

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

SEZIONE V CIVILE

Il Giudice, in persona della dott.ssa Fabiana Corbo, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel procedimento civile di I grado iscritto al n. 24944/2019 del Ruolo Generale degli Affari Civili,

TRA

(...), ed altri, elettivamente domiciliati in Roma, Via (...), presso lo studio degli Avv.ti Lu.Ga. e Lu.Ga., che li rappresentano e difendono giusta procura in atti

ATTORI

contro

(...), elettivamente domiciliato in Padova, Via F. Rismondo n. 2/E, presso lo studio dell'Avv. Franca Vianello, che lo rappresenta e difende giusta procura in atti

CONVENUTO

Nonché

(...) S.R.L., in persona dell'amministratore unico p.t. dott. Ro.In., elettivamente domiciliata in Roma, Piazza (...) n. 17, presso lo studio dell'avv. Sa.Sp., che la rappresenta e difende giusta procura in atti

CONVENUTO

MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato, gli attori in epigrafe convenivano in giudizio (...) e la (...) S.r.l., chiedendo la condanna dei convenuti "alla immediata cessazione dell'illegittima attività di (...) o affittacamere posta in essere, in espressa violazione delle prescrizioni di cui al Regolamento di Condominio, nell'immobile collocato al piano III, interno n. 7 e condotto in locazione dalla (...) Srl., con la conseguente condanna dei convenuti, in solido fra loro, al risarcimento dei danni da liquidarsi in via equitativa e che risulteranno provati in corso di causa ed al pagamento ex art. 614 bis c.p.c. dell'importo da determinarsi secondo giustizia per ogni mese successivo alla pubblicazione della sentenza in caso di mancata esecuzione della stessa nonché al pagamento delle spese, competenze ed onorari di lite, oltre al rimborso forfettario ex art. 14 T.F. ed accessori di legge da distarsi in favore dei procuratori antistatari". In particolare, gli attori deducevano:

- di essere proprietari degli immobili siti nel Condominio di Via (...) contraddistinti con gli interni n. 4, 11, 16, 1, 16/A, 5/6, 8/9 e 12;

- che il Condominio di Via (...) n. 43 in Roma è disciplinato dalle prescrizioni contenute nel Regolamento "Norme ed obblighi per la conservazione e l'uso della casa in Roma Via (...) n. 43", predisposto dagli originari proprietari dello stabile di Via (...) n. 43, (...) e (...), e redatto in data 25.05.1922 dal Dott. Gi.Bu., già Notaio in Roma, e registrato in data 12.06.1922 al n. 16209 reg. 423, allegato inserto Sub. A all'atto di raccolta n. 17868;

- che nell'art. 1 dell'allegato Regolamento di Condominio, intitolato "Disposizioni Generali Divieti e Concessioni" è espressamente riportato: "E' vietato destinare gli appartamenti ad una qualsivoglia industria o di ambulanza, sanatori, gabinetti per la cura di malattie infettive o contagiose, agenzie di pegni, case d'alloggio come pure di concedere in affitto camere vuote o mobiliate da farne comunque uso contrario alla tranquillità, al decoro e al buon nome del caseggiato";

- che, in data 1.08.2017, la (...) S.r.l., nella qualità di conduttrice dell'immobile (int. 7) del Condominio di Via (...) n. 43 di proprietà di (...), ed altri, comunicava all'amministrazione condominiale l'imminente apertura della (...) "Piazza (...)";

- che la diversa destinazione di fatto attribuita all'immobile in parola, oltre ad essere contraria alle prescrizioni contenute nel Regolamento di Condominio, non veniva neppure preceduta dalla preventiva comunicazione all'Amministrazione dello stabile in Condominio e tantomeno all'assemblea;

- che, con diffida dell'8.01.2018, il Condominio di Via (...) n. 43 diffidava ed intimava alla (...) S.r.l. l'immediata cessazione dell'attività posta in essere nell'immobile, poiché contraria al regolamento di condominio, richiedendo, altresì, l'esibizione di tutte le autorizzazioni ottenute in merito all'attività di (...) nonché la documentazione relativa ai lavori eseguiti all'interno dell'immobile;

- che la quiete dei signori condomini viene disturbata da rumori molesti provenienti dall'immobile (int. 7);

- che veniva introdotto dagli istanti procedimento di mediazione conclusosi con verbale negativo.

