N. R.G. 2522/2017

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL [redacted]

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO [redacted]

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. **2522/2017** promossa da:

[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato in LARGO SCHUSTER, 1 20122 MILANO presso il difensore avv. [redacted]

ATTORE

Contro

[redacted] (C.F. [redacted]), con il patrocinio dell'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliato in via Spallanzani n. 15 null 20129 Milano presso il difensore avv. [redacted]

CONVENUTO

CONCLUSIONI

Le parti hanno concluso come da fogli depositati in via telematica.

[redacted]

[redacted] [redacted]

[redacted]

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Causa r.g.n. 2522/2018

MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE

Il condominio di [redacted] a Milano ha convenuto in giudizio la società [redacted] chiedendo: 1) accertarsi e dichiararsi la contrarietà al regolamento condominiale dell'adibizione degli immobili di proprietà della convenuta "ad uso di affittacamere o similare " e/o la violazione del decoro , della tranquillità e della sicurezza del condominio conseguente all'esercizio di tale attività ; 2) ordinarsi alla società convenuta l'immediata cessazione dell'attività svolta all'interno del condominio, con fissazione di una penale , ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c. [redacted]
La società convenuta si è costituita in giudizio contestando tu[redacted]poste dal condominio, in quanto infondate in fatto ed in diritto, e chiedendone il rigetto.
E' stata omessa ogni attività istruttoria orale e all'udienza dell' 11.7.2018 i procuratori delle parti hanno precisato le conclusioni e la causa è stata trattenuta in decisione con assegnazione dei termini di legge per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.
[redacted]

In fatto ha allegato il condominio che la società convenuta, proprietaria, tra l'altro, di un appartamento al primo piano dello stabile, lo ha frazionato in tre distinte unità immobiliari, che sono state adibite ad alloggio temporaneo di vari ospiti, per soggiorni di breve durata, anche solo di alcune ore. Tale attività viene pubblicizzata con la formula " casa vacanza " , " casa alloggio" "B&B" o "day break hotel " , sotto il nome di "[redacted] " , su diversi siti internet, nei quali gli appartamenti oggetto di causa – "[redacted] , "Vi[redacted] e "[redacted]" – vengono offerti con indicazione dei prezzi , la descrizione analitica degli alloggi e dell'arredo, con corredo di documentazione fotografica e descrizione del tipo trattamento offerto.
Assume il condominio che l'attività di affitta camere/alloggio temporaneo svolta dalla società convenuta negli appartamenti di sua proprietà viola il regolamento condominiale e segnatamente il disposto di cui all'art. 6 che espressamente vieta, tra l'altro, "l'adibizione

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

delle unità immobiliari ad uso di alberghi, pensioni, locande e simili " e determina in grave pregiudizio per la sicurezza dello stabile ed un nocumento alla tranquillità ed al decoro del condominio, oltre ad un degrado delle parti comuni e ad un deprezzamento economico delle unità immobiliari dell'edificio, così da configurare una condotta illecita ai sensi dell'art. 2043 c.c.

La società convenuta si è difesa eccependo che l'attività di messa a disposizione degli appartamenti di proprietà per "case vacanze " era regolarmente autorizzata dal Comune di Milano e che si trattava di attività non alberghiera, secondo quanto statuito dalla legge delle regione Lombardia n.27/2015, che prevede che le case vacanze sono strutture ricettive non alberghiere (art. 18 L.cit) , che possono essere gestite anche in forma imprenditoriale, e stabilisce la conservazione della destinazione urbanistica residenziale delle unità abitative destinate all'anzidetta attività (art. 26 L. cit). Ha quindi negato la contrarietà dell'attività *svolta all'art. 6 del regolamento condominiale, precisando come lo stesso regolamento all'art.* 6, prevedendo il divieto di " destinare i locali di proprietà privata o comuni ad uso diverso da quello di abitazione, di uffici professionali e/o commerciali ", consenta ai condomini l'esercizio di attività commerciali e professionali. Ha contestato che l'attività svolta violi la sicurezza e la tranquillità del condominio , evidenziando come l'assunto non risultasse in alcun modo dimostrato.

Le domande del condominio sono infondate e vanno respinte.

E' incontestato ed emerge dalla documentazione versata in atti da entrambe le parti che la società convenuta svolge nelle unità di cui è proprietaria all'interno del condominio di [redacted] un'attività di casa vacanza , consistente nel concedere in godimento a persone esterne al condominio le anzidette unità immobiliari, per soggiorni di varia durata - da alcune ore (formula "day break hotel ") a diversi giorni - con un trattamento che comprende, oltre alla concessione in godimento di un appartamento completamente arredato, dotato di cucina e corredato di biancheria, la connessione WI, l'aria condizionata ed un servizio di consierge dedicato 24H/24 per ogni esigenza e necessità nel corso del soggiorno.

