



REPUBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott.ssa E. Antenore, ha pronunciato *ex art. 281 sexies c.p.c.* la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 57412/2013 r.g. promossa da:

CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] MILANO (C.F./P.I. [REDACTED]), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

ATTORE

contro

[REDACTED] (C.F./P.I.), rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato presso lo studio del difensore,

CONVENUTO

OGGETTO: altri rapporti condominiali

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli allegati al verbale d'udienza del 14.06.2016.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Rilevato in fatto

- che il CONDOMINIO di VIA [REDACTED] sito in Milano, ha citato in giudizio [REDACTED] dolendosi che il convenuto, esercitando nell'appartamento di sua proprietà al quarto piano (e nel sottotetto messo in comunicazione con l'appartamento sottostante che la sentenza n. 3627/12 del Tribunale ha accertato essere di proprietà condominiale) l'attività di affittacamere, avesse violato l'art. 10 comma 1 del regolamento condominiale che dispone "I locali dovranno servire ad esclusivo uso di civile abitazione, studi, negozi o laboratori, come fissato nei relativi atti di acquisto, né potrà dal

Condomino esserne fatta altra destinazione senza il consenso della maggioranza dei Condomini riuniti in assemblea” e l’art. 11 che dispone ai commi 1[^], 2[^] e 3[^] “Ciascun condomino dovrà astenersi da qualsiasi godimento che possa recar danno, pericolo, molestia o disturbo a cose o persone, anche per effetto di esalazioni, rumori o simili, o anche per ragioni di moralità contrasti col decoro della casa; [...]. E’ vietata a chicchessia di ingombrare od occupare anche temporaneamente i locali e spazi di uso e proprietà comune. E’ permesso soltanto l’affitto totale dei locali vuoti od ammobiliati, fermo restando quanto sopra prescritto; è invece vietato l’affitto parziale dei locali ammobiliati”;

- che il CONDOMINIO chiedeva, quindi, di vietare al convenuto di esercitare l’attività di affittacamere, bed & breakfast e di locazione di breve periodo e di ordinare allo stesso di rispettare il regolamento condominiale omettendo ogni comportamento contrario all’art. 11 del regolamento quali, a titolo esemplificativo, urla, schiamazzi e danneggiamenti alle proprietà condominiali;

- che il convenuto, sig. ██████████ contestava: 1) che avesse violato il Regolamento Condominiale in quanto non aveva modificato la destinazione d’uso dell’immobile perché si era limitato a concedere l’immobile come casa-vacanza in godimento totale e non parziale a turisti nel rispetto della vigente normativa fiscale e non in forma imprenditoriale; 2) che i suoi ospiti avessero causato alcun disturbo, molestia o danno alle parti comuni e, pertanto, chiedeva il rigetto delle domande attoree;

Rilevato, in diritto.

- che le domande attoree sono fondate nei limiti e per i motivi che seguono;

- che, innanzitutto, questo Giudice ritiene valido ed efficace il regolamento condominiale (doc. 11, fasc. att.) e, in particolare, gli artt. 10 e 11 dello stesso, in quanto espressamente richiamato dall’art. 6 del contratto di compravendita prodotto sub doc. 1 dal convenuto;

- che le illegittimità contestate al convenuto sono di due tipi: a) da un lato, l’aver violato il regolamento per aver esercitato l’attività di affittacamere; b) dall’altro lato, l’aver violato il regolamento perché gli avventori dell’immobile hanno tenuto una condotta caratterizzata da schiamazzi (anche notturni) e dal mancato rispetto della pulizia degli spazi comuni;

- che quanto al primo profilo questo Giudice osserva che dai documenti prodotti e dalle testimonianze assunte è emerso che a partire dal 2006 il convenuto ha concesso il proprio immobile come “casa vacanza”, ovvero in godimento a terzi il proprio appartamento arredato per brevi periodi attraverso un



sito internet (██████████) offrendo agli avventori, incluso nel prezzo, il servizio di check in - check out attraverso un suo collaboratore, il servizio di cambio lenzuola e asciugamani, il servizio di pulizia pavimenti e bagni e , su richiesta, altri servizi (cfr. doc. 3, fasc. attore);

- che il convento non esercita tale attività in forma imprenditoriale poiché secondo il disposto dell'art. 43 co. 2 della legge regionale n. 15/2007 "le case e gli appartamenti per vacanze si considerano gestite in forma imprenditoriale quando il soggetto ha la disponibilità, anche temporanea di un minimo di tre appartamenti situati nel medesimo territorio comunale" (norma abrogata dalla legge regionale n. 27/2015 la quale ha così previsto all'art. 26 co. 2: "le case e gli appartamenti per vacanze possono essere gestiti: a) in forma imprenditoriale; b) in forma non imprenditoriale da coloro che hanno la disponibilità fino a un massimo di tre unità abitative e svolgono l'attività in modo occasionale"), ipotesi che non ricorrono nel caso di specie;

