”: 1) le “attività produttive”, 2) gli esercizi commerciali” e 3) le “attività pubbliche o aperte al pubblico che possano recare disturbo, negli orari dopo le 0,30 e prima delle 7,30, sia, infine e in modo “assoluto”, la locazione*

degli appartamenti per periodi inferiori a sei mesi" (divieto, quest'ultimo, "aggirato" - tanto chiaramente quanto indirettamente - dal servizio di alloggio occasionale prestato dalle convenute C5 e C6

sia pure nell'ambito di rapporti di locazione commerciale complessivamente di più lunga durata). Nessuna parte, del resto, deduce che altre attività produttive (oltre quelle per le quali è causa) siano attualmente in essere nel condominio." (si veda pagina 11 e 12 della sentenza). Il Tribunale adotta una interpretazione letterale gravemente restrittiva e dunque completamente errata del regolamento *de quo*, ritenendo, in buona sostanza, l'attività espletata dal conduttore del C1 illecita *ab origine* perché ipoteticamente vietata dalla dicitura "sono vietate le attività commerciali" senza raccordare tale espressione al resto di quanto previsto nell'art. 4 del Regolamento condominiale. In particolare il Giudice di *prime cure* ha ommesso di accertare se tale attività fosse fonte di turbativa per i condomini (e non lo è); se fosse espletata senza le necessarie autorizzazioni (e non lo è), così come previsto dal richiamato art 4, superando infine la circostanza che tale attività era (come altre) tollerata dal Condominio attoreo da anni (nel caso specifico dal 2007, a fronte di un regolamento del 2003 e di una iniziativa giudiziaria del 2017).

§. 3 – Omessa statuizione in merito al mancato espletamento delle istanze istruttorie.

Con il presente motivo di appello si vuole contestare inoltre quella parte del giudizio di primo grado in cui viene "denegata l'ammissione delle istanze istruttorie *hinc et inde formulate, poiché superflue o inammissibili in relazione alle evidenze di fatto incontroverse*" e analogamente quanto statuito a pag. 5 della sentenza, secondo cui "è pacifico in causa – anche per ammissione degli stessi convenuti – che entrambe le odierne società locatarie svolgono nelle porzioni immobiliari *de quibus* – come, per altro, testualmente previsto nei contratti di locazione con i condomini rispettivi proprietari – attività di affittacamere o c.d. "bed&breakfast", ampiamente pubblicizzata in appositi siti

web), da un lato, e alla natura intrinsecamente giuridica delle questioni che si pongono rispetto a esse (cioè, se il condominio sia effettivamente legittimato ad agire; se l'attività ricettiva in contestazione – quale effettivamente risultante dalle rispettive deduzioni ed espresse ammissioni – violi effettivamente prescrizioni valide e vincolanti del vigente regolamento di condominio limitative della libertà proprietaria di destinazione d'uso), dall'altro”.

La Corte così ragiona

In via preliminare va dichiarata la contumacia della C5 , la C6 nonché C4 regolarmente citati e non comparsi nei confronti dei quali la sentenza di primo grado è passata in giudicato.

I motivi sono connessi e possono essere trattati congiuntamente.

All'esame della Corte è la domanda d'accertamento nei confronti dei convenuti C7 e conduttore dell'incompatibilità dell'attività commerciale contestata di affittacamere- bed-brekfast perché in violazione dell'art. 4 del Regolamento condominiale approvato il 24.10.2003 in sede Assembleare all'unanimità dei condomini presenti e successivamente ratificata dai condomini assenti , raggiungendo così l'unanimità dei condomini.

Nel condominio negli edifici, il regolamento è lo strumento attraverso il quale i condomini regolano l'uso e l'amministrazione, la gestione delle cose la ripartizione delle spese o la tutela del decoro dell'edificio e che «le norme del regolamento non possono in alcun modo menomare i diritti di ciascun condomino, quali risultano dagli atti di acquisto e dalle convenzioni(art- 1138, c. 4, c.c.).

Tuttavia, secondo la giurisprudenza, tale limite si riferisce ai regolamenti a maggioranza, e non a quelli approvati con il consenso di tutti condomini che configurandosi come un vero e proprio contratto (in questi casi si parla infatti di "regolamento contrattuale") possono ben contenere limitazioni dei poteri e dei diritti dei singoli condomini tanto sui beni comuni, quanto su quelli di proprietà esclusiva.

In tal senso l'orientamento della Cassazione, sentenza n.24526 del 09/08/2022, *"Le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, e, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito, sono vincolanti per gli acquirenti dei singoli appartamenti qualora, indipendentemente dalla trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio, che - seppure non inserito materialmente - deve ritenersi conosciuto o accetto in base al richiamo o alla menzione di esso nel contratto"*.