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

Il condominio è dotato di un regolamento condominiale contrattuale che prevede, quanto all'utilizzazione degli immobili di proprietà privata, una serie di divieti e, con specifico riferimento alla materia del contendere, vieta alla lettera b) " di destinare i locali di proprietà privata e comune ad uso diverso da quello di abitazione di uffici professionali e/o commerciali e comunque ad uso contrario alla moralità, all'igiene, alla decenza ed al decoro della casa o ad un uso che possa turbare la tranquillità della casa stessa e il pacifico godimento delle proprietà particolari e comuni " e alla lettera d) " di adibire i locali in genere ad attività rumorose o che producano esalazioni sgradevoli o che possano compromettere la sicurezza e la stabilità del fabbricato , nonché ad uso di alberghi, pensioni, locande e simili.... ".

L'uso cui la società convenuta ha destinato gli appartamenti ubicati nel condominio non rientra tra le attività espressamente vietate dal regolamento.

Assume il condominio che l'attività svolta dalla società convenuta consiste in un servizio di "affittacamere di lusso " e richiama la giurisprudenza della Corte di Cassazione che ha affermato il principio per il quale " ontologicamente l'attività di affittacamere (i.e concedere in affitto camere vuote o ammobiliate) è del tutto sovrapponibile - in contrapposto con l'uso abitativo - a quella alberghiera , e pure a quella di bed and breakfast (vedi sui due punti : Cass. sez. 6 - 2 ordinanze 704/2015 e Cass. 26807/2010) " (cfr Cass. 109/2016).

L'attività svolta dalla società convenuta non consiste in quella di affittacamere, essendo oggetto del contratto la concessione in godimento di un intero appartamento e non di singole camere e non prevedendo i contratti stipulati dalla convenuta con gli ospiti la [redacted]estazione di servizi tipici dell'attività alberghiera - cambio giornaliero della biancheria, servizio di pulizia e di riordino dell'appartamento, somministr[redacted] - tali da distinguere l'anzidetta attività dalla locazione in senso proprio (Cass. 22665/2010 : " 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

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c8069975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

locazione ad uso abitativo " Cass. 17167/2002; Cass. 5632/1993) . I servizi compresi nel trattamento (WI e aria condizionata), così come la messa a disposizione di un appartamento completamente arredato e direttamente utilizzabile, sono compatibili con la fattispecie contrattuale del contratto di contratto di locazione e non valgono a configurare una prestazione assimilabile a quella alberghiera.

Dunque deve escludersi che l'uso cui la società convenuta ha destinato i tre appartamenti di proprietà rientri nell'attività espressamente vietata dal regolamento di "albergo, pensione e locanda ", presupponendo tutte e tre le attività indicate la fornitura di servizi aggiuntivi di tipo alberghiero diversi da quelli offerti dalla società convenuta.

La precisa indicazione delle attività vietate dal regolamento e la genericità dell'estensione del divieto ad attività "simili", non consente di estendere il divieto alla locazione temporanea di immobili, tale dovendosi qualificare l'attività svolta dalla convenuta, stante il divieto di interpretare estensivamente i limiti al godimento della proprietà privata imposti dal regolamento condominiale (Ordinanza Cass. 19229/2014 "... ha richiamato la giurisprudenza di questa Corte, secondo cui i divieti e i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare; e in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze (cfr. Cass. nn. 20237/09 non massimata, 16832/09 non massimata, 9564/97, 1560/95 e 11126/94; analogamente, v. anche nn. 23/04 e 10523/03); Cass. 21307/2016 "... infatti, l'interpretazione dei regolamenti condominiali di origine contrattuale, quale quello in esame, richiede al fine della individuazione di limiti all'utilizzo dei beni di proprietà esclusiva, che siano adoperate espressioni non equivoche, occorrendo che una limitazione al diritto di proprietà derivi da una precisa volontà del predisponente il regolamento"; Cass. 9564/1997 massima :" I divieti ed i limiti di destinazione delle cose di proprietà individuale nel regime condominiale possono essere formulati nei regolamenti sia mediante elencazione delle attività vietate sia mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare: peraltro,

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

specialmente in quest'ultimo caso, tali limiti e divieti, al fine di evitare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze.") e dovendosi privilegiare il senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto (Cass. 21307/2016: " Inoltre, e proprio in relazione all'interpretazione del regolamento condominiale di origine contrattuale, si è ribadito che (cfr. Cassazione civile, sez. II, 19/10/2012, n. 18052) ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicché le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato. Una volta ribadita la necessità di fare applicazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato."). Dunque l'espressione " e simili " contenuta nel regolamento, se pure dimostra come l'elenco non abbia carattere tassativo, deve intendersi riferita ad attività assimilabili a quella alberghiera e non a quella locatizia.

