

SENTENZA

R.G. 62942/2007

SENT. N° 9907/09  
REP. N° 8015/09

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE DI MILANO  
SEZIONE XIII CIVILE

In persona del Giudice Unico dott.ssa Agata Buttarelli ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I grado iscritta al N 62942/2007 R.G.promossa da:

[REDACTED] (C.F. [REDACTED]) E [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED] elettivamente domiciliati in C/so Venezia  
35, Milano, presso e nello studio dell'avv. Serenella Lattanzio che li rappresenta e  
difende

ricorrenti

contro

[REDACTED] C.F. [REDACTED]  
selettivamente domiciliato in via S. Marco, 26 Milano, presso e nello studio dell'avv.  
Ernes Gallone che lo rappresenta e difende

resistente

CONCLUSIONI

Il procuratore delle parti hanno concluso come da fogli conclusionali allegati  
all'udienza del 21/01/09.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Nella presente causa introdotta con ricorso ex art. 1137 c.c., il dott. [REDACTED] e la dott.ssa [REDACTED], premesso di essere proprietari di una unità immobiliare nel Condominio di [REDACTED] proponevano impugnazione avverso la delibera assunta dal Condominio convenuto in data 12/09/2007 deducendo profili di illegittimità della medesima e chiedendone, in via preliminare, la sospensione e, nel merito, la nullità e/o l'annullamento.

A fondamento dell'impugnazione i ricorrenti esponevano che la delibera del 12/09/07 negava loro l'apertura di una scuola di danza nell'immobile di loro proprietà nel Condominio medesimo con motivazioni illegittime in quanto non conformi al dettato dell'art. 2 del regolamento contrattuale condominiale.

Si costituiva in giudizio il Condominio di [REDACTED], contestando in fatto e in diritto la tesi di parte ricorrente ed esponendo che l'art. 2 del regolamento condominiale di natura contrattuale statuisce che *“ Il complesso immobiliare costituente il Condominio è destinato ad uso industriale ed artigianale e potrà essere adibito a sede di aziende ed uffici e servizi ad essi inerenti. E' espressamente vietato l'uso delle unità immobiliari a civile abitazione o a sede di ritrovi pubblici ”*.

Asseriva il Condominio che la scuola di ballo non è attività industriale o artigianale, ma piuttosto attività intellettuale che viene svolta in luogo pubblico. Da intendersi per luoghi pubblici *“quei luoghi dove più persone si ritrovano abitualmente per intrattenersi in comune in funzione di una identità di scopi”*.

Tanto premesso, il Condominio di [REDACTED] chiedeva, in via preliminare e nel merito, il rigetto delle avverse domande nell'osservanza del dettato dell'art. 2 del regolamento condominiale.

Radicatosi il contraddittorio, all'udienza del 17/03/08, il Giudice rigettava l'istanza di sospensione della delibera impugnata da parte ricorrente trattandosi di delibera con contenuto negativo e, quindi, di un provvedimento di per sé non esecutivo e concedeva termini di legge ex art. 183, co. VI, c.p.c..

All'esito delle prove orali il Giudice invitava le parti a precisare le conclusioni all'udienza del 21/01/09.

Espletato tale incumbente la causa veniva posta in decisione.

### MOTIVAZIONI

Il Condominio, con delibera assunta in data 12/09/07, non ha concesso agli odierni ricorrenti l'autorizzazione all'apertura di una scuola di danza nel complesso condominiale, ritenuta tale attività non catalogabile tra quelle industriali o artigianali. Il complesso immobiliare è destinato, infatti, dal regolamento condominiale a sede di aziende, uffici e servizi inerenti alle suddette attività.

La mancata autorizzazione sarebbe ancorché giustificata dall'art. 2, co.2, dello stesso regolamento che vieta l'uso delle unità immobiliare a sede di ritrovo pubblico.

Oggetto del contendere è dunque l'attribuzione o meno della qualifica di attività industriale o artigianale all'attività della scuola di danza alla luce del dettato dell'art. 2 del regolamento condominiale.

L'art. 2195 c.c., che indica le attività che il legislatore qualifica "commerciali", pone al n.1 dell'elenco le attività industriali dirette alla produzione di beni e servizi.

