

Trib. Milano, sent. del 22.02.2018

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Caterina Spinnler

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. 35348/2015 promossa da:

CONDOMINIO (...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. FO.AL. ed elettivamente domiciliato in CORSO (...) 20121 MILANO presso il difensore avv. FO.AL.

ATTORE Contro

(...) (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. BE.AL. e dell'avv. VE.GI. ((...)) VIALE (...) CINISELLO BALSAMO; elettivamente domiciliato in VIA (...) 20121 MILANO presso il difensore avv. BE.AL.

(...) S.P.A. (C.F. (...)), con il patrocinio dell'avv. RO.MA. e dell'avv. (...), elettivamente domiciliato in VIA (...) 20135 MILANO presso il difensore avv.

RO.MA.

CONVENUTI

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio di via (...), sulla premessa che la condomina (...), con contratto stipulato in data 19.9.2011, aveva concesso in locazione ad uso abitativo alla società (...) s.p.a. il proprio appartamento, concedendo alla conduttrice espressa facoltà di sublocare l'immobile, e che quest'ultima, tramite la stipulazione di contratti di sublocazione, ha di fatto utilizzato l'appartamento per svolgervi attività di affittacamere e comunque per esercitarvi un'attività imprenditoriale, così violando l'art. 6 del regolamento condominiale, ha chiesto la condanna delle convenute all'immediata cessazione di tale utilizzo dell'immobile.

La società (...) s.p.a. ha resistito in giudizio, negando di avere utilizzato l'appartamento condotto in locazione per lo svolgimento di attività di affittacamere ed assumendo di avere semplicemente stipulato dei contratti di sublocazione parziale aventi ad oggetto singole stanze dell'appartamento condotto in locazione. Ha chiesto respingersi le domande proposte dal condominio con vittoria di spese.

La convenuta (...) ha eccepito, in via preliminare, il proprio difetto di legittimazione passiva con riferimento sia alla domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione ad uso abitativo, che a quella relativa alla presunta violazione del regolamento condominiale, in via pregiudiziale ha eccepito la nullità della citazione e/o comunque la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti dei subconduttori in relazione alla domanda di simulazione dei contratti, nel merito ha contestato la fondatezza delle domande proposte dal condominio.

Assegnati i termini per il deposito delle memorie ex art. 183 c.p.c. ed assunte le prove orali, all'udienza del 16.11.2017 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni ed il giudice ha trattenuto la causa in decisione, assegnando i termini di legge per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

1 – Sono infondate le eccezioni preliminari sollevate dalla convenuta (...). Infatti, con riferimento alla domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione, in relazione alla quale la convenuta ha contestato la propria legittimazione passiva, per non essere parte dei contratti di tali contratti, ed ha eccepito il difetto di contraddittorio, non essendo stati chiamati in causa subconduttori, si osserva quanto segue.

Il condominio ha spiegato con la memoria ex art. 183 VI comma n. 1 di non avere proposto domanda diretta alla pronuncia di accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione intercorsi tra la società (...) s.p.a. ed i vari subconduttori, non avendo alcun interesse all'accertamento della simulazione oggettiva degli anzidetti contratti contrattuali, essendo piuttosto la domanda volta ad un accertamento incidenter tantum della simulazione finalizzata alla dimostrazione dell'uso effettivo delle porzioni immobiliari ubicate nel condominio ed alla declaratoria dell'illegittimità di tale uso in quanto contrario al regolamento condominiale.

Dunque, non avendo il condominio proposto una domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione, vanno disattese entrambe le eccezioni preliminari proposte dalla convenuta.

La convenuta è legittimata passivamente relativamente alla domanda diretta all'accertamento della violazione del regolamento condominiale e di condanna alla cessazione di tale uso.

Infatti, il proprietario di un immobile ubicato all'interno di un condominio è obbligato al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile di fronte alla collettività condominiale della violazione del regolamento anche se operata dal conduttore del suo bene, essendo tenuto ad imporre a quest'ultimo il rispetto del regolamento (cfr Cass. 11859/2011: "...Questa Corte ha più volte affermato, in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso..."; Cass. 11383/2006: "In tema di condominio di edifici, il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art.1176 cod. civ., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione"; Cass. 8239/1997 " Il condomino siccome principale destinatario delle norme regolamentari si pone nei confronti della collettività condominiale non solo come responsabile delle dirette violazioni di quelle norme da parte sua ma anche come responsabile delle violazioni delle stesse norme da parte del conduttore del suo bene, essendo tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto").

2 – Le domande proposte dal condominio sono infondate nel merito.

L'art. 6 del regolamento condominiale prevede quanto segue: "Gli alloggi sono destinati all'uso del condomino, dei suoi famigliari, del personale di servizio da esso dipendente e degli inquilini nei limiti in cui è ammessa la locazione . E' fatto divieto al condomino di tenere locande o pensioni. Non è altresì consentito nei singoli alloggi, solai e boxes ad essi pertinenti l'esercizio di industrie e di altre attività imprenditoriali, di laboratorio, di officine, né il deposito di merci o materiali vari da esitarsi all'ingrosso o al minuto...".

Assume il condominio che la società (...) utilizza l'immobile locato per lo svolgimento di attività contraria al regolamento condominiale sia che la si qualifichi quale affitta camere che quale attività imprenditoriale.

E' incontestato che il regolamento condominiale sia da ricondurre alla categoria dei regolamenti contrattuali.