Pertanto, essendo il divieto regolamentare circoscritto alla destinazione degli appartamenti ad uso diverso da quello abitativo o di ufficio professionale privato e vietando espressamente la destinazione ad attività di tipo alberghiero (albergo, pensione e locanda), essendo gli appartamenti di proprietà della convenuta destinati ad uso abitativo, seppure temporaneo, l'attività svolta dalla società convenuta non incorre nei divieti previsti dal regolamento condominiale. Non può invece condividersi l'assunto del condominio per il quale l'attività svolta dovrebbe intendersi vietata, essendo il divieto contenuto nell'art. 6 lett. d) del regolamento " finalizzato a costituire e preservare una comunità stabile di condomini e

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

conduttore ... escludendo forme di concessione a breve brevissimo termine ...", trattandosi di interpretazione estensiva della norma regolamentare, preclusa dal costante orientamento delle giurisprudenza di legittimità. Se effettivamente il regolamento condominiale avesse voluto vietare forme di locazione brevi o brevissime (formula " day break hotel ") ad una generalità di soggetti variabili di continuo, lo avrebbe dovuto prevedere espressamente e la circostanza che le anzidette modalità di utilizzazione degli immobili fosse sconosciute al momento della redazione del regolamento contrattuale, non ne consente l'attualizzazione alla realtà fattuale odierna, mediante l'estensione dei divieti ad attività diverse da quelle indicate.
Tanto meno risulta dimostrato che l'attività svolta dalla società convenuta abbia creato un concreto pregiudizio alla sicurezza, decoro e tranquillità dello stabile , pregiudizi che la [redacted] espressamente evitare. Le prove orali dedotte dal condominio sono generiche e non idonee a dimostrare un pregiudizio imputabile agli ospiti accolti negli appartamenti di propri[redacted] convenuta.
Per contro la società convenuta , a dimostrazione del fatto che gli ospiti accedono all'immobile concesso in godimento tramite personale a ciò dedicato, ha prodotto, a titolo di esempio, una mail di una prenotazione nella quale l'ospite viene invitato ad indicare l'orario di arrivo allo scopo di organizzare il servizio di accoglienza ed il suo accompagnamento presso l'appartamento (cfr doc. 5). Inoltre con la produzione del documento relativo alle modalità operative di [redacted] che gestisce il servizio per conto della società convenuta, ha dimostrato che personale della società riceve l'ospite al momento dell'ingresso (check-in), lo accompagna all'appartamento e gli consegna le chiavi dell'unità immobiliare e del portone di ingresso dello stabile, allo stesso modo provvede al check out , prendendo in consegna le chiavi dell'appartamento ed assistendo gli ospiti nella partenza, inoltre per tutta la durata del soggiorno viene messo a disposizione degli ospiti un servizio di consierge operante sulle 24 ore, il soggiorno medio è di 4,6 notti ed il costo a notte è superiore a 200 euro ed ogni ospite deve fornire la carte di identità ed una carta di credito (cfr doc. 6 di parte convenuta). Tale documento smentisce l'assunto attoreo per il quale l'attività svolta dalla convenuta comporterebbe un avvicendarsi continuo ed incontrollato di persone con pregiudizio alla sicurezza e tranquillità del condominio (producendo gli ospiti rumore , oltre ad infastidire i condomini, con chiamate citofoniche notturne o richieste di

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c806975239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3

informazioni). Quanto alla sicurezza si evidenzia che gli ospiti sono tutti identificati mediante il documento di identità e le chiavi sono consegnate al momento dell'ingresso e ritirate al termine del soggiorno da personale a ciò dedicato.

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

Le spese del giudizio vanno poste a carico del condominio, in applicazione del principio della soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, in funzione di giudice unico, definitivamente decidendo, così provvede:

respinge tutte le domande proposte dal condominio di [redacted] a Milano;

condanna il condominio a rifondere alla società [redacted] le spese del giudizio che liquida in euro 7.300,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario del 15% per spese generali ed agli accessori di legge.

Milano, 7 novembre 2018

Il Giudice
dott. Caterina Spinnler
[redacted]

Firmato Da: SPINNLER CATERINA MARIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 640c3ec073cb811c8069752239c205379
Firmato Da: DALLARA CATERINA Emesso Da: ARUBAPEC PER CA DI FIRMA QUALIFICATA Serial#: 1a620607e876cdd1e27ec2bc1c5ba5c3