

Civile Ord. Sez. 2 Num. 21562 Anno 2020

Presidente: DI VIRGILIO ROSA MARIA

Relatore: TEDESCO GIUSEPPE

Data pubblicazione: 07/10/2020

sul ricorso 21386/2018 proposto da:

MORANI GINA, elettivamente domiciliata in Roma Via Germanico 197, presso lo studio dell'avvocato Alberto Mezzetti, che la rappresenta e difende in virtù di mandato in calce al ricorso per cassazione;

-ricorrente -

contro

CONDOMINIO DI VIA COLA DI RIENZO n. 212, elettivamente domiciliato in Roma, Via Cola Di Rienzo, 212, presso lo studio dell'avvocato Bassotti Pietro che lo rappresenta e difende in virtù di procura speciale in calce al controricorso;

-controricorrente-

nonché contro

HOUSE LIFE SRL, MORANI ANTON GIULIANO;

- intimati-

02
557/20

avverso la sentenza n. 2533/2018 della Corte d'appello di Roma, depositata il 19/04/2018;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 14/02/2020 dal consigliere GIUSEPPE TEDESCO.

Ritenuto che:

-il Condominio di via Cola di Rienzo 212, via Boezio 92, chiamava in giudizio davanti al Tribunale di Roma Morani Gina, Morani Antonio Giuliano e la House Life S.r.l.;

-denunciava che la House Life, conduttrice di un'unità immobiliare compresa nel condominio, di proprietà dei Morani, svolgeva in tale unità attività alberghiera, in violazione del regolamento condominiale;

-chiedeva la cessazione di tale attività e il risarcimento del danno;

-si costituivano i convenuti;

-Morani Gina e la House Life sostenevano che l'attività di affittacamere svolta nell'unità immobiliare non era contraria al regolamento condominiale;

-Morani Gina, in via subordinata, chiedeva di essere manlevata dalla conduttrice, cui era imputabile l'uso diverso rispetto a quello abitativo previsto nel contratto di locazione;

-Morani Antonio Giuliano eccepiva di avere ceduto la propria quota di comproprietà alla sorella Gina;

-il tribunale, in accoglimento della domanda, ordinava, nei confronti della proprietaria e della conduttrice, la cessazione dell'attività, riscontrando la violazione del regolamento condominiale;

-il primo giudice osservava che l'attività di affittacamere non costituiva uso abitativo, senza rientrare nello stesso tempo in uno degli altri usi consentiti in base al regolamento condominiale;

-esso aggiungeva che la norma regolamentare era opponibile sia alla Morani, in quanto condomina proprietaria, sia alla House Life, in quanto titolare di posizione giuridica derivata dalla prima;

-la Corte d'appello di Roma, adita dalla House Life, confermava la sentenza;

-essa, per quanto interessa in questa sede, rilevava che:

a) la regolarità amministrativa dell'attività svolta nell'unità abitativa, in quanto autorizzata dal Comune di Roma, non rilevava nei rapporti fra i condomini e loro aventi causa;

b) l'attività di affittacamere svolta dalla società conduttrice non è attività alberghiera, ma è comunque «attività commerciale, esplicantesi a scopo di lucro da parte di società di capitali mediante la prestazione sul mercato di alloggio dietro corrispettivo per periodi più o meno brevi; come tale è senz'altro in contrasto con l'art. 28 (del regolamento condominiale N.d.R.), essendo tale destinazione commerciale incompatibile con l'uso abitativo ed espressamente vietata»;

c) che l'esercizio nell'edificio condominiale di altre attività analoghe (Bed & Breakfast – affittacamere) non escludeva la sussistenza «del riscontro distinto illecito»;

d) che il locatore, in base all'art. 28 del regolamento condominiale, era responsabile in solido con il conduttore per la cessazione dell'attività vietata;

e) era infine infondata anche la domanda di manleva svolta dalla Morani nei confronti della conduttrice, in quanto l'attività di affittacamere era espressamente consentita in base al contratto di locazione;

-per la cassazione della sentenza Morani Gina ha proposto ricorso affidato a due motivi;

- il Condominio di via Cola di Rienzo 212 ha resistito con controricorso;
- la ricorrente ha depositato memoria.

Considerato che:

- nella memoria depositata in prossimità dell'udienza, la ricorrente eccepisce l'inammissibilità del controricorso, in quanto proposto dal Condominio senza l'autorizzazione assembleare in una controversia non riguardante l'uso delle cose comuni *ex artt. 1117 e 1130 c.c.*, per le quali sussiste la autonoma legittimazione autonoma dell'amministratore;
- a sostegno della eccezione, la ricorrente richiama il principio di Cass. n. 12525 del 2018;
- il richiamo operato dalla ricorrente non fornisce argomento a sostegno della eccezione, che la stessa ricorrente vorrebbe considerare sotto la specie di una «carenza di *legitimatio ad processum* rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del processo»
- ed invero Cass. n. 12525 del 2018 cit. ha negato l'autonoma legittimazione dell'amministratore in una controversia riguardante i crediti contestati del precedente amministratore revocato, in base al rilievo che essa non rientrava fra quelle per le quali l'amministratore è autonomamente legittimato ad agire ai sensi degli artt. 1130 e 113, comma 1, c.c.;
- nella specie, diversamente, viene in considerazione una controversia riguardante il rispetto del regolamento condominiale, che rientra certamente nell'ambito delle controversie previste da tali norme: «l'amministratore di condominio, essendo tenuto a curare l'osservanza del regolamento di condominio (art. 1130, primo comma, n. 1, c.c.), è legittimato ad agire e a resistere in giudizio per ottenere che un condomino non adibisca la propria unità immobiliare ad attività vietata