Risulta provato che in data 19.9.2011 la convenuta (...) ha stipulato con la società (...) s.p.a. un contratto di locazione ad uso abitativo della durata di 4 anni rinnovabili avente ad oggetto un appartamento sito nel condominio di via (...) costituito da 9,5 vani (cfr doc. 2 parte attrice)

La società (...) ha ristrutturato l'appartamento , ricavandone 6 stanze (oltre agli spazi comuni costituiti dalla cucina e da due bagni), che sono state successivamente concesse in sublocazione (cartina sub. Doc. 2 di parte convenuta (...)), come espressamente consentito dal contratto di locazione intercorso con la proprietaria.

(...) ha stipulato contratti di sublocazione parziale aventi ad oggetto una stanza munita di arredi e di accessori e dei correlati servizi esclusivi comuni, della durata di 4 anni più 4, così come previsto dall'art. 2 della L. n. 431 del 1998 per le locazioni ad uso abitativo (cfr contratti di sublocazione prodotti dal condominio).

I testimoni escussi hanno confermato che il canone corrisposto alla società convenuta copriva la locazione della propria stanza e l'uso delle parti comuni dell'appartamento , tra le quali erano compresi anche due bagni in condivisione e la cucina, le spese relative alle utenze ed ai servizi WIFI, escluso il canone televisivo e la tassa rifiuti che venivano pagati a parte, riferendo che i relativi contratti erano intestati alla sublocatrice, (cfr dep. (...) e (...)). Hanno precisato che l'immobile era dotato, oltre che degli arredi, comprensivi degli elettrodomestici, di una piastra per cucinare e di un piccolo frigorifero in ciascuna stanza, di stoviglie, di piatti e posate. Hanno invece escluso che fossero forniti servizi ulteriori, quali la pulizia della stanza o la fornitura ed il cambio della biancheria (lenzuola, asciugamani, tovaglie, tovaglioli, coperte e piumini), incombenze alle quali provvedeva ciascun conduttore con beni propri, con un regolazione di turni interni per quanto riguardava la pulizia delle parti comuni dell'appartamento (cfr. dep. (...), (...)e (...)).

La corte di Cassazione con orientamento costante ha espresso il principio di diritto per il quale "L'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno. In difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo (Cass. 22665/2010; Cass. 5632/1993; Cass. 17167/2002; Cass. 755/1991 ; cfr. anche Tar Toscana sezione III 1826/2000 : Il criterio distintivo tra la locazione di alloggi e l'esercizio dell'industria di affittacamere è costituito dal fatto che, mentre il secondo rapporto è accompagnato dalla prestazione di servizi personali (che del rapporto stesso sono accessorio e complemento imprescindibile), nella locazione, invece, la persona del locatore rimane del tutto estranea alla vita dell'ospitato ed ogni relazione tra i contraenti si esaurisce nella conclusione del

negozio giuridico, senza che vi sia posto per rapporti di fatto, riconducibili alla nozione di ospitalità. Conseguentemente, deve ritenersi illegittima l'intimazione a cessare immediatamente l'attività ricettiva abusiva, qualora risulti accertato in via di fatto il mancato svolgimento di quelle obbligazioni o servizi che caratterizzano l'attività di affittacamere e che possono dar vita a un tale tipo di contratto").

Tali prestazioni accessorie – riassetto e pulizia della stanza, fornitura e lavaggio della biancheria del letto e del bagno – che caratterizzano l'attività di affittacamere, differenziandola dalla locazione, non sono state prestate dalla società (...) S.p.A.

Viceversa la fornitura della somministrazioni di gas, luce, riscaldamento e quella del servizio wifi non sono peculiari dell'attività di affittacamere, essendo invece proprie della locazione, trattandosi di prestazioni funzionali al godimento dell'immobile.

Il dettato letterale dei contratti di sublocazione è chiaro e non consente una diversa qualificazione del rapporto. Il contratto è qualificato dalle parti quale "contratto di sublocazione parziale ad uso abitativo (art. 2 comma 1 L. n. 431 del 1998)"; l'art. 1 del contratto prevede che "la parte locatrice concede in sublocazione n.1 stanza arredata di mobili ed accessori ed i correlati servizi esclusivi comuni ..."art. 2 " il conduttore utilizzerà i locali ed i correlati servizi oggetto del presente contratto ad esclusivo uso abitativo per sé. Qualsiasi diversa utilizzazione dovrà essere previamente autorizzata dalla locatrice" art. 3 "Il presente contratto ha durata 4 anni, con decorrenza a partire dal giorno 7.1.2013 e termine al 6.11.2017. Alla fine di questo periodo il contratto si prevede automaticamente rinnovato per la stessa durata I contratti erano stati regolarmente registrati (cfr. contratti di sublocazione prodotti dal condominio).

La durata contrattuale non è compatibile con l'attività di affittacamere. Infatti i contratti di locazione hanno la durata prevista dall'art. 2 L. n. 431 del 1998 e per quanto di fatto la permanenza nelle stanze sia stata di durata più limitata, come dimostrato dalle prove orali (cfr dep. testimone (...) che ha riferito di avere abitato nell'appartamento per un anno) e dai contratti prodotti in atti , che dimostrano che la stessa stanza è stata rilocata a diverso conduttore con intervalli non inferiori all'anno e talvolta superiori (cfr doc. 14 di parte attrice), si tratta di una durata assimilabile ad una locazione transitoria ma non ad un'attività di tipo alberghiero.

Inoltre, come evidenziato dalla società convenuta, l'attività di affittacamere non è vietata dal regolamento condominiale, posto che il divieto regolamentare si riferisce all'attività di pensione o locande , attività diverse da quella di affittacamere, comportando anche la fornitura di un vitto, pacificamente esclusa nel caso in esame. L'estensione, operata dal condominio, del divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale all'attività di affittacamere ne comporta un'interpretazione estensiva , non consentita in quanto la norma regolamentare comporta una limitazione alle facoltà inerenti la proprietà esclusiva (Cass. 16832/2009: "Invero le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare alcun margine d'incertezza sul contenuto e la portata delle relative disposizioni (Cass. n. 23 del 07/01/2004). Trattandosi di materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme (Cass. Sez. 2, n. 9564 do 01/10/1997)" cfr. in senso conforme Cass. 24707/2014).

Parimenti va escluso l'immobile di proprietà della (...) sia stato utilizzato per un'attività imprenditoriale , non essendo rilevante con riferimento al divieto contenuto nel regolamento condominiale l'attività indubbiamente imprenditoriale svolta dalla società (...) s.p.a., posto che tale attività viene pacificamente svolta presso la sede della società, bensì l'uso effettivo delle unità immobiliari ubicate nel condominio, essendo le stesse destinate ad uso abitativo dei subconduttori e non destinate ad uffici della società convenuta. Dunque anche sotto questo profilo risulta preservata la destinazione residenziale del

fabbricato e rispettato il divieto regolamentare dell'esercizio di attività industriali o imprenditoriali che possano interferire con tale uso.

Da ultimo si osserva come le doglianze relative a presunte irregolarità degli interventi edilizi operati da (...) S.p.A. nell'immobile di proprietà della signora (...), così come i rilievi relativi alla tenuta del registro dell'anagrafe condominiale sono irrilevanti e non saranno esaminati, non essendo oggetto delle domande spese in giudizio.

Per tutte le ragioni espresse vanno respinte le domande proposte dal condominio.

3 – Non ricorrono i presupposti per la condanna del condominio al risarcimento dei danni ex art. 96 c.p.c., non emergendo dal tenore delle difese una condotta processuale contraddistinta da dolo o colpa grave.

Le spese di lite vanno poste a carico del condominio in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, così provvede: respinge le domande proposte dal condominio di via (...);

condanna il condominio a rifondere le spese processuali sostenute dai convenuti che liquida, in favore (...) e di (...) S.p.A. nella somma di Euro 7.500,00 per compensi per ciascuna delle parti, oltre al rimborso forfetario per spese generali ed agli accessori di legge.

Così deciso in Milano il 21 febbraio 2018. Depositata in Cancelleria il 22 febbraio 2018.

Cassazione civile, sez. II, 27/05/2011, (ud. 05/05/2011, dep.27/05/2011), n. 11859

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Pe.Gi., Pu.Lu., V.M., Co.An., R.S., A.L., C.D., D.C., F.L., L.L., P.R., la s.a.s. Lutetia e la s.r.l. Lagolego – nella qualità di condomini del condominio (OMISSIS) – convenivano in giudizio la s.r.l. Argent esponendo di aver appreso che questa era in procinto di realizzare una discoteca in alcuni locali di sua proprietà all'interno dello stabile condominiale. Gli attori quindi, sostenendo trattarsi di attività vietata dall'articolo 7 del regolamento di condominio contrattuale, chiedevano che venisse inibito alla convenuta di adibire l'unità immobiliare di sua proprietà a discoteca e che venisse ordinata la rimessione in pristino dello stato dei luoghi.

La s.r.l. Argent, costituitasi, chiedeva il rigetto della domanda deducendone l'infondatezza sotto vari profili.

Con sentenza 1361/2002 l'adito tribunale di Corno inibiva alla società convenuta di adibire a discoteca l'unità immobiliare di sua proprietà. Avverso la detta sentenza la s.r.l. Argent e la s.r.l.

Ker (quale soggetto succeduto a titolo particolare nella proprietà dell'immobile in questione) proponevano appello al quale resistevano gli attori in primo grado ad eccezione di D.C. che non si costituiva nel giudizio di secondo grado.

Con sentenza 26/6/2005 la corte di appello di Milano rigettava il gravame osservando: che, secondo gli appellanti, gli attori in primo grado per far valere una clausola del regolamento contrattuale, avrebbero dovuto rivolgersi al conduttore dell'immobile adibito a discoteca, ossia ad un terzo estraneo al contratto; che tale tesi era infondata dal momento che, posta la natura contrattuale del regolamento condominiale, il condomino era responsabile degli effetti della sua disapplicazione anche se consumata dal conduttore stante la sua obbligazione non solo di inserire il regolamento contrattuale nei successivi atti di vendita, ma anche di pretenderne l'applicazione e vigilare in tal senso; che sussisteva quindi la legittimazione passiva della s.r.l. Argent quale diretta responsabile nei confronti degli altri condomini della destinazione d'uso (diretta o tramite conduttore) delle unità immobiliari di cui era pro-prietaria; che il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio (ossia la stessa Argent), accettato dagli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari e trascritto nei pubblici registri, assumeva carattere convenzionale e vincolava anche tutti i successivi acquirenti, nonché i conduttori di dette unità, non solo per le clausole relative alla disciplina dell'uso e del godimento dei servizi e delle parti comuni, ma anche per quelle concernenti i poteri e le facoltà dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, venendo a costituire con queste ultime una servitù reciproca; che i condomini esponenti non erano tenuti a produrre gli atti di acquisto di tutti gli altri condomini per provare la natura contrattuale del regolamento condominiale in questione; che, secondo parte appellante, l'espressione di cui alla clausola regolamentare in esame "attività propaganti odori, rumori, scuotimenti, fumo eccedenti la normale tollerabilità" costituirebbe "riferimento formale al disposto dell'art. 844 c.c." per cui la genericità di tale previsione imporrebbe un accertamento in concreto del disturbo arrecato ai singoli condomini; che anche questa tesi era infondata tenuto conto del primo periodo della clausola regolamentare in questione; che dalla lettura integrale e complessiva della clausola appariva evidente la non applicazione nella specie dell'art. 844 c.c., avendo i condomini inteso tutelare "tranquillità, decoro, sicurezza" definendo in astratto ed in via preventiva – proprio per evitare qualunque verifica in concreto sempre difficile e discutibile – cosa bisognava non fare, prevedendo espressamente: la destinazione dei locali al piano interrato (solo laboratorio deposito di merci), il divieto di sopraccarico eccessivo dei locali, balconi e terrazzi, il divieto di usare strumenti musicali dopo le 22,00, il divieto di attività incompatibili con la tranquillità il decoro e la sicurezza del fabbricato; che il tribunale aveva ben evidenziato, con motivata valutazione di merito, tutte le varie componenti che nella situazione di fatto dedotta in giudizio concorrevano a far ritenere violata la tranquillità della collettività condominiale messa in pericolo non dalla attività di birreria in sé, ma da questa in una all'intrattenimento dei clienti con musica e spettacoli sino a tarda ora notturna; che, ad avviso degli appellanti, gli attori non avevano provato il reale turbamento al diritto di godimento delle loro rispettive proprietà e, comunque, i condomini s.a.s. Lutetia e s.r.l. Lagolego non potevano subire alcun disturbo dall'esercizio di una discoteca espletata in orari diversi da quelli di ufficio; che gli appellanti non avevano valutato le conseguenze visive del giorno dopo per sporcizia con ricadute sul decoro dell'edificio; che il regolamento condominiale conteneva una elencazione delle attività vietate per cui, verificato l'inserimento di una determinata attività in detto elenco, non era necessario verificare in concreto la produzione degli inconvenienti che la norma regolamentare mirava ad evitare.