I requisiti di dette attività sono prescritti dall'art. 2082 c.c. che recita: *è imprenditore chi esercita professionalmente un'attività economica organizzata al fine della produzione o dello scambio di beni e servizi.*

Dette attività sono dunque attività imprenditoriali il cui fine è quello della produzione o dello scambio di beni o di servizi, ossia di un'attività creativa di ricchezza, non solo intesa come produzione di beni economici, ma nella più ampia accezione del termine, come creazione di utilità per il mercato.

Condizione necessaria è lo svolgimento dell'attività, nel senso ora precisato, con professionalità che vuole designare la stabilità o non occasionalità dell'attività esercitata.

Lo svolgimento professionale della suddetta attività, pur necessario, non è di per sé sufficiente. L'attività dei professionisti intellettuali non è infatti intesa dal legislatore quale attività industriale ed è regolata dagli artt. 2229 e 2230 c.c.. Tuttavia, qualora l'esercizio dell'attività intellettuale si ponga quale semplice elemento di un'attività organizzata, cioè d'impresa, detta attività è riconducibile alle attività industriali ai sensi del comma 1 dell'art. 2238 c.c.. L'insegnante è un professionista intellettuale, ma è qualificato imprenditore qualora gestisca un istituto di istruzione privata.

Ad integrare il requisito della professionalità nell'esercizio dell'impresa è sufficiente inoltre il perseguimento del solo scopo di "economicità" dell'attività stessa, intesa quale metodo utilitario delle operazioni intraprese prescindendo dal conseguimento di un profitto. Si ravvisano dunque i caratteri dell'impresa anche in quelle organizzazioni, quali le cooperative e le associazioni no profit, che non hanno come obiettivo il conseguimento del lucro, ma interessi collettivi.

Una scuola di danza svolge un'attività volta alla soddisfazione di bisogni altrui, cioè un servizio per la collettività, con un'organizzazione che presuppone un'attività stabile cioè professionale come sopra precisato, in cui l'insegnamento costituisce elemento dell'attività stessa.

X La scuola di danza è dunque riconducibile alle attività industriali produttrici di servizi.

Il servizio è attività svolta in favore di terzi, cioè del mercato. Ne segue che l'accesso del pubblico alla sede della scuola si pone come essenziale e naturale dell'attività industriale di servizi.

Tanto premesso, la scuola di danza per cui è causa, in quanto attività industriale di servizi, è autorizzata dall'art. 2, co. 1, del regolamento del Condominio [redacted] a svolgere l'attività nell'ambito del complesso immobiliare destinato proprio ad uso industriale e ad essere sede di azienda ed uffici e servizi ad essi inerenti.

Il secondo capoverso dell'art. 2 del regolamento condominiale vieta l'utilizzo delle unità immobiliari a sede di ritrovo pubblico.

Tale disposizione non è in contrasto con il comma 1 dello stesso articolo. Infatti, la sede di un'azienda che svolge servizi per il pubblico è necessariamente aperta al pubblico che è cosa diversa dal ritrovo pubblico. Il ritrovo pubblico è il luogo dove più persone indiscriminatamente e/o occasionalmente possono ritrovarsi e intrattenersi ed a tale uso fa riferimento il divieto posto dal secondo capoverso dell'art. 2 del regolamento condominiale. X

Alla luce di quanto sopra, questo Tribunale dichiara la nullità della delibera assunta dall'assemblea del Condominio [REDACTED] in data 12/09/07, non essendo la stessa competente a vietare ai ricorrenti l'apertura della scuola da ballo nei locali di loro proprietà esclusiva.

Le spese di lite seguono le regole della soccombenza e si liquidano come in dispositivo.

P.Q.M.

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

- 1) Dichiara la nullità della delibera del Condominio [REDACTED], [REDACTED] assunta in data 12/09/07;
- 2) Condanna il Condominio convenuto alla rifusione delle spese di lite in favore dei ricorrenti che si liquidano in complessivi € 5.414,00 (di cui € 1.964,00 per diritti, € 3.450,00 per onorari) oltre rimborso forfetario 12,5% I.V.A. e C.P.A. di legge.

Così deciso in Milano, 20/07/09

Il Giudice

Agata Buttarelli

