

Una sentenza della Corte di cassazione sul servizio all'interno delle unità immobiliari

Asili nido? Non in condominio

Prevale il regolamento che impedisce le attività rumorose

Pagina a cura
di GIANFRANCO DI RAGO

Asili nido vietati in condominio se il regolamento contrattuale impedisce lo svolgimento di attività rumorose nelle unità immobiliari che compongono l'edificio. Lo ha stabilito la Corte di cassazione, sezione seconda, con la recente sentenza n. 24965 dello scorso 6 dicembre 2016, con la quale sono state confermate le precedenti sentenze di merito del tribunale e della Corte di appello di Roma.

Il caso concreto. Nella specie l'assemblea di un condominio aveva deliberato di vietare a un condomino la continuazione dell'attività di asilo nella propria unità immobiliare sita al primo piano dello stabile, richiamandosi alla vigenza di una disposizione regolamentare che impediva lo svolgimento di attività rumorose. Il condomino aveva allora impugnato la delibera dinanzi al tribunale capitolino e il condominio si era ritualmente costituito in giudizio per mezzo del proprio amministratore, chiedendo il rigetto dell'impugnativa e, in via riconvenzionale, l'ordine di chiusura dell'asilo nido. Il tribunale, espletata una consulenza tecnica d'ufficio per l'accertamento del grado di rumorosità dell'attività esercitata nell'immobile, aveva dichiarato la legittimità della delibera impugnata e, in accoglimento della domanda riconvenzionale azionata dal condominio convenuto, aveva ordinato al proprietario dell'appartamento di far cessare immediatamente la predetta attività, in quanto esercitata contrariamente a quanto previsto dal regolamento condominiale di natura contrattuale. La sentenza era stata allora impugnata dinanzi alla Corte di appello, che aveva a sua volta confermato la legittimità della decisione assembleare. Quest'ultimo provvedimento era stato quindi portato all'esame della Cassazione.

La decisione della Suprema corte. Nella sentenza in questione i giudici di legittimità hanno ritenuto di essere stati impropriamente chiamati a valutare nel merito la decisione assunta dalla Corte di appello capitolina, con particolare riferimento all'interpretazione del regolamento condominiale. La seconda sezione civile della Cassazione ha infatti ricordato come l'interpretazione dei contratti costituisca attività riservata ai giudici di meri-

I vincoli di destinazione	
Elencazione delle attività vietate	In questi casi, al fine di stabilire se un'attività sia o meno vietata in condominio, può essere sufficiente controllare se la stessa rientri nell'elenco previsto dal regolamento. A volte, però, trattandosi di regolamenti risalenti nel tempo, può essere necessario verificare la terminologia utilizzata o verificare eventuali analogie con altre attività economiche di più recente diffusione
Elencazione dei pregiudizi che si intendono evitare	In questi casi l'interprete deve effettuare un'analisi più incisiva, ovvero verificare se l'attività economica in contestazione possa effettivamente mettere a rischio l'interesse condominiale che il regolamento intende proteggere



to e sia censurabile in sede di legittimità soltanto per violazione dei relativi criteri legali previsti dagli artt. 1362 ss. del codice civile ovvero per vizi di motivazione, qualora la stessa risulti contraria a logica e incongrua, cioè tale da non consentire il controllo del procedimento logico seguito per giungere alla decisione. In particolare, la difesa del condomino ricorrente aveva eccepito il fatto che il divieto regolamentare vietasse espressamente un

niente altro che nella richiesta di un'interpretazione del disposto regolamentare differente da quella sposata dai giudici di merito, attività però preclusa al giudice di legittimità.

I divieti imposti dal regolamento condominiale. La Cassazione si è occupata di recente più volte del tema dei divieti posti dai regolamenti

I giudici hanno più volte dovuto scegliere tra il sacrificio dell'interesse di un condomino allo svolgimento dell'attività imprenditoriale e quello della restante compagine condominiale alla serenità della propria abitazione

condominali di natura contrattuale al libero esercizio delle facoltà comprese nel diritto di proprietà dei singoli condomini sulle rispettive unità immobiliari. Si tratta indubbiamente di un argomento per così dire sdruciolevo, per il quale è necessario prendere posizione caso per caso, previa analisi e interpretazione dell'effettivo dettato regolamentare, con la conseguente difficoltà di stabilire criteri generali e univoci.

