

ATTIVITA' DI NIDO FAMIGLIA E REGOLAMENTO CONDOMINIALE

In presenza di un regolamento condominiale contrattuale che subordini l'attività di asilo, al consenso assembleare con maggioranza qualificata, deve ritenersi illegittima la destinazione di un appartamento all'attività di "nido-famiglia" a norma dell'articolo 4 Legge Regione Lombardia 23/1999. E ciò ancorchè l'attività di "nido famiglia" abbia alcune peculiarità rispetto a quella di asilo vera e propria, essendo svolta senza fini di lucro, essendo autogestita e promossa direttamente da privati.

Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano 15 giugno 2009, numero 8086.

Nel caso esaminato dal Tribunale, un condominio aveva citato in giudizio un condomino, esponendo che quest'ultimo – nonostante il divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale e il divieto assembleare – aveva illegittimamente adibito ad attività di asilo, i locali di sua proprietà. Conseguentemente chiedeva la cessazione dell'attività. Il condomino aveva eccepito in giudizio che l'attività svolta all'interno del proprio appartamento, non costituiva attività di asilo vera e propria, ma la diversa attività di "nido famiglia" a norma dell'articolo 4, Legge Regione Lombardia 23/1999 e che in ogni caso, la norma regolamentare invocata doveva considerarsi invalida, risolvendosi in una illegittima compressione dei diritti fondamentali della persona. Tanto più che il regolamento condominiale era assai risalente e "obsoleto".

Il Tribunale di Milano nella sentenza in commento, ha accolto la domanda del condominio, condannando il convenuto a fare cessare l'attività di "nido famiglia". Secondo il Tribunale, infatti, l'attività di "nido famiglia" non deve essere trattata diversamente – ai fini del Regolamento condominiale - da quella di asilo. In particolare, anche essa comporta un via vai di persone all'interno del condominio e la permanenza di più persone estranee al nucleo familiare, all'interno di un singolo appartamento.

L'articolo 4, comma 2, lettera a) Legge Regione Lombardia 6 dicembre 1999, numero 23, che disciplina l'attività di "nido/famiglia", dispone che: <<la Regione promuove e sostiene l'adozione, preferibilmente con l'intervento dei comuni, di iniziative innovative da parte di associazioni e di organizzazioni di privato sociale, finalizzate a: realizzare forme di auto-organizzazione e mutualità familiari, quali i nidi famiglia. Per nido famiglia s'intende l'attività di cura di bambini da 0 a 3 anni, svolta senza fini di lucro, promossa e autogestita da famiglie utenti>>.

L'articolo 3 del Regolamento condominiale contrattuale pone il divieto di destinare alloggi e locali dello stabile a diverse forme di attività,

quali pensioni, asili, scuole in genere senza il consenso dell'assemblea.

Interpretando il Regolamento condominiale in relazione alla norma regionale, il Tribunale ha puntualizzato che: «il regolamento è molto risalente nel tempo e, pertanto, non poteva espressamente prevedere la figura del nido famiglia, introdotta con la predetta legge regionale del 1999. La giurisprudenza ha più volte riconosciuto l'applicabilità degli articoli 1362 e seguenti Codice Civile ai fini dell'interpretazione del regolamento condominiale contrattuale. Nel caso di specie deve essere valutato se l'attività esercitata nell'unità immobiliare del convenuto rientri nel concetto di asilo come risultante dall'articolo 3 lettera b del regolamento condominiale. La finalità complessivamente emergente dal dato letterale della norma è quella di evitare che vengano esercitate attività che comportino assembramenti o passaggi più o meno consistenti di persone che possano astrattamente determinare un disturbo per la collettività condominiale. Si ritiene che in tale ambito debbano ritenersi ricompresi anche i nidi famiglia, essendo indifferente, sotto il profilo richiamato, la finalità di favorire forme di mutualità familiari, dovendo invece tenersi conto del tipo di attività in concreto esercitata, che riunisce nei locali di un appartamento condominiale più bambini estranei al singolo nucleo familiare». Nella specie, in particolare l'istruttoria aveva evidenziato la sussistenza di un continuo passaggio di persone per tutto l'arco della giornata.

Matteo Rezzonico
www.studiolegalerezzonico.it