Si costituivano in giudizio (...) e la (...) S.r.l. contestando quanto ex adverso dedotto e prodotto e chiedendo il rigetto delle domande attoree.

Istruita la causa in via documentale, all'udienza del 28.05.2021 il Giudice tratteneva la causa in decisione, concedendo alle parti i termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

La domanda non merita accoglimento.

È orientamento giurisprudenziale ormai consolidato quello per cui le clausole regolamentari (come lo è quella che pone il divieto di "concedere in affitto camere vuote o mobiliate da farne comunque uso contrario alla tranquillità, al decoro e al buon nome del caseggiato"), che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle loro proprietà esclusive, devono essere approvate da tutti i condomini, in quanto hanno valore negoziale. Come chiarito dalla Corte di Cassazione, infatti, tali clausole danno luogo a servitù reciproche atipiche consistenti, fra l'altro, nell'assoggettare al peso della non modificabilità della destinazione tutti i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva, a vantaggio delle altre proprietà immobiliari (Cass. n. 21024/2016).

Orbene, l'art. 2643, n. 4, c.c. richiede la trascrizione dei "contratti che costituiscono o modificano servitù prediali" al fine di renderli opponibili ai terzi acquirenti di un diritto reale incompatibile con la servitù medesima. Pertanto, la trascrizione di un atto di trasferimento della proprietà - senza alcuna menzione delle servitù costituite a favore dell'immobile trasferito - non conferisce a questa alcuna pubblicità e non la rende opponibile ai terzi acquirenti del fondo servente, tranne nel caso in cui la servitù sia stata portata a loro conoscenza nei rispettivi atti di trasferimento (Cass. n. 5158/2003). Conseguentemente, poiché i limiti negoziali alla destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere ricompresi nell'ambito delle servitù, deve affermarsi che, ove il regolamento di condominio non sia richiamato nell'atto di acquisto dell'immobile o non sia stato espressamente oggetto di approvazione da parte del soggetto acquirente, per poter opporre dette clausole ai nuovi titolari del bene non è sufficiente la trascrizione del regolamento ma è altresì necessario che, nella nota di trascrizione, sia fatta specifica menzione della servitù.

Nel caso in esame, gli attori affermano la natura contrattuale del regolamento di condominio che è, tuttavia, privo dei richiesti requisiti per poter essere opponibile.

Il regolamento prodotto dagli attori (all. 1), infatti, non risulta essere stato trascritto. Le pagine che riportano il contenuto del regolamento non recano stampigliatura alcuna in ordine alla data ed al numero di trascrizione, ma solo timbri e sottoscrizioni del notaio. E non vi è nemmeno prova della necessaria nota di trascrizione (non prodotta) con l'inserimento delle clausole limitative dei diritti dei condomini ex artt. 2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c. Neppure risulta dagli atti, del resto, che il regolamento di condominio e la clausola invocata siano stati espressamente oggetto di accettazione, al momento dell'acquisto, da parte del convenuto (...) (che ha acquistato pro quota l'immobile quale erede legittimo del de cuius (...)).

Al rigetto della domanda, volta ad inibire la prosecuzione dell'attività svolta dalla (...) S.r.l. perché non suscettibile di violare alcuna clausola regolamentare, segue il rigetto della richiesta di risarcimento danni avanzata dagli attori.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano, tenuto conto del valore della causa e dell'istruttoria meramente documentale, come da dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente decidendo, ogni ulteriore istanza o eccezione disattesa:

- rigetta le domande attoree.

- condanna gli attori a rifondere, in favore dei convenuti, le spese di lite che si liquidano, per ciascuno, nella somma di Euro 6.738,00 per compensi, oltre rimborso forfettario del 15%, IVA e CPA come per legge.

Così deciso in Roma il 28 settembre 2022.

Depositata in Cancelleria il 29 settembre 2022.