

N. 53211/04 R.G.

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Milano, XIII Sez. civile in persona del Giudice Monocratico Dott. Nicola Di Plotti,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al numero di ruolo generale sopra riportato promossa

DA

[redacted] in persona dell'amministratore pro tempore,
con l'Avv. [redacted] che lo rappresenta e difende
elettivamente domiciliato in Milano, via [redacted] preses il predetto difensore

ATTORE

CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. [redacted]
che la rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio del predetto difensore;

CONVENUTO

E CONTRO

[redacted] in persona del legale rappresentante pro tempore con l'Avv. [redacted] che la
rappresenta e difende
elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio del predetto difensore;

CONVENUTO

Il procuratore dell'attore chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub A;

il procuratore del convenuto [redacted] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub B;

il procuratore del convenuto [redacted] chiede e conclude:

vedi foglio che segue sub C;

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione ritualmente notificato il condominio di [REDACTED] conveniva in giudizio la [REDACTED] l. e la [REDACTED] la [REDACTED] Esponeva che [REDACTED] proprietaria dei locali a piano terra dell'immobile, dopo aver presentato al condominio diverse proposte di ristrutturazione e uso degli stessi, impegnandosi a rispettare i vincoli stabiliti dal regolamento condominiale e dalle deliberè di data 3.4.2001 e 7.5.2001, a partire dal 2003 concedeva in locazione i locali a vari esercizi, caratterizzati anche dall'attività in ore notturne, con conseguente pregiudizio per la tranquillità del condominio. Concludeva pertanto chiedendo, previo accertamento della responsabilità dei convenuti per violazione del regolamento condominiale e degli impegni assunti sulla base delle predette delibere assembleari, la loro condanna alla cessazione dell'attività svolta abusivamente e all'osservanza delle norme regolamentari in tema di rispetto della tranquillità del condominio, con condanna al risarcimento del danno, quantificato in Euro [REDACTED]

Si costituiva in giudizio la [REDACTED] dichiarando di occupare i propri locali in forza di un contratto di locazione stipulato con la [REDACTED], di esercitare dal febbraio 2004 attività di commercio al dettaglio di vari prodotti di panetteria e pasticceria in una zona ad alta densità di locali aperti anche di notte, di avere regolare licenza per svolgere la propria attività di somministrazione, che per quanto riguarda il servizio all'aperto, cessa alle ore 2.00; negava che tale attività recasse disturbo ai condomini, tanto che mai erano pervenute lamentele in proposito. Sottolineava inoltre che il regolamento di condominio non vieta tale genere di attività, che in ogni caso le clausole incluse nel regolamento condominiale di natura contrattuale non possono essere azionate nei propri confronti, trattandosi di conduttrice terza, anche in considerazione del fatto che [REDACTED] non l'aveva mai informata dell'esistenza dei vincoli. Evidenziava infine la mancanza di prova in ordine all'esistenza del danno lamentato. Concludeva pertanto chiedendo il rigetto delle domande attoree e, in subordine e in caso di accoglimento della domanda di cessazione dell'attività, a condannare [REDACTED] a risarcirle il danno conseguente, nonché in caso di accoglimento della domanda del condominio di risarcimento, di essere manlevata da [REDACTED]

Si costituiva inoltre in giudizio [REDACTED] evidenziando che la proprietà dei locali è di [REDACTED] e che gli stessi sono nella disponibilità di [REDACTED] in base a un contratto di leasing immobiliare, che, qualora dovesse comunque essere ritenuta condomina, dovrebbe applicarsi l'art. 17 del regolamento condominiale che devolve ad arbitri le controversie come quella per cui si procede; che non poteva ravvisarsi alcuna violazione al regolamento condominiale e che comunque, delle due delibere richiamate dall'attore, quella del 3.4.2001 in realtà non conteneva alcuna statuizione, mentre a quella del 7.5.2001 non era stata convocata [REDACTED] e quindi, trattandosi di

delibera incidente sulle proprietà esclusive di un singolo condomino, doveva ritenersi nulla. Contestava infine l'assenza di ogni dimostrazione da parte dell'attore in ordine al danno lamentato. Richiamava inoltre gli impegni assunti da [REDACTED] in ordine alla propria gestione dell'attività e concludeva chiedendo dichiararsi l'improcedibilità della domanda attorea per la presenza della clausola compromissoria, il rigetto delle domande svolte dal condominio e, in caso di accoglimento delle stesse, respingere le domande svolte nei propri confronti da [REDACTED] da ritenersi tenuta a manlevare [REDACTED]

All'udienza dell'11.1.2005 il giudice assegnava alle parti i termini per il deposito delle memorie ex artt. 170, 180 c.p.c. e in quella del 4.10.2005 concedeva quelli per il deposito di documenti e memorie istruttorie, fissando l'udienza ex art. 184 c.p.c.. In data 25.1.2005 l'attore depositava memoria ex art. 183 comma 5 c.p.c., non autorizzata dal giudice. Venivano inoltre depositate le memorie istruttorie e di replica. Il giudice all'udienza del 28.3.2006 rinviava per la precisazione delle conclusioni all'udienza del 23.10.2006, nel corso della quale, rigettate ulteriori istanze di produzioni documentali per la loro tardività, tratteneva la causa in decisione, assegnando alle parti termini per il deposito di comparse conclusionali e repliche, deposito poi ritualmente effettuato dalle parti.

