

**Sentenza n. 1049/2020 pubbl. il 30/04/2020 RG n. 6/2019**

**n. 6/2019 R.G.**

**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
LA CORTE D'APPELLO DI MILANO  
SEZIONE III CIVILE**

In persona dei Magistrati

Dott. Domenico PIOMBO Presidente rel. est.

Dott. Maria Grazia DEHO' Consigliere

Dott. Maria Teresa BRENA Consigliere

ha pronunciato, la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al numero di ruolo sopra riportato, promossa

DA

**DPMG, in proprio e in qualità di titolare dell'impresa individuale CG**, con i proc.dom. avv.

**APPELLANTE**

CONTRO

**CONDOMINIO**, con i proc.dom. avv.

**APPELLATO**

OGGETTO: condominio.

CONCLUSIONI:

Per l'APPELLANTE:

“Piaccia alla Ecc.ma Corte di Appello di Milano, ogni contraria istanza, eccezione e deduzione reietta > Nel merito: riformare integralmente la Sentenza n. 11784/2018 del Sig. G.U. Dott.ssa Arianna Chiarentin del Tribunale di Milano, Sezione XIII Civile, nella causa R.G. 32382/2016, del 21.11.18, pubblicata il 22.11.18 e per l'effetto respingere le domande del Condominio perché infondate in fatto e in diritto per i motivi di cui in espositiva. > Respingere le domande tutte avversarie di ammissione di istanze istruttorie per i motivi di cui già alla memoria n.3) di primo grado, in quanto i capitoli di prova avversari sono relativi a circostanze palesemente inconferenti, ultronee e irrilevanti e non attinenti all'oggetto di causa e quindi inammissibili, mentre in relazione alle richieste di produzione documentale ex art. 210 c.p.c. ex adverso formulate per non esserne stata indicata la motivazione e per essere i documenti di cui si richiede la produzione altrettanto inutili, inconferenti e non attinenti con l'oggetto di causa. Nella denegata e non creduta ipotesi di rimessione in istruttoria della causa: ammettersi le istanze istruttorie di cui alle nostre memorie n.2) del 9.6.17 e n.3) del 30.6.17 di primo grado. > Respingere ex art. 345 c.p.c. tutte le domande ed

eccezioni nuove anche istruttorie avversarie in quanto inammissibili. > Col favore di spese e compensi del doppio grado di giudizio”.

Per il CONDOMINIO

“Voglia l’Ecc.ma Corte di Appello di Milano adita, contrariis reiectis: NEL MERITO, IN VIA PRINCIPALE: (i) rigettare l’appello, in quanto infondato in fatto ed in diritto; per l’effetto (ii) integralmente la sentenza resa inter partes dal Tribunale di Milano, 13<sup>^</sup> sezione

civile, G.U. Dott.ssa Arianna Chiarentin, n. 11784/2018 pubblicata il 22/11/2018 nel giudizio di primo grado R.G. n. 32382/2016, corretta il 18/12/2018 e notificata il 21/12/2018, e tutte le statuizioni ivi contenute; (iii) revocare altresì l’ordinanza in data 25/02/2019, con cui l’Ecc.ma Corte di Appello di Milano ha disposto la sospensione dell’efficacia esecutiva della sentenza di prime cure;

NEL MERITO, IN VIA SUBORDINATA, COME INDICATO IN SEDE DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI IN PRIMO GRADO: A.in via principale: accertare e dichiarare l’uso illegittimo e contrario al Regolamento condominiale dell’appartamento, ad uso civile abitazione, sito al secondo piano dello stabile condominiale di (censito al Catasto fabbricati di detto comune alla Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 7,0 vani - Indirizzo Piano 2-6-S1), di proprietà della convenuta signora DPMG, per l’effetto, condannare la signora DPMG, cod. fisc., sia personalmente sia nella sua qualità di titolare della ditta individuale CG, p. IVA, a cessare e/o a far cessare immediatamente l’uso illegittimo di tale immobile dall’attuale destinazione turistico-ricettiva (sia essa sussumibile nelle categorie di affittacamere, affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence), ovvero di qualsivoglia altro uso contrario al Regolamento condominiale ed idoneo a turbare la tranquillità e/o la sicurezza dell’edificio condominiale; B.in ogni caso, accertato l’uso illegittimo e contrario al Regolamento condominiale dell’appartamento, ad uso civile abitazione, sito al secondo piano dello stabile condominiale (censito al Catasto fabbricati di detto comune alla Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 7,0 vani - Indirizzo Piano 2-6-S1) di proprietà della convenuta signora , per l’effetto, inibire a DPMG, sia personalmente sia nella sua qualità di titolare della ditta individuale CG, l’utilizzo di detto appartamento quale immobile a destinazione turistico-ricettiva (sia essa sussumibile nelle categorie di affittacamere, affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence), ovvero di qualsivoglia altro uso contrario al Regolamento condominiale ed idoneo a turbare la tranquillità e/o la sicurezza dell’edificio condominiale; nonché ancora, per l’ulteriore effetto, condannare DPMG, sia personalmente sia nella sua qualità di titolare della ditta individuale CG, a cessare le predette