La cassazione della sentenza della corte di appello di Milano è stata chiesta dalla s.r.l. Argent e dalla s.r.l. Ker con ricorso affidato a cinque motivi.

Hanno resistito con controricorso V.M., Co.

A., R.S., A.L., C. D., F.L., L.L., P.R., la s.a.s. Lutetia e la s.r.l. Lagolego. Gli intimati Pe.Gi., P. L., e D.C. non hanno svolto attività difensiva in sede di legittimità.

I resistenti hanno depositato memoria.

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il primo motivo di ricorso le società Argent e Ker denunciano mancanza di motivazione, con riferimento alla carenza di interesse ad agire dei condomini, deducendo che la corte di appello avrebbe dovuto rilevare l'impossibilità di esecuzione forzata della condanna, richiesta verso essa Argent, nei confronti della conduttrice non succeduta a titolo particolare nel rapporto controverso in corso di lite. Inoltre, poichè la condanna riguardava l'esecuzione di un "facere" infungibile, era comunque da escludere una possibilità coercitiva reale: ciò escludeva in radice la sussistenza dell'interesse ad agire.

Il motivo è infondato posto che, come questa Corte ha più volte affermato, in tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro, solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso, nei confronti del quale non vi sia stata pertanto richiesta di cessazione immediata dell'uso cui è adibito il negozio (sentenza 29/10/2003 n. 16240). Nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene (sentenza 8/3/2006 n. 4920). Va aggiunto che la rigorosa previsione regolamentare in questione è costitutiva di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca (ordinanza 18/1/2011 n. 1064). Inoltre il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione (sentenza 16/5/2006 n. 11383).

Con il secondo motivo le ricorrenti denunciano violazione dell'art. 2697 c.c., in relazione alla asserita natura contrattuale del regolamento, sostenendo che è errata la distribuzione dell'onere della prova adottata dalla corte di appello la quale ha escluso l'obbligo degli attori di produrre tutti gli atti di compravendita di tutte le unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale.

Gli attori ben avrebbero potuto procurarsi tale documentazione trattandosi di atti pubblici facilmente rintracciabili. La censura non è meritevole di accoglimento in quanto, come affermato dalla corte di appello e non contestato dalle ricorrenti, il regolamento condominiale in questione è stato predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio (ossia la s.r.l. Argent), è stato trascritto nei pubblici registri immobiliari (la regolarità di detta trascrizione non ha formato oggetto di dibattito tra le parti) ed è stato accettato dagli attori in primo grado (attuali resistenti) acquirenti delle singole unità immobiliari dagli stessi acquistate con atti di compravendita contenenti ciascuno il richiamo al regolamento condominiale allegato ad ogni contratto. Di fronte a questa situazione probatoria documentale nessun dubbio può sorgere in ordine alla natura contrattuale del regolamento condominiale in questione non essendo di certo necessaria – al fine della dimostrazione di detta natura – l'acquisizione di tutti gli atti di compravendita di ciascun condomino tenuto anche conto che le società ricorrenti non hanno mai dedotto (e provato) l'esistenza di contratti di compravendita di unità immobiliari facenti parte dell'edificio condominiale non contenenti il richiamo al regolamento condominiale in questione. Con il terzo motivo le ricorrenti denunciano vizi di motivazione deducendo che è contraddittoria la motivazione utilizzata dalla corte di appello per asserire che la specifica formulazione del regolamento condominiale (clausola n. 7) non consentiva alcuna indagine in merito alla effettiva intollerabilità di una determinata attività vietata. La clausola regolamentare in esame non indica affatto specifiche attività vietate: ciò imponeva un accertamento di fatto circa l'effettiva intollerabilità dell'attività in questione sia sotto il profilo delle immissioni, sia sotto quello del decoro o della sicurezza del fabbricato. I giudici del merito hanno ritenuto di poter decidere anche in mancanza di detto accertamento. La corte di appello ha addirittura affermato che la norma regolamentare conterrebbe una analitica elencazione delle attività vietate a prescindere dalla verifica dell'effettivo disturbo arrecato. La detta clausola, però, non contiene tra le attività vietate – genericamente indicate – anche quella della discoteca o qualsiasi altra comportante accesso al pubblico.