MOTIVI DELLA DECISIONE

È necessario preliminarmente analizzare la natura delle domande proposte dal condominio attore. In sede di atto di citazione viene chiesta, previo accertamento della responsabilità dei convenuti per violazione del regolamento condominiale e degli impegni assunti in sede di delibere assembleari del 3.4.2001 e 7.5.2001, la condanna dei predetti alla cessazione dell'attività svolta abusivamente e all'osservanza delle norme regolamentari in tema di rispetto della tranquillità del condominio. L'attività è prima descritta facendo riferimento a tutti i locali posti al piano terra dello stabile, poi delimitata a quello gestito da [REDACTED]. Con la memoria ex art. 183 comma 5 c.p.c. depositata il 25.1.2006 la richiesta è stata di dichiarare che, sulla base delle intese negoziali riportate nelle predette delibere condominiali, [REDACTED] non è legittimata a introdurre in tutti gli spazi condominiali dalla stessa occupati al piano terra attività come quelle elencate nelle delibere assembleari; chiede inoltre di condannare i convenuti alla cessazione delle condotte abusive con inosservanza del regolamento condominiale e degli impegni assunti in sede di delibere assembleari. Si deve peraltro osservare che i termini ex art. 183 comma 5 c.p.c. non sono stati richiesti e concessi; di conseguenza non è possibile tenere in considerazione le conclusioni formulate in tale sede.

Restano pertanto valide e vincolanti quelle cristallizzate in sede di atto di citazione, rispetto alle quali, in sede di precisazione delle conclusioni, è stata aggiunta la domanda di accertamento negativo in merito alla legittimità dell'introduzione negli spazi condominiali delle attività commerciali richiamate nelle sopra indicate delibere condominiali. Tale domanda è stata tardivamente introdotta nel giudizio e non può pertanto costituire oggetto di pronuncia.

Il primo profilo da esaminare è pertinente a chi possa legittimamente assumere, nel presente giudizio, la qualità di convenuto. Il problema è riferito principalmente alla [REDACTED] che ha la disponibilità del piano terra dello stabile in virtù di un contratto di locazione finanziaria decorrente dal 24.1.2001 con [REDACTED], proprietaria dei locali. Non è in discussione pertanto la posizione di proprietario di quest'ultima società; deve invece essere valutata l'incidenza del principio dell'apparenza del diritto in materia condominiale. Sul punto la giurisprudenza si è più volte espressa, ritenendo – ad esempio in tema di ripartizione di spese – non applicabile il principio in questa materia. Si è infatti argomentato che la legittimazione debba essere individuata in capo al vero proprietario e non anche a chi possa apparire come tale, come il venditore che, pur dopo il trasferimento della proprietà, non comunicato all'amministratore, abbia continuato a comportarsi da proprietario, difettando nei rapporti tra condominio, che è un ente di gestione, e i singoli partecipanti ad esso, le condizioni per l'operatività del principio dell'apparenza del diritto, strumentale essenzialmente ad esigenze di tutela dell'affidamento del terzo in buona fede; non vi è infatti relazione di terzietà, tale da poter applicare il suddetto principio, tra condomino e condominio, che non ha soggettività giuridica autonoma (Cass. Sez. Un. 8.4.2002 n. 5035, Cass. 19.4.2000 n. 5122, Cass. 11.6.2001 n. 7849, Cass. 9.2.2005 n. 2616, Cass. 30.8.2002 n.12709). Del resto la circostanza che [REDACTED] non fosse proprietaria dei locali non era ignota al condominio; è stata prodotta dalla convenuta [REDACTED] la missiva sub doc. [REDACTED] che, pur nella equivocità del suo contenuto, se da un lato espone di avere rilevato la proprietà del mercatino [REDACTED] dall'altro fa espresso riferimento alla ripartizione millesimale in capo a [REDACTED] e all'esistenza di un contratto di leasing stipulato con [REDACTED]. Anche sotto il profilo puramente fattuale, quindi, non vi sarebbero le condizioni per considerare sussistente l'apparenza del titolo di proprietà in capo alla predetta società, non bastando allo scopo la presenza di un rappresentante della stessa alle assemblee condominiali, non essendovi una formale presentazione come proprietario, quanto come soggetto avente la disponibilità dei locali. Ciò che si può dedurre dalle produzioni documentali è una situazione certamente non di assoluta chiarezza, ma che proprio in quanto tale non avrebbe potuto fondare una situazione tutelabile di apparenza, anche a volerla ritenere giuridicamente ammissibile. Nulla possono aggiungere sul punto i documenti tardivamente prodotti dall'attore in sede di memoria istruttoria di replica.

L'assenza della condizione di condomino in capo a [REDACTED] esclude l'operatività dell'art. 17 del regolamento condominiale, che devolve ad arbitri qualunque controversia condominiale nascesse tra i comproprietari e fra questi e l'amministrazione.