dal regolamento condominiale contrattuale (nella specie, bar ristorante), senza la necessità di una specifica deliberazione assembleare assunta con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, c.c., la quale è richiesta soltanto per le liti attive e passive esorbitanti dalle incombenze proprie dell'amministratore stesso» (Cass. n. 21841/2010);

-il primo motivo denuncia nullità della sentenza e del procedimento per violazione degli artt. 99, 112, e 345 c.p.c.;

-la corte d'appello, nel ritenere che l'immobile era stato adibito ad attività commerciale, piuttosto che a uso abitativo, ha dato corso a una domanda di simulazione del contratto di locazione proposta tardivamente, solo con la comparsa conclusionale in grado d'appello;

-il primo motivo è infondato;

-la ricorrente ipotizza che la corte d'appello abbia riconosciuto la violazione del regolamento condominiale in via riflessa del carattere simulato della locazione: in altri termini perché la destinazione ad uso abitativo, dichiarata nel contratto, era solo apparente, avendo le parti inteso concludere una locazione ad uso commerciale:

-la censura non coglie la *ratio decidendi*;

-la corte d'appello ha riconosciuto che l'attività svolta nell'unità immobiliare era contraria alla previsione del regolamento condominiale alla stregua di una valutazione oggettiva, condotta esclusivamente in base al confronto fra la stessa attività e la previsione regolamentare;

-è evidente che la teorica conformità al regolamento condominiale dell'uso dichiarato nel contratto di locazione non esclude che il regolamento possa poi essere di fatto ugualmente violato;

-si deve aggiungere che, da un punto di vista squisitamente processuale, la decisione adottata rispecchia fedelmente la conclusioni formulate dal

Condominio fin dal primo grado di giudizio, così come trascritte a pag. 8 dello stesso ricorso per cassazione: «accertare e dichiarare che l'apertura dell'attività commerciale di carattere recettizio/alberghiera gestita dalla House Life S.r.l. nell'unità immobiliare della sig.ra Gina Morani [...] è contraria a quanto espressamente previsto dal Regolamento contrattuale del Condominio di Roma, via via Cola di Rienzo 212 – via Boezio 92 [...]»:

-il secondo motivo denuncia omesso esame di un fatto decisivo ai fini del giudizio, difetto di motivazione o motivazione perplessa o incomprensibile in relazione all'interpretazione dell'art. 28 del regolamento condominiale, disparità di trattamento fra condomini;

-il motivo propone le seguenti censure:

a) la natura di locazione ad uso abitativo era pacifica nel caso in esame;

b) la corte d'appello ha dato una interpretazione estensiva del regolamento condominiale, includendovi l'attività oggetto di lite, pure non essendo questa inclusa fra quelle espressamente vietate dal regolamento ed essendo compatibile con l'uso abitativo;

c) il divieto di svolgere attività commerciali si deve intendere circoscritto alle attività commerciali espressamente menzionate dalla norma regolamentare, non essendo ammissibile che le facoltà dei singoli proprietari possano essere comprese o limitate in forza di divieti generici e indeterminati;

d) occorre considerare che, secondo il regolamento della Regione Lazio, l'attività di affittacamere deve svolgersi in immobili destinati a civile abitazione;

e) la corte di merito non ha poi tenuto conto che nel condominio erano esercitate attività analoghe;

-il motivo è infondato;

-l'art. 28 del regolamento Condominiale dispone: «gli appartamenti potranno essere destinati esclusivamente a civili abitazioni, studi o gabinetti professionali, restando espressamente vietati destinazioni e uso ad esercizio o ufficio industriale o commerciale, a uffici pubblici, dispensari sanatori, case di salute di qualsiasi genere, gabinetti per cure di malattie infettive, contagiose o ripugnanti, ad agenzie di qualunque specie, a ufficio depositi di pompe funebri, a ufficio di collocamento, ristoranti, cinematografi, magazzini, scuole di qualunque specie, chiese, accademie [...]»;

-la ricorrente richiama la giurisprudenza di questa Corte secondo la quale la destinazione per civile abitazione prevista dalla norma regolamentare è pienamente compatibile con l'attività di affittacamere, costituendone anzi un suo presupposto (Cass. n. 24707/2014; n. 16972/2015);

-il rilievo non tiene conto che la corte d'appello ha riconosciuto la violazione del regolamento condominiale anche in base a un argomento diverso e ulteriore rispetto a quello addotto dal giudice di primo grado;