Con il quarto motivo di ricorso le società Argent e Ker denunciano vizi di motivazione e violazione dell'art. 2697 c.c., e art. 345 c.p.c., con riferimento alla asserita violazione in concreto della clausola regolamentare. Le ricorrenti deducono che la corte di appello: a) fa proprio un fantomatico (in quanto inesistente) esame della fattispecie concreta che il tribunale avrebbe compiuto affermando che "l'attività di birreria" si sarebbe atteggiata in modo tale da ledere la quiete condominiale; b) vieta l'esercizio dell'attività in questione in tutti gli immobili che compongono il condominio in base alla clausola regolamentare che menziona le attività consentite nei locali ai piani interrati; c) asserisce che sarebbero state dimostrate le conseguenze visive del giorno dopo per sporcizia a causa dei "bivacchi notturni dei giovani nelle aree condominiali adiacenti alla discoteca"; d) vieta l'esercizio dell'attività in questione facendo riferimento alla clausola del regolamento che impedisce "il sovraccarico eccessivo dei locali, balconi, terrazzi" e l'uso di strumenti musicali dopo le ore 22,00 o l'esercizio di qualunque attività incompatibile con il decoro, la tranquillità e la sicurezza del fabbricato. Le dette affermazioni sono tutte errate, non sorrette da un concreto accertamento circa la normale tollerabilità delle emissioni sonore provenienti dalla discoteca, nonché prive di adeguata motivazione idonea a limitare la libera iniziativa privata. Inoltre la corte di appello ha utilizzato un documento prodotto dalle controparti solo in secondo grado in violazione dell'art. 345 c.p.c..

Con il quinto motivo le ricorrenti, denunciando vizi di motivazione in relazione al reale stato dei luoghi, deducono che la sentenza impugnata ha liquidato con eccessiva facilità l'evidente rilevanza dell'effettivo stato dei luoghi al fine di determinare in concreto la "normale tollerabilità" che sarebbe stata nella specie violata. La corte di appello ha affermato che la tutela della tranquillità deve essere assicurata a tutti i condomini indipendentemente dalla vicinanza di ciascuno alla discoteca e dall'adibizione dei locali ad uffici. Tale affermazione è carente anche sotto il profilo logico in quanto non collegata o collegabile ad un indispensabile accertamento di fatto non compiuto dai giudici del merito.

La Corte rileva l'infondatezza delle dette numerose censure che, per evidenti ragioni di ordine logico, possono essere esaminate congiuntamente per la loro stretta connessione ed interdipendenza risolvendosi tutte – quale più, quale meno sia pur sotto aspetti e profili diversi – essenzialmente nella pretesa di contrastare l'interpretazione data dalla corte di appello alla clausola di cui all'art. 7 del regolamento condominiale contrattuale in questione, nonché in una critica alla motivazione della sentenza impugnata e al percorso argomentativo seguito dalla corte di appello.

Occorre premettere che secondo la giurisprudenza consolidata di questa Corte, l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio da parte del giudice del merito è insindacabile in sede di legittimità, quando non riveli violazione dei canoni di ermeneutica oppure vizi logici.

E' del pari pacifico nella giurisprudenza di legittimità il principio secondo cui l'interpretazione degli atti di autonomia privata si traduce in una indagine di fatto affidata al giudice del merito e censurabile in sede di legittimità solo per il caso di insufficienza o contraddittorietà di motivazione tale da non consentire la ricostruzione dell'iter logico seguito per giungere alla decisione, ovvero per il caso di violazione delle regole ermeneutiche di cui all'art. 1362 c.c. e ss.. L'individuazione della volontà contrattuale – che, avendo ad oggetto una realtà fenomenica ed obiettiva, si risolve in un accertamento di fatto – è censurabile non già quando le ragioni poste a sostegno della decisione siano diverse da quelle della parte, bensì quando siano insufficienti o inficiate da contraddittorietà logica o giuridica.

La giurisprudenza di questa Corte ha anche più volte rilevato che non è sindacabile in sede di legittimità la scelta da parte del giudice del merito del mezzo ermeneutico più idoneo all'accertamento della comune intenzione delle parti, qualora sia stato rispettato il principio del gradualismo, secondo il quale deve farsi ricorso ai criteri interpretativi sussidiali solo quando i criteri principali (significato letterale e collegamento tra le varie clausole contrattuali) siano insufficienti all'individuazione della comune intenzione stessa.

Nella specie il giudice di secondo grado ha ineccepibilmente proceduto all'interpretazione del regolamento contrattuale in questione – ed in particolare dell'art. 7 di tale regolamento – ed alla

valutazione del significato letterale e logico delle espressioni “tranquillità”, “decoro” e “sicurezza” adoperate nella menzionata norma regolamentare.

La corte di appello ha ampiamente giustificato tale valutazione – frutto di una “lettura integrale e complessiva della clausola contrattuale” – ed è quindi giunta alla conclusione, come sopra riportato nella parte narrativa che precede, che la norma regolamentare era stata articolata in modo tale da prevedere la verifica in concreto della violazione della “tranquillità”, del “decoro” e della “sicurezza” dell’edificio condominiale.

Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell’impugnata decisione è ineccepibile, in quanto coerente e razionale, ed il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell’interpretazione della norma regolamentare in questione è fondato su un’indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica e sorretto da motivazione, adeguata ed immune dai vizi denunciati.