- che secondo questo Giudice non sussiste la violazione dell'art. 10 del regolamento condominiale in quanto, tenendo conto dell'attività in concreto svolta dal convenuto, ovvero della concessione dell'immobile a terzi come "casa vacanza" non in forma imprenditoriale e del quadro normativo di riferimento e, in particolare, dell'art. 44 della medesima legge regionale che al comma 1 prescrive per le case e appartamenti per vacanze il possesso dei requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione e al comma 2 così dispone: "L'utilizzo di case ed appartamenti per vacanze secondo le modalità previste dalla presente sezione non comporta modifica di destinazione d'uso dei medesimi ai fini urbanistici" (norma abrogata dalla legge regionale n. 27/2015 la quale ha previsto all'art. 26 co. 3 altra norma di analogo contenuto: "Le case e appartamenti per vacanze mantengono la destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione"), la formale destinazione d'uso dell'unità immobiliare non è stata mutata dal sig. ██████████

- che, inoltre, non sussiste neppure la violazione del regolamento condominiale laddove l'art. 11 permette solo "l'affitto totale dei locali vuoti od ammobiliati" e vieta "l'affitto parziale dei locali ammobiliati";

- che, infatti, il convenuto ha locato di volta in volta come casa vacanza il proprio appartamento nella sua totalità e non alcune camere, né ha locato contemporaneamente porzioni dell'immobile a più contraenti, né ha esercitato l'attività di bed & breakfast;



- che la norma regolamentare non può essere interpretata in senso estensivo poiché i vincoli di una determinata destinazione devono risultare da una volontà chiaramente ed espressamente manifestata nell'atto;
- che, pertanto, è infondato il primo profilo di legittimità contestato al convenuto;
- che, invece, è fondato il secondo profilo di illegittimità;
- che, infatti, dalle testimonianze dei sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] precise e circostanziate, nonché suffragate dalle lettere di contestazioni provenienti sia dall'amministratore del Condominio che da alcuni condomini (cfr. doc. da 4 a 6, fasc. att.) è emerso che gli occupanti dell'appartamento del sig. [REDACTED] negli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, nel tempo limitato di occupazione dell'immobile, arrivavano a dare feste tenendo la musica alta, bloccando l'ascensore e sporcando il Condominio anche lanciando rifiuti dall'appartamento, comportamenti tutti rientranti tra quelli previsti dal comma 1 dell'art. 11;
- che della condotta degli occupanti risponde il proprietario dell'immobile in quanto quest'ultimo non ha allegato, né tantomeno provato qualsivoglia causa di esclusione della sua responsabilità;
- che, conseguentemente, va accolta la domanda diretta alla condanna del convenuto al rispetto del regolamento condominiale nella parte in cui prescrive il divieto di porre in essere comportamenti che possano recare danno, pericolo, molestia o disturbo a cose o persone, anche per effetto di esalazioni, rumori o simili;
- che va accolta anche la domanda di condanna del convenuto al risarcimento dei danni subiti dal Condominio attoreo per i suddetti comportamenti molesti i quali hanno causato un danno alla tranquillità e al decoro del CONDOMINIO;
- che, ai sensi dell'art. 1226 c.c., il *quantum* deve essere determinato in via equitativa stante la difficoltà del creditore a provare il suo preciso ammontare in termini di aggravio per le pulizie del Condominio o di incidenza per la tranquillità dei condomini e per il decoro del CONDOMINIO;
- che, tenuto conto del ripetersi in più occasioni dei suddetti comportamenti lungo un non breve lasso temporale, si reputa equo determinare il *quantum* dovuto nella somma di [REDACTED];
- che stante la soccombenza reciproca sussistono giusti motivi per la compensazione integrale delle spese tra le parti;



P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni altra istanza disattesa o assorbita, così dispone:

- 1) ordina al convenuto [REDACTED] e agli occupanti l'immobile di proprietà di quest'ultimo di rispettare il regolamento condominiale omettendo ogni comportamento contrario quale, a titolo esemplificativo, urla, schiamazzi, danneggiamenti alle proprietà condominiali;
- 2) condanna il convenuto [REDACTED] al risarcimento in favore del CONDOMINIO [REDACTED] MILANO dei danni patiti determinati in complessivi [REDACTED] oltre agli interessi legali su detta somma dalla data della deliberazione della sentenza al saldo;
- 3) rigetta le altre domande del CONDOMINIO DI VIA [REDACTED] MILANO;
- 4) compensa le spese tra le parti.

Milano, 16/09/2016.

Il Giudice
dott.ssa Emilia Antenore