Su ItaliaOggi Sette si è per esempio data notizia delle due sentenze con le quali la Suprema corte, nello spazio di appena poco più di un anno, ha assunto posizioni difformi in merito a un altro tema spinoso analogo a quello della compatibilità dell'asilo nido con la serena convivenza in un edificio condominiale,

ovvero quello dell'esercizio dell'attività di bed & breakfast.

I giudici di legittimità, infatti, mentre in un primo momento avevano fatto rientrare tale ipotesi nell'ambito dell'utilizzo a fini abitativi delle unità immobiliari site in condominio, con conseguente inapplicabilità dei divieti regolamentari relativi all'esercizio di hotel e affittacamere (sentenza n. 24707 del 20/11/2014), successivamente, in una fattispecie per molti versi analoga, aveva invece ritenuto di vietarla per la tutela del decoro e della tranquillità dell'edificio imposta dal regolamento con-

Irrelevante, da un punto di vista giuridico, l'eventuale tolleranza manifestata per anni all'esercizio di attività vietate dal regolamento, poiché questo tipo di clausole può essere modificato soltanto con il consenso scritto

dominiale (sentenza n. 109 del 7/01/2016).

Identico discorso può farsi per la possibilità di aprire degli asili nei condomini nei quali il regolamento vieta attività contrarie alla tranquillità della vita quotidiana.

Non mancano, infatti, i precedenti di merito e di legittimità con i quali i giudici hanno dovuto scegliere tra il sacrificio dell'interesse di un condomino allo svolgimento di detta attività imprenditoriale e quello della restante compagine condominiale alla serenità della propria abitazione.

Allorché il regolamento condominiale non contenga un elenco espresso delle attività vietate in condominio, ma si limiti a individuare gli interessi che si intendono evitare alla compagine condominiale, è come detto neces-

saria una più attenta analisi interpretativa del divieto.

Sul punto vi è da osservare come in una recente decisione (sentenza n. 21307 del 20/10/2016, in ItaliaOggi Sette del 31/10/2016), dopo avere evidenziato come il regolamento contrattuale possa imporre limitazioni alle facoltà di godimento dei condomini sulle proprietà esclusive sia mediante elencazione di attività vietate sia con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare, la Cassazione abbia ritenuto che in questo secondo caso, proprio per meglio circoscrivere l'ambito applicativo dei predetti limiti, i divieti debbano risultare da disposizioni chiare e specifiche, che facciano riferimento alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende evitare, in modo da consentire una verifica a posteriori sulla meritevolezza dell'interesse al quale si intende sacrificare la compressione del diritto di proprietà.

Per conseguenza, come sottolineato dalla Suprema corte, nell'interpretazione dei divieti regolamentari deve farsi riferimento al tenore letterale delle singole disposizioni, evitando interpretazioni estensive, e verificare la chiarezza e specificità, dunque l'effettiva applicabilità, delle singole clausole.

L'interpretazione del divieto regolamentare in alcuni casi può quindi risultare agevole (si pensi al classico divieto di attività notturna e alla conseguente impossibilità di adibire le unità immobiliari a uso panetteria con annesso laboratorio), mentre il più delle volte affatica non poco quanti siano chiamati a verificarne la concreta applicabilità. Si pensi, appunto, alla predetta clausola di salvaguardia della tranquillità dell'edificio e alla compatibilità con essa dello svolgimento di attività che possano creare un abnorme afflusso di pubblico o generare abnormi immissioni rumorose.

In ogni caso è bene ricordare come sia del tutto irrilevante, da un punto di vista giuridico, l'eventuale tolleranza manifestata per anni all'esercizio di attività vietate dal regolamento condominiale, poiché questo tipo di clausole, per la loro evidente natura contrattuale, possono essere modificate soltanto con il consenso scritto dell'intera compagine condominiale.

10
La sentenza
sul sito www.italiaoggi.it/doc/107