attività nel Condominio; C.sempre in ogni caso, accertato l'uso illegittimo e contrario al Regolamento condominiale dell'appartamento, ad uso civile abitazione, sito al secondo piano dello stabile condominiale (censito al Catasto fabbricati di detto comune alla Sezione urbana - Foglio Particella Subalterno Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Consistenza 7,0 vani - Indirizzo Piano 2-6-S1), di proprietà della convenuta signora Dpmg, fissare una somma di denaro non inferiore ad € 100,00 (euro cento/00) al giorno, ovvero quella maggiore o minore che verrà ritenuta di Giustizia, dovuta dalla convenuta per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, di utilizzo di detto appartamento quale immobile a destinazione turistico-ricettiva (sia essa sussumibile nelle categorie di affittacamere, affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed & breakfast, residence), ovvero di qualsivoglia altro uso contrario al Regolamento condominiale ed idoneo a turbare la tranquillità e/o la sicurezza dell'edificio condominiale ; per l'effetto, condannare DPMG, sia personalmente sia nella sua qualità di titolare della ditta individuale CG, al pagamento del predetto importo, ovvero quello maggiore o minore che verrà ritenuto di Giustizia, a favore del Condominio, per ogni violazione o inosservanza successiva, ovvero per ogni ritardo nell'esecuzione del provvedimento, da dieci giorni dalla notifica dell'emananda sentenza sino all'effettiva cessazione della violazione dell'obbligo di non fare, ovvero nel diverso termine che verrà ritenuto di Giustizia; Con vittoria di spese, e compensi da avvocato ex D.M. n. 55 / 2014 del giudizio di gravame, da liquidarsi nel massimo di ogni fase, con riferimento alla tabella Parametri forensi n. 12. "GIUDIZI INNANZI ALLA CORTE DI APPELLO" per le cause di valore indeterminabile ex art. 5, comma 6., D.M. n. 55/2014, compenso da maggiorarsi del 15% rimborso forfettario spese generali ex art. 2, comma 2., cit. D.M. n. 55 / 2014, oltre I.V.A. e C.P.N.A., e spese non imponibili. IN VIA ISTRUTTORIA, PER MERO SCRUPOLO TUZIORISTICO, RIBADENDO LE ISTANZE COME GIÀ FORMULATE IN ATTI DI PRIMO GRADO ED IN SEDE DI PRECISAZIONE DELLE CONCLUSIONI: A.istanza di esibizione ex art. 210 c.p.c. nei confronti di parte appellante ai fini di ogni e più opportuna verifica dei flussi degli ospiti dell'attività ricettiva CG Fermo l'elenco unico regionale delle strutture ricettive suddiviso per tipologia e pubblicato sul portale internet della Regione Lombardia con le relative risultanze (cfr. DOC 16 in atti di primo grado, laddove risulta che l'attività di parte convenuta viene svolta e gestita in forma imprenditoriale), si evidenzia come parte appellante - giusta la Legge Regionale n. 15/2007, come successivamente sostituita dalla Legge Regionale n. 27/2015 - sia tenuta a comunicare agli organi competenti i propri flussi turistici. Pertanto, solo se ritenuto necessario dall'Ecc.mo Collegio ai fini del decidere, il Condominio appellato reitera l'istanza già rassegnata in primo grado, sia in fase istruttoria che in sede di precisazione delle conclusioni, affinché venga ordinato alla sig.ra dpmg, nella sua qualità di titolare

della ditta individuale CG, l'esibizione del registro delle presenze da tenersi ai fini della necessaria denuncia degli ospiti all'autorità di pubblica sicurezza, nonché ai fini della comunicazione del movimento degli ospiti secondo le disposizioni in materia di rilevazioni statistiche, nonché ancora ai fini del predetto elenco unico regionale delle strutture ricettive. B.istanza di ammissione dei seguenti capitoli di prova per testi: Il Condominio appellato, sempre se ritenuto necessario dall'Ecc.mo Collegio ai fini del decidere, reitera l'istanza già rassegnata in primo grado, