

REPUBBLICA ITALIANA IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE D'APPELLO DI MILANO

Con atto di citazione notificato in data 27.5.2019 il Condomini, ha appellato la sentenza del Tribunale di Milano, n.3462/2019, pubblicata il 9.4.19 e notificata il 29.4.19, svolgendo le conclusioni in epigrafe. Costituitasi con comparsa depositata in data 15.10.2019, per l'udienza di prima comparizione fissata in atto d'appello per il 4.11.2019, l'appellata D s.p.a. ha concluso per il rigetto dell'avversa impugnazione, proponendo, altresì, appello 2 incidentale, come in epigrafe. Senza istruttoria, la causa è passata in decisione, decorsi i termini ex art.190 cpc, avuto riguardo anche al disposto dell'art.83 D.L.n.18/'20, convertito in L.n.27/'20, ed all'art.36 D.L.n.23/'20, convertito in L.n.40/'20.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Risulta dalla sentenza di prima cura che "con atto di citazione regolarmente notificato in data 20.07.2017, D, ha agito in giudizio davanti al tribunale di Milano nei confronti del Condominio perché fosse dichiarata illegittima, nulla, ovvero annullata la delibera assembleare assunta in data 5.05.2017 limitatamente ai punti nn.1 e 2 e il Condominio fosse condannato al risarcimento dei danni subiti dal Fondo per il mancato guadagno. A fondamento dell'impugnazione parte attrice ha dedotto la sussistenza di una illegittima lettura del Regolamento condominiale, la quale le avrebbe impedito di locare un bene di sua proprietà, sito nel condominio, a C. Il Condominio si è costituito in giudizio, chiedendo, in via preliminare, che venisse dichiarata inammissibile la impugnazione e, nel merito, che fosse rigettata". In esito, il Tribunale ha dichiarato la nullità della predetta delibera condominiale, in relazione ai predetti punti numeri 1 e 2 all'ordine del giorno, respinto ogni ulteriore domanda e compensato per intero tra le parti le spese di lite. Il primo giudice ha così argomentato il proprio decisum: "oggetto di impugnazione è la decisione adottata dall'assemblea straordinaria del Condominio in data 5 maggio 2017, laddove al punto n. 1, avente a oggetto la "richiesta di revisione del regolamento condominiale", l'assemblea ha rigettato a maggioranza tale richiesta, mentre al punto n.2, avente ad oggetto la "discussione relativa alla possibile locazione da parte del Fondo della Porzione Immobiliare a soggetti esercenti attività commerciale che comporta contatto diretto degli utenti e dei consumatori", ha ritenuto tale punto "assorbito dalla deliberazione di cui al punto uno". In particolare dal verbale di tale assemblea risulta che: "Il Dott. B introduce l'argomento e cede la parola all'Avvocato Z per conto del Fondo. Questi chiede all'assemblea la possibilità di prevedere una modifica al regolamento che espliciti la possibilità di concedere in locazione a soggetti esercenti attività commerciale aperta al pubblico degli utenti e consumatori. Si dà lettura di un estratto del regolamento. Il Presidente legge alcune sentenze che esplicitano espressamente detto divieto. La Proprietà O ribadisce che a suo parere non vi sia un divieto espresso alle attività commerciali aperte ad un pubblico indistinto. L'Avvocato F risponde che il divieto espresso c'è perché quando lo statuto esemplifica a proposito delle attività vietate alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, etc...sta indicando chiaramente attività commerciali aperte al pubblico e la giurisprudenza ritiene che le esemplificazioni nel contesto dello statuto servono a individuare anche l'area dei divieti. Si pone in 3 votazione il presente punto e l'assemblea a maggioranza, contrari 12 condomini rappresentanti 701,59 millesimi, favorevole solo la Proprietà O, delibera di non poter accogliere la richiesta del ondomino Fondo. La proprietà O si dichiara contraria". Secondo parte attrice tale delibera sarebbe illegittima, atteso che il Regolamento, contrariamente da quanto sostenuto dal Condominio, non conterrebbe alcun espresso

divieto di procedere a locare gli immobili per adibirli a attività commerciali, che comportano un contatto diretto con il pubblico dei consumatori. In via preliminare, è infondata l'eccezione di inammissibilità della impugnazione svolta da parte del Condominio, laddove ha ritenuto che la delibera assunta, volta a respingere la richiesta di revisione del regolamento condominiale, fosse inammissibile, sia per carenza di un interesse rispetto all'oggetto postulato, non sussistendo alcun interesse a una domanda di annullamento di una delibera di rigetto della richiesta di revisione, sia per indeterminatezza dell'oggetto, essendo essa volta, in maniera generica, a una revisione. Il tribunale, infatti, ritiene che, a prescindere dall'oggetto della delibera indicato nel verbale, è evidente che oggetto della deliberazione non sia la modifica del regolamento condominiale, quanto, piuttosto, la contestazione da parte del Fondo, quale condomino, circa la sussistenza di un divieto regolamentare in ordine alla possibilità di locare un immobile con destinazione ad attività commerciali aperte al pubblico. Dal verbale della delibera, infatti, è evidente che, mentre il Condominio nega tale possibilità, il condomino ritiene possibile tale locazione, anche alla luce del testo regolamentare vigente. In considerazione di ciò, è, dunque, evidente sia un interesse di parte attrice a ottenere una pronuncia di illegittimità della delibera adottata anche in relazione a quella parte in cui l'assemblea ha di fatto negato, ritenendo la questione assorbita nella decisione di cui al punto che precedeva, la possibilità di locare il fondo di O a soggetti esercitanti attività commerciali che comportano contatti diretti con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Sempre in via preliminare, in ordine, poi, alla esatta qualificazione della domanda svolta e volta a dichiarare la illegittimità della delibera, il tribunale ritiene che essa deve essere intesa come domanda volta a far dichiarare la nullità della decisione adottata in sede assembleare, tenuto conto che essa è idonea a incidere sulla sfera di proprietà privata dei singoli condomini proprio in mancanza di una disposizione regolamentare che limiti tale autonomia privata di locare l'immobile in questione a soggetti esercitanti attività commerciale con contatto diretto con il pubblico, così come evidenziato da parte attrice. Sul punto, infatti, si ritiene, conformemente quanto statuito dalla Suprema Corte, che, in tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini (cfr. Cass.n.26468/2007). 4 Ciò detto, per quanto concerne il merito, deve essere innanzitutto accolta la domanda volta a dichiarare la nullità della delibera in ordine alla sussistenza di un divieto regolamentare che comporti l'impossibilità di locare l'immobile a un'attività commerciale. Il tribunale ritiene, infatti, che il regolamento condominiale vigente non contiene, allo stato, alcuna disposizione regolamentare che vieti tale possibilità in modo aprioristico, atteso che esso si limita a prevedere, in ordine alla esistenza dei diritti e degli obblighi dei condomini, che: "a) ciascun proprietà dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa recare danno o pericolo a cose o a persone, che sia motivo di rilievi per effetto di esalazioni o rumori o esibizioni immorali, che turbi la tranquillità dei condomini e che comunque sia in contrasto con l'igiene e il decoro della casa, la quale si deve destinare uso abitazione civile ed a studi di uffici commerciali e professionali; b) sono pertanto tassativamente escluse le destinazioni ad uso pubblico (con l'ammissione solo di quelli relativi al credito – banche e all'assicurazione), alberghi, trattorie, osterie, bar, pensioni, camere d'affitto, laboratori, magazzini di merce, scuole specie di canto e musica, asili, ricoveri in genere, sale da ballo e da gioco, luoghi di ritrovo, istituiti per esercizi fisici, gabinetti di cura ed ambulatori per malattie contagiose ed infettive; [...]; d) non sono ammesse concessioni pubblicitarie specie luminose a terzi ma sono permesse l'installazione d'insegne anche luminose o targhe in proprio contenute in un'inquadratura decorosa o comunque armonizzante colle facciate; [...] i) il godimento delle cose comuni dovrà esercitarsi dai vari comproprietari con discrezione e nei limiti delle necessità, evitando abusi e senza alterare la destinazione per modo che gli altri condomini possono farne parimente

uso secondo il diritto” (doc. 1 del fascicolo di parte attrice). Dal testo del Regolamento vigente, infatti, non risulta alcuna limitazione nel senso deliberato dall’assemblea, con la conseguenza, che, in difetto di una chiara previsione, non sussiste alcun espresso limite alla locazione dell’immobile a un soggetto che eserciti un’attività commerciale con contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori. Nessuna rilevanza assume quanto eccepito da parte del Condominio secondo cui tale divieto si ricava da una interpretazione delle norme regolamentari, avendo i condomini voluto prevedere che gli immobili potessero essere destinati solo a uso di abitazione civile e a studi di uffici commerciali e professionali. Il tribunale, infatti, ritiene che tale interpretazione della clausola condominiale non possa essere condivisa, atteso che essa si pone in contrasto con i criteri che debbono presiedere l’interpretazione, tenuto conto, in particolare, dei consolidati principi espressi dalla Suprema Corte in tema di limitazioni convenzionali al diritto di proprietà, scaturenti per l’appunto da un regolamento condominiale di natura contrattuale

Omissis

Reputa la Corte che l’appello in scrutinio sia fondato, nei limiti di cui appresso.

Omissis

Orbene: è del tutto evidente ed incontrovertibile, secondo questa Corte, che l’attività di vendita al dettaglio al pubblico comporta di necessità la possibilità di libero accesso, di frequentazione e di permanenza per un lasso di tempo, anche prolungato, in relazione alle esigenze di scelta dei prodotti da acquistare, da parte di una moltitudine a priori indefinibile di persone che, durante tutto il periodo di apertura dell’esercizio al pubblico, produce inevitabilmente plurimi movimenti in entrata ed in uscita, oltre al comune conversare, secondo ciò che di solito accade nella quotidianità, con ovvia varietà di toni di voce. Il che si pone in palese violazione col divieto di produrre rumori o turbare la tranquillità dei condomini della casa, che “si vuole destinata ad uso abitazione civile ed a studi od uffici commerciali e professionali”, cioè a destinazioni in cui l’accesso del pubblico non è libero ma regolamentato, a cura dei residenti o dei professionisti ivi allocati. Per contro, la destinazione a supermercato di locali a pian terreno di immobile ad uso residenziale contrasta con la previsione in parola (così, Cass.n.5393/’99).

Omissis

P.Q.M.

La Corte d’Appello di Milano, definitivamente pronunciando, così dispone: 1. In accoglimento dell’appello principale proposto da Condominio con atto di citazione notificato in data a D s.p.a., in riforma della sentenza del Tribunale di Milano, n...., respinge la domanda di declaratoria d’invalidità della delibera adottata dal Condominio

Omissis