Nella fattispecie in esame si può affermare che il regolamento di condominio rientra nella categoria dei regolamenti c.d. contrattuali giacché risulta approvato all'unanimità dei presenti nell'assemblea condominiale del 24.10.2003 per n.11 condomini su 14 per mill. 805,00 , non impugnata e successivamente ratificata dai condomini assenti e trascritta il 29.9.2015.

Inoltre la Cassazione con sentenza n. 4529 del 11/02/2022, prevede la possibilità di manifestare la volontà del singolo condomino anche successivamente alla delibera assembleare con una dichiarazione di accettazione a carattere negoziale in adesione al contratto, applicabile analogicamente alla fattispecie in esame: *"In tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, c.c., deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti, non vincolando essa gli aventi causa da queste ultime, è modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime e presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalità richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e può perciò manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto, con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo"*.

Si osserva inoltre che la clausola dell'art.4 limitativa delle attività esercitate è stata sottoscritta e accettata da entrambi i condòmini locatori (in particolare – nelle rispettive comparse costitutive, che non sono state impugate e

disconosciute formalmente, e che tale clausola è stato espressamente richiamata nel contratto di locazione del 26.1.2015 fra i convenuti C1 e C5 in atti; a norma dell'art. 1107, secondo comma, cod. civ. richiamato dall'art. 1138 cod., civ., il regolamento condominiale che vincoli il condomino locatore (gli sia, cioè, a qualunque titolo, opponibile) è automaticamente obbligatorio anche per gli eredi e aventi causa, compreso il conduttore (contro il quale può essere direttamente rivolta in caso di sua inosservanza delle prescrizioni).

Le clausole oggetto di verifica del regolamento di condominio che stabiliscono limiti alla destinazione delle proprietà esclusive dei singoli condomini sono contenute all'art.4 e segnatamente ai commi 4 e 5.

L'art 4, comma 4 dell'indicato regolamento stabilisce il divieto all'esercizio di attività produttive in tutto il fabbricato, mentre il comma 5 stabilisce il divieto di locare gli appartamenti di proprietà esclusiva per periodi inferiori a sei mesi.

Con specifico riferimento al carattere produttivo dell'attività di affittacamere, il problema trova agevole soluzione ove si consideri che in tale attività, così come accade nelle attività di albergo, residence e pensione, la prestazione della locazione in sé attività di mero, seppure indiretto, godimento è accompagnata dalla prestazione di ulteriori servizi accessori (pulizia dei locali, cambio biancheria, ecc.) idonei a qualificare l'attività come produttiva, ai sensi e per gli effetti dell'art 2082 c.c. Il titolare di un esercizio di affittacamere svolge dunque un'attività finalizzata alla produzione e allo scambio di beni e servizi.

Tale motivazione è valida ed applicabile anche per l'attività di bed & breakfast per la quale può riscontrarsi una maggiore rilevanza delle prestazioni aggiuntive rispetto a quella tipicamente locatizia, rendendo la fattispecie ancora più lontana dall'attività di mero godimento, in cui quest'ultima indirettamente consiste ed accentuandone pertanto la connotazione produttiva.

In ordine invece alla portata del divieto di locazioni infra semestrali è necessario procedere ad un'indagine ermeneutica della clausola secondo quanto previsto dagli artt.1362 e ss. C.c. per l'interpretazione dei contratti, accertando la reale

intenzione delle parti e del comportamento tenuto in applicazione delle clausole; si deve ritenere che le parti abbiano inteso vietare le locazioni transitorie, di breve e brevissima durata.

L'attività quindi espletata dalla C5 di bed & breakfast o affittacamere o locazione per un periodo inferiore a sei mesi deve intendersi vietata dal regolamento di condominio,

L'appello è infondato e deve essere rigettato, rimanenti motivi vengono assorbiti.

Le spese di questo grado sono liquidate secondo il DM 147/22, il valore della causa in indeterminabile basso, gli scritti difensivi, la non particolare complessità della questione giuridica trattata, in € 4.300,00, oltre € 150,00 per spese ed il 15% per spese generali, IVA se dovuta, C.P.A con la condanna della parte appellante, C1, al loro pagamento a favore del C8 in atti.

Deve darsi atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dell'appellante, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il gravame, se dovuto.

P.Q.M.

La Corte d'Appello, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da C1 nei confronti del C2 in Roma alla C2, in atti, e nella contumacia di C9 C5 e C6 avverso la sentenza del Tribunale di Roma n. 556/2021 così provvede:

- 1) Ri etta l'appello
- 2) condanna C1 al pagamento, in favore della parte appellata delle spese del presente grado del giudizio liquidate in € 4.300,00, oltre 150,00 per spese ed il 15 % per spese generali, i.v.a. qualora dovuta e c.p.a. come per legge;
- 3) Dichiara la parte appellante tenuta al pagamento del versamento in favore dell'erario di un importo ulteriore, pari a quello del contributo unificato previsto per il gravame, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della 7° SEZIONE, in data 18/05/2025.

Il Consigliere Ausiliario
relatore/estensore

Il Presidente