Le argomentazioni al riguardo svolte nell’impugnata decisione sono esaurienti, logicamente connesse tra di loro e tali da consentire il controllo del processo intellettuale che ha condotto alla indicata conclusione. Il procedimento logico-giuridico sviluppato nell’impugnata decisione è coerente e razionale ed il giudizio di fatto in cui si è concretato il risultato dell’attività interpretativa è fondato su un’indagine condotta nel rispetto dei comuni canoni di ermeneutica tenendo conto del significato letterale e logico delle espressioni contenute nella norma regolamentare in questione.

Il giudice di secondo grado è giunto alla conclusione sopra riportata nella parte narrativa che precede (e dalle ricorrenti criticata) attraverso argomentazioni complete ed appaganti, improntate a retti criteri logici e giuridici nonché frutto di una precisa ricostruzione della volontà dell’autore dell’atto desumibile dal contenuto della clausola: in tal modo la corte di appello ha dimostrato di aver considerato e valutato il significato logico sotteso alle parti più significative per accertare la detta volontà.

Il giudice di appello ha quindi dato conto delle proprie valutazioni esponendo le ragioni del suo convincimento: alle dette valutazioni le ricorrenti contrappongono le proprie, ma della maggiore o minore attendibilità di queste rispetto a quelle compiute dal giudice del merito non è certo consentito discutere in questa sede di legittimità.

Nella sentenza impugnata sono evidenziati i punti salienti della decisione e risulta chiaramente individuabile la “ratio decidendi” adottata. A fronte delle coerenti argomentazioni poste a base della conclusione cui è pervenuto il giudice di appello, è evidente che le censure in proposito mosse dalle ricorrenti devono ritenersi rivolte non alla base del convincimento del giudice, ma inammissibilmente, al convincimento stesso e, cioè, all’interpretazione del regolamento e della clausola in questione in modo difforme da quello auspicato: le società Argent e Ker contrappongono all’interpretazione ritenuta dalla corte di merito la propria interpretazione investendo essenzialmente il “risultato” interpretativo raggiunto, il che è inammissibile in questa sede.

Dalla riportata corretta operazione ermeneutica la corte di appello ha fatto discendere coerentemente l’affermazione che: era vietata qualsiasi attività dei condomini nelle rispettive proprietà esclusive incompatibili con le norme igieniche, con la tranquillità degli altri condomini o con il decoro o con la sicurezza dell’edificio; i locali ai piani interrati (come quelli della discoteca in questione) potevano essere adibiti solo a laboratorio e deposito mezzi; era vietato il sovraccarico eccessivo dei locali e l’uso di strumenti musicali dopo le ore 22,00; risultava evidente, senza bisogno di particolari accertamenti tecnici, la violazione della clausola di cui all’art. 7 del regolamento contrattuale derivante dall’utilizzo dei locali in questione come discoteca frequentata da 800 persone con conseguente incompatibilità con la tranquillità, il decoro e la sicurezza del fabbricato da assicurare a tutti i condomini indipendentemente dalla ubicazione delle singole proprietà esclusive di ciascun condomino; ciò era agevolmente desumibile dall’intrattenimento dei clienti con musica e spettacoli anche oltre le ore 22,00 e dagli inevitabili effetti derivanti dall’attività della discoteca.

La corte territoriale ha ampiamente giustificato le dette affermazioni sorrette da argomentazioni ineccepibili in quanto coerenti e razionali, oltre che adeguate, congrue ed immuni da vizi logici e giuridici, per cui si sottraggono alle critiche di cui sono state oggetto con i motivi di ricorso in esame.

Va solo aggiunto che è inammissibile la censura relativa all'asserita violazione dell'art. 345 c.p.c., per aver la corte di appello attribuito valore probatorio ad un documento (esposto inviato da alcuni condomini all'amministratore condominiale contenente lamentele per i disturbi arrecati dall'esercizio della discoteca) prodotto in sede di appello in violazione della citata norma.

In proposito è appena il caso di rilevare che la corte di merito ha fatto riferimento al detto esposto solo per trarne ulteriore argomento a sostegno e rafforzamento di un convincimento già autonomamente raggiunto in base alla interpretazione della clausola regolamentare in questione e delle conseguenze derivanti da tale interpretazione.

Pertanto la critica a detto argomento aggiuntivo manca del carattere di decisività posto che altra espressa ragione risulta essere da sola sufficiente a reggere la decisione impugnata.

Va di conseguenza applicato il principio pacifico secondo cui le affermazioni "ad abundantiam" contenute nella motivazione della sentenza, consistenti in argomentazioni rafforzative di quella contenente la premessa logica della statuizione contenuta nel dispositivo, vanno considerate di regola superflue quindi giuridicamente irrilevanti ai fini della censurabilità qualora l'argomentazione rafforzata sia di per sé sufficiente a giustificare la pronuncia adottata.

Analoghe considerazioni valgono anche con riferimento all'errore in cui è incorso il giudice di appello nell'indicare l'attività di "birreria" e non di discoteca: si tratta infatti di un evidente errore influente posto che la motivazione della sentenza impugnata ha ad oggetto l'attività di discoteca (e non di birreria) vietata di per sé espressamente dalla norma regolamentare – correttamente interpretata – senza necessità di verificare in concreto la messa in pericolo della tranquillità, del decoro e della sicurezza dell'edificio condominiale alla cui tutela ed al cui rispetto sono interessati tutti i condomini indipendentemente dalla localizzazione delle singole unità immobiliari di proprietà esclusiva di ciascun condomino.

In definitiva il ricorso deve essere rigettato con conseguente condanna delle soccombenti società ricorrenti al pagamento in solido delle spese del giudizio di cassazione liquidate nella misura indicata in dispositivo.