-secondo il tribunale il riferimento all'espressione "uso abitativo" sottintendeva l'utilizzo dell'immobile come dimora stabile e abituale, con esclusione della prestazione di alloggio per periodi più o meno brevi in vista del soddisfacimento di esigenze abitative di carattere transitorio;

-la corte d'appello ha seguito una logica diversa;

-ciò che rende l'attività ricompresa fra le attività vietate è il suo caratterizzarsi quale attività commerciale, assimilabile a quella alberghiera, «esplicantesi a scopo di lucro da parte di società di capitali mediante la prestazione sul mercato di alloggio dietro corrispettivo per periodi più o meno brevi»;

-una simile attività, secondo la corte d'appello, è in contrasto con l'art. 28, «essendo tale destinazione commerciale incompatibile con l'uso abitativo ed espressamente vietata»;

-la ricorrente pretende di riferire il divieto di svolgere attività commerciali a quelle attività espressamente vietate dalla norma del regolamento;

-secondo la ricorrente, il "divieto di destinazioni e uso ad esercizio o ufficio industriale o commerciale" non avrebbe quindi alcuna autonomia, ma introdurrebbe l'esemplificazione proposta di seguito dalla norma regolamentare, mentre ogni altra e diversa attività commerciale dovrebbe ritenersi lecita;

-così identificato l'autentico significato della censura è chiaro che il problema che si pone nel caso in esame è un problema squisitamente interpretativo della previsione regolamentare, laddove fa divieto di destinare gli appartamenti «ad esercizio o ufficio industriali o commerciale»;

-è pacifico che l'interpretazione del regolamento condominiale integra un giudizio di fatto, rimesso alla competenza esclusiva del giudice di merito;

-al pari di qualsiasi giudizio di fatto è soggetto, in sede di cassazione, a controllo, e quindi a censura, non per la sua sostanziale esattezza o erroneità, da verificarsi in base a rinnovata interpretazione della dichiarazione considerata, bensì soltanto per ciò che attiene alla sua legittimità, e cioè alla conformità a legge dei criteri ai quali è adeguato e alla compiutezza, coerenza e conformità a legge della giustificazione datavi (Cass. n. 5393/1999; n. 9355/2000; n. 20712/2017);

-la corte di merito ha riconosciuto che il divieto di svolgere attività commerciali, posto dal regolamento, si riferiva alle attività suscettibili di essere considerati tali secondo il significato giuridico della espressione,

così attribuendo al divieto un ambito di applicazione specifico e autonomo e non meramente introduttivo della susseguente elencazione di specifiche attività vietate;

-tale rilievo, di per sé, non rileva errori giuridici o vizi logici, tenuto conto che il divieto di attività commerciali e i divieti susseguenti sono posti letteralmente sullo stesso piano (*restando espressamente vietati destinazioni e uso ad esercizio o ufficio industriale o commerciale, a uffici pubblici, dispensari sanatori, case di salute di qualsiasi genere [...]*) e che, fra le specifiche attività oggetto di espresso divieto, ve ne sono alcune che non hanno certamente carattere commerciale: uffici pubblici, uffici di collocamento, chiese, accademie;

-d'altronde il ricorrente censura tale interpretazione ma non indica il canone ermeneutico in concreto violato, risolvendosi la censura nella proposta di una diversa interpretazione del regolamento, inammissibile in questa sede (Cass. n. 641/2003; n. 11613/2004);

-ciò posto la seconda considerazione da farsi è che la assimilazione dell'attività di affittacamere a quella imprenditoriale alberghiera, proposta dalla corte d'appello, è coerente con la giurisprudenza di questa Corte, secondo la quale «tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico»;

-essa, infatti, richiede non solo la cessione in godimento del 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 (Cass. n. 704/2015);

- il ricorrente richiama il Regolamento n. 8 della Regione Lazio del 7 agosto 2015, in base al quale gli appartamenti da destinare a affittacamere non sono soggetti a cambio di destinazione d'uso a fini urbanistici;
- neanche tale richiamo è idoneo a rilevare un errore della corte d'appello nella riconduzione dell'attività svolta dalla conduttrice a quelle commerciali vietate dal regolamento, posto che la stessa previsione regionale, invocata dalla ricorrente, definisce l'affittacamere come "strutture gestite in forma imprenditoriale" (art. 4);
- insomma, l'interpretazione del regolamento contrattuale di condominio, operata nel caso di specie da parte del giudice del merito, non rileva nel suo complesso errori giuridici o vizi logici: essa è perciò insindacabile in questa sede (Cass. n- 17893/2009; n. 1306/2007);
- il ricorso pertanto va rigettato;
- spese a carico della ricorrente;
- si dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte della ricorrente principale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per la stessa impugnazione, se dovuto.

P.Q.M.

rigetta il ricorso; *condanna* la ricorrente al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del presente giudizio, che liquida in € 4.100,00 per compensi, oltre al rimborso delle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in € 200,00, ed agli accessori di legge; *dichiara* ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012 la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile, il 14 febbraio 2020.