Non si ritiene inoltre che l'attore abbia fornito prova idonea a supportare nel merito il fondamento delle proprie domande. Ciò che viene chiesto, come sopra evidenziato, è l'accertamento della responsabilità dei convenuti per violazione del regolamento condominiale e degli impegni assunti in sede di delibere assembleari del 3.4.2001 e 7.5.2001, con particolare riferimento al turbamento della tranquillità del condominio, soprattutto nelle ore notturne. Non vi è agli atti la dimostrazione che tale tranquillità sia violata in conseguenza diretta dell'attività svolta nei locali, con riferimento sia a quello gestito da [REDACTED], sia agli altri menzionati dall'attore. Si deve peraltro rilevare sul punto che non è stata fornita un'indicazione precisa, munita di adeguato supporto probatorio, in ordine alla corretta individuazione dei locali ulteriori rispetto a quello gestito da [REDACTED], alla loro collocazione e attività, sotto il profilo del disturbo alla tranquillità del condominio.

Sul punto deve essere affrontato un problema di natura processuale. All'udienza del 4.10.2005, fissata per la comparizione personale delle parti ex art. 183 comma 1 c.p.c., il giudice, su concorde richiesta delle parti, ha fissato l'udienza per gli adempimenti ex art. 184 c.p.c., concedendo i termini per il deposito di deduzioni e produzioni istruttorie e per eventuali repliche. Non sono stati chiesti e non sono stati concessi i termini per il deposito di memorie ex art. 183 comma 5 c.p.c.. Il 25.1.2006 l'attore ha depositato memoria ex art. 183 comma 5, ma non ha presentato nei termini le proprie istanze istruttorie. Con memoria depositata il 28.2.2006 è stata invece richiesta l'ammissione di capitoli di prova, peraltro a prova contraria rispetto a quanto già dedotto dalle controparti. Si deve pertanto rilevare l'assenza di prove dirette a supporto delle istanze attoree. Ciò premesso, non risulta agli atti la dimostrazione che vi sia il disturbo alla tranquillità del condominio, né che tale disturbo sia direttamente correlato all'attività svolta nei locali della [REDACTED].

Non è sufficiente evidenziare in proposito quale sia l'orario di apertura al pubblico dei locali, posto che l'apertura in ora notturna non è di per sé idonea a dimostrare quale sia la concreta affluenza, quale sia l'entità del disturbo effettivamente provocato dalla clientela, del suo grado di diffusione, nonché in quale misura esso contribuisca al tasso di animazione più generale della zona, come descritta agli atti.

L'attore chiede l'accertamento della violazione sia del regolamento condominiale sia delle delibere di data 3.4.2001 e 7.5.2001. Si deve in proposito osservare che:

- come sopra rilevato, non vi è prova della violazione delle disposizioni regolamentari relative alla tranquillità del condominio, né con riferimento generale ai locali nella disponibilità di [REDACTED] né

sede deve essere ricondotto ai criteri di valutazione e di interpretazione delle delibere assembleari; in ogni caso, diversamente argomentando, volendo interpretare l'oggetto della presente controversia sotto il profilo della violazione di un accordo contrattuale, si dovrebbe rilevare sia l'assenza, nell'ambito di tale accordo, del proprietario dei locali oggetto della trattativa, quindi di una parte essenziale, sia la mancanza dell'unanimità dei consensi da parte dei condomini; qualora infine si volesse ravvisare una mera assunzione di un impegno da parte di [REDACTED] nei confronti di alcuni partecipanti all'assemblea, votanti a favore dell'accordo (a prescindere da ogni considerazione in merito alla configurabilità di tale ipotesi), allora il condominio non avrebbe legittimazione attiva, non essendo in alcun modo rappresentativo degli interessi dei soggetti aderenti all'accordo.

Non essendo dimostrata l'esistenza del danno da parte dell'attore, rimane assorbita qualsiasi ulteriore considerazione in ordine alla sua quantificazione e alla sua riferibilità all'attore o ai singoli condomini.

Allo stesso modo le considerazioni sopra riportate rendono superflua ogni valutazione sulle ulteriori domande formulate da [REDACTED]

Le spese seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, fatta eccezione per la compensazione delle spese inerenti le reciproche pretese tra le società convenute.

P. Q. M.

Il Tribunale di Milano, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa:

- 1) Rigetta le domande dell'attore.
- 2) Rigetta ogni ulteriore domanda.
- 3) Condanna il condominio alla rifusione delle spese di lite in favore delle convenute [REDACTED] e [REDACTED], liquidate per quanto concerne [REDACTED] in Euro [REDACTED] per diritti, Euro [REDACTED] per spese, Euro [REDACTED] per onorari, per quanto concerne [REDACTED] in Euro [REDACTED] per diritti, Euro [REDACTED] per spese, Euro [REDACTED] per onorari nonché, per quanto concerne entrambe, al rimborso forfettario delle spese generali; IVA e CPA come per legge..
- 4) Compensa le spese tra [REDACTED] quanto alle domande da ognuna proposta nei confronti dell'altra.

Così deciso in Milano, il 6.2.2007.

Il Giudice
Dott. Nicola Di Plotti