PQM

la Corte rigetta il ricorso e condanna le ricorrenti in solido al pagamento delle spese del giudizio di cassazione che liquida in complessivi Euro 200,00, oltre Euro 2.000,00 a titolo di onorari ed oltre accessori come per legge.

Così deciso in Roma, il 5 maggio 2011.

Depositato in Cancelleria il 27 maggio 2011

Cassazione civile, sez. II, 16/05/2006, (ud. 10/02/2005, dep.16/05/2006), n. 11383

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato il 17/03/1993, C.M. proprietario di un appartamento sito al primo piano di uno stabile condominiale in Cividale del Friuli, convenne in giudizio davanti al Tribunale di Udine, F.G. e Z.H.G. deducendo: che nel locale sottostante di proprietà del F. e locato allo Z., era gestito un pubblico esercizio all'insegna "(OMISSIS)"; che, nonostante l'art. 9 del regolamento condominiale prevedesse la esclusiva destinazione ad enoteca con imposizione dell'orario di chiusura alle 22, si gestiva nel locale attività di bar e ristorazione senza limiti di orario e con notevoli disturbi fino all'una o alle due del mattino. Chiedeva, pertanto, l'accertamento del vincolo di destinazione e della limitazione dell'orario di apertura, con condanna al loro rispetto ed al risarcimento per illecito contrattuale ed ex art. 844 e 2043 c.c..

Il F., costituitosi, contestava la propria responsabilità, per aver dato all'immobile la destinazione prevista nel regolamento imponendo al conduttore l'obbligo di rispetto della clausola regolamentare.

Lo Z., costituitosi, sosteneva la vessatorietà della clausola impostagli nel contratto di locazione e chiedeva il rigetto della domanda. Il Tribunale con sentenza n. 10/1999 respingeva la domanda di risarcimento contrattuale nei confronti del F. e dello Z. non essendo il primo obbligato per invalidità della clausola e per non essere invocabile da terzi la clausola inserita nel contratto di locazione; liquidava in L. 7.800.000 il danno biologico a carico dello Z. quale autore dei disturbi.

Su impugnazione principale del C., che lamenta l'esclusione della responsabilità contrattuale del F.; e sull'impugnazione incidentale del F. che, chiamato in causa lo Z., ne chiede la condanna a tenerlo indenne di quanto dovesse essere tenuto a pagare al C., la corte di appello di Trieste, con sentenza 13/09/2001 respinge l'appello principale, modificando nella motivazione la sentenza del tribunale; dichiara assorbito l'appello incidentale; condanna il C. alla refusione delle spese giudiziali in favore del F. e dello Z..

Precisata la validità della clausola del regolamento condominiale relativa alla destinazione del locale ed al suo orario di chiusura quali obbligazioni propter rem che vincolavano il F., afferma la corte d'appello che questi deve ritenersi esonerato da responsabilità avendo provato di aver adempiuto alle suddette obbligazioni inserendo la clausola nel contratto di locazione stipulato con lo Z. e richiamando lo stesso all'osservanza dei suoi obblighi. Quanto alle spese giudiziali, conclude la corte d'appello, vanno poste a carico del C., stante la sua prevalente soccombenza, quelle sopportate dal F., nonchè quelle sopportate dallo Z., essendo la chiamata in causa di quest'ultimo giustificata, in via prudenziale, in relazione al possibile accoglimento dell'appello principale del C..

Avverso tale sentenza, ricorre in Cassazione il C..

Resiste con controricorso il F. che propone ricorso incidentale subordinato.

Nessuna attività difensiva ha svolto lo Z..

Diritto

MOTIVI DELLA DECISIONE

Deduce il ricorrente a motivi di impugnazione: 1) la violazione degli artt. 1138, 1176 e 1218 c.c. – per avere la corte d'appello, pur affermando la validità del contratto (regolamento di condominio, e la sua violazione da parte del conduttore, erroneamente escluso l'inadempimento da parte del condominio proprietario e locatore dell'immobile affermando che il medesimo non poteva fare di più di quello che aveva fatto (cioè riportare il vincolo di destinazione del locale (ENOTECA) e l'orario di apertura, nel contratto di locazione nonchè richiamare il conduttore al rispetto della norma regolamentare), NONOSTANTE: A) la violazione del regolamento di condominio, da parte del conduttore dell'immobile condominiale, comporti l'automatica violazione dello stesso da parte del condominio locatore, stante

l'identità della loro posizione giuridica rispetto agli altri condomini, e l'opponibilità al condominio locatore della clausola regolamentare dallo stesso approvata; B) il Condominio locatore fa fronte dell'inadempimento del conduttore, fosse tenuto anche a risolvere immediatamente il contratto di locazione per grave inadempimento o L. n. 392 del 1978, ex art. 80;

2) la violazione e falsa applicazione di norme di diritto, nonché l'omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione per avere la corte d'appello omesso di prendere in esame le conclusioni rassegnate in sede di udienza di p.c. del 09/02/2001 omettendo, quindi di provvedere sulla richiesta di restituzione della somma di L. 9.977.194 (Euro 5.152,79), statuizione consequenziale al 1^a motivo d'impugnazione;

3) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto, nonché l'omessa, insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dalle parti per avere la corte d'appello erroneamente condannato il ricorrente al pagamento delle spese legali in favore dello Z., chiamato in causa dal F., NONOSTANTE:

A) il C., in appello, avesse chiesto l'accertamento della validità della clausola regolamentare e la condanna, per il futuro, al relativo rispetto, SOLO nei confronti del F., il quale, essendo cessata, dal gennaio '96, l'attività del conduttore Z., non avrebbe dovuto chiamarlo in causa e svolgere domanda di manleva nei suoi confronti;

