

Trib. Roma 30 marzo 2021 n. 5492

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione ritualmente notificato il Condominio di Via ...in Roma ha convenuto in giudizio ..., quale proprietaria dell'appartamento sito all'interno del Condominio avente numero di interno ..., e la conduttrice del predetto appartamento, ... per sentirle condannare all'immediata cessazione dell'attività di B&B ivi esercitata in violazione dell' art.7 del Regolamento stesso.

Instauratasi la lite, si sono costituite in giudizio entrambe le convenute contestando la domanda formulata dal Condominio.

Acquisita la documentazione *hic et inde* prodotta, all'udienza del 9 gennaio 2020 il giudice ha trattenuto la causa in decisione assegnando alle parti termini ex art.190 c.p.c. per il deposito delle memorie conclusive.

In sede di precisazione delle conclusioni il Condominio, ricordando che nel corso del giudizio la convenuta ... ha ottenuto lo sfratto nei confronti della propria conduttrice, ha chiesto dichiararsi cessata la materia del contendere ("in linea con quanto formalmente richiesto dalla convenuta ... all'udienza del 18.01.2018, con la compensazione delle spese di lite tra il Condominio istante e la convenuta ..., alla luce della condotta processuale tenuta dalla convenuta ..."), evidenziando il differente contenuto letterale dei contratti di locazione prodotti rispettivamente dalle due convenute.

La convenuta ..., invece, pur confermando l'avvenuta cessazione della materia del contenere ha chiesto la rifusione delle spese di lite, rilevando come il Condominio attore, pur avendo appreso sin dall'udienza del 18 gennaio 2018 che la convenuta ... era stata "sfrattata", e che la contestata attività di B&B svolta dalla predetta era cessata, non ha rinunciato alla domanda, "*né dato seguito all'ipotizzata bonaria composizione della lite (vedasi verbale del 4 aprile 2019 e del 19 settembre 2019) lasciando che il giudizio si protraesse (inutilmente) per almeno altri due anni...*".

Tanto premesso, deve preliminarmente rilevarsi come nel corso del giudizio sia venuta meno la materia del contendere in quanto l'immobile di proprietà della ... non risulta più locato né destinato all'attività di "B&B", come confermato dalla parte attrice.

Ai fini della regolamentazione delle spese deve, tuttavia, vagliarsi l'astratta fondatezza della domanda.

Risulta non contestato, nel presente giudizio, che la convenuta ... abbia esercitato nell'immobile condotto in locazione l'attività di Bed and Breakfast; tale circostanza è stata ammessa dalla ... (che ha rivendicato di averne la facoltà sulla base del contratto sottoscritto con la ...) che dell'immobile aveva, al momento dell'introduzione del giudizio, la detenzione qualificata sulla base del contratto di locazione.

L'art. 7 del regolamento condominiale invocato dall'attore vieta, in particolare, di destinare

"qualsiasi locale del condominio" ad "alberghi e pensioni", ed in generale di farne un uso contrario alla tranquillità.

Tale previsione, come ogni clausola limitativa delle facoltà di uso dell'immobile di proprietà esclusiva, deve essere sottoposta ad idonea pubblicità ai fini della opponibilità ai terzi acquirenti, come ribadito nei più recenti arresti della Corte di Legittimità.

La Corte di Cassazione ha, infatti, ribadito la natura delle clausole regolamentari che pongono limiti e divieti alla destinazione dei singoli immobili di proprietà esclusiva, spiegando che le stesse si configurano come "servitù reciproche atipiche" che incidono, non sull'estensione del diritto di proprietà esclusiva, ma, piuttosto, sul suo esercizio (v.si Cass. n. 21024/2016); ne consegue che, per essere opponibili all'attuale proprietario dell'immobile - che non ha né sottoscritto l'originaria convenzione né ad essa ha aderito tramite un richiamo specifico ai suoi estremi ed al suo contenuto, nel proprio atto di acquisto - le singole clausole (e non genericamente il regolamento che le include) devono essere trascritte, con apposita nota, nei registri immobiliari.

In materia di servitù, infatti, la trascrizione ex art. 2643 n. 4 c.c. non ha natura costitutiva ma è prescritta ai fini della opponibilità del diritto ai terzi che abbiano acquistato un diritto incompatibile con la servitù stessa. La trascrizione di un atto di trasferimento della proprietà, senza che in esso sia fatta menzione della servitù eventualmente costituita a favore dell'immobile, non conferisce a questa alcuna pubblicità e non la rende opponibile ai terzi successivi acquirenti del "fondo servente", a meno che la servitù sia stata portata a conoscenza nei rispettivi atti di trasferimento (Cass. n.5626/85 e Cass. n. 5158/2003).

Nel caso di specie, non risulta che la ... abbia sottoscritto la clausola regolamentare o che la abbia, specificamente ed esplicitamente, richiamata ed accettata nel proprio atto di acquisto; né, ancora, risulta documentata l'esistenza di una nota di trascrizione della clausola invocata dal Condominio per vietare ai singoli condomini di destinare i propri immobili ad attività ricettive.

Per queste ragioni, la domanda attorea risulta non fondata.

Tenuto conto delle difese in concrete svolte dalla convenuta ... e della sua condotta processuale (avendo, di fatto, abbandonato il giudizio), le spese possono essere compensate tra la stessa ed il Condominio attore.

Va invece condannato l'attore a rifondere le spese sostenute dalla convenuta ... secondo soccombenza e tenuto conto che in modo coerente la stessa, oltre alle difese di merito spiegate, ha tempestivamente rappresentato di aver ottenuto lo sfratto nei confronti della propria conduttrice, così facendo cessare l'attività contestata dall'attore e sollecitato una soluzione transattiva della controversia.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

dichiara cessata la materia del contendere.

Compensa le spese di lite tra il Condominio attore e

Condanna il Condominio a rimborsare a ... le spese di lite, che si liquidano in € 5.534,00 per compensi, oltre rimborso forfettario spese generali al 15% ed i.v.a. e c.p.a come per legge da distrarsi a favore del difensore che se ne è dichiarato antistatario.

Roma, 29 marzo 2021

Il Giudice

dott. ssa Fabiana Corbo

Sentenza prelevata da: www.condominioweb.com

.....:www.condominioweb.com:.....