B) la sentenza di 1 grado, relativamente allo Z. fosse già passata in giudicato;

4) la violazione o falsa applicazione di norme di diritto, nonché l'omessa insufficiente o contraddittoria motivazione circa un punto decisivo della controversia, prospettato dalle parti;

– per avere la corte d'appello erroneamente condannato il C. a rifondere le spese giudiziali allo Z. pur essendosi esaurita, con la decisione del Tribunale, la controversia fra i due, per mancata impugnazione della stessa da parte di entrambi; sicchè, proposta impugnazione da parte del ricoprente per ottenere l'accertamento della validità della clausola regolamentare e per la condanna del F. al futuro rispetto di essa, (costituendo causa scindibile rispetto alla domanda avente ad oggetto il rapporto di locazione), la richiesta di manleva da parte del F. era priva di giustificazione per cui le spese sopportate dallo Z. per la chiamata in causa, andavano poste a carico del F. che le aveva provocate.

Richiede il F. che il ricorso incidentale subordinato, la condanna dello Z. all'adempimento del contratto di locazione 25/09/1991 nonché al risarcimento danni e comunque a tenere indenne da ogni effetto pregiudiziale l'ing. F., spese comprese.

Vanno riuniti i ricorsi principale ed incidentale trattandosi di impugnazioni proposte avverso la stessa sentenza l'art. 335 c.p.c.).

Il primo motivo del ricorso principale è fondato.

Non è, infatti, condivisibile l'applicazione che la corte d'appello ha fatto, al caso di specie, dei principi in tema d'inadempimento di cui agli artt. 1218 e 1176 c.c..

Il fatto che il F., obbligato nei confronti del condominio e quindi del C., quale condominio, a rispettare ed a far rispettare l'orario di chiusura dell'enoteca, non avesse la disponibilità del locale (perchè condotto in locazione dallo Z., in virtù del contratto di locazione 25/09/1991), NON rendeva impossibile, in senso assoluto e definitivo, la prestazione oggetto dell'obbligazione dallo stesso F. assunta, con la sottoscrizione del regolamento di condominio che quella obbligazione contemplava.

Il F., invero, quale locatore, a fronte del reiterato inadempimento del conduttore all'obbligo, assunto nel contratto di locazione, al rispetto dell'orario di chiusura del locale, stabilito nel regolamento di condominio, aveva lo strumento giuridico per rendere possibile il conseguimento, nelle proprie mani, della disponibilità del locale, attraverso la richiesta, in via giudiziaria, della risoluzione del contratto di locazione; mettendo, quindi, in atto un comportamento idoneo a favorire l'osservanza della norma regolamentare. Il non aver attivato il suddetto strumento giuridico, rende, conseguentemente l'inadempimento della norma del regolamento di condominio, imputabile, per fatto proprio, al F.; la cui diligenza nell'adempire l'obbligazione a suo carico va, quindi, valutata alla luce dei mezzi che il debitore può (e, perciò, deve) porre in essere per realizzare l'interesse del creditore, in relazione alle circostanze in cui si trova ad adempire e che indicano il limite cui la coscienza sociale pretende debba adeguarsi il comportamento del debitore. Nella specie, tale limite non può andare oltre la possibile esperibilità dell'azione di risoluzione del contratto; per cui ai fini della affermazione della responsabilità contrattuale del F., il suo comportamento va preso in esame alla luce del principio di diligenza, nell'adempimento dell'obbligazione, come sopra individuato. Il motivo in esame, va, perciò, accolto. Il secondo motivo di ricorso, relativo alla richiesta di rimborso delle spese legali che il C. avrebbe pagato al F., per effetto dell'esecuzione della sentenza di 1 grado, ha dichiarato assorbito, essendo la decisione dipendente dall'esito finale della lite.

Lo stesso è a dirsi con riferimento ai motivi terzo e quarto del ricorso in esame, con riferimento alle spese che il C. è stato condannato a pagare allo Z..

il ricorso incidentale proposto dal F. in via subordinata (anche) al parziale accoglimento del ricorso principale, risolvendosi sostanzialmente nella richiesta di riesame dell'appello incidentale dichiarato assorbito nella sentenza impugnata, ed in particolare delle domande proposte dal F., di risarcimento danni e di rivalsa a carico dello Z., va accolto, disponendosi che la corte di rinvio provveda ad esaminare le suddette domande, tenendo presente: che l'inadempimento dello Z. al contratto di locazione è stato accertato; che la responsabilità contrattuale dello Z. è relativa al solo rapporto locativo posto in essere con il F., e, su tale responsabilità non si è formato alcun giudicato in quanto il tribunale, come risulta dalla sentenza impugnata, ha negato che lo Z. fosse contrattualmente responsabile verso il C.; ma non verso il F.; che non esiste solidarietà fra l'obbligazione avente ad oggetto il rispetto dell'orario di chiusura del locale, contenuta nel regolamento condominiale e quella contenuta nel contratto di locazione in quanto la loro fonte costitutiva è diversa.

La sentenza impugnata va, pertanto, cassata nei limiti del 1 motivo del ricorso principale e del ricorso incidentale, accolti con rinvio, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio, ad altra sezione della corte di appello di Trieste.

PQM

La Corte riunisce i ricorsi; accoglie il primo motivo del ricorso principale, assorbiti gli altri; accoglie il ricorso incidentale;

cassa in relazione al motivo accolto la sentenza impugnata e rinvia, anche per le spese del presente giudizio, ad altra sezione della corte di appello di Trieste.

Così deciso in Roma, il 10 febbraio 2005.

Depositato in Cancelleria il 16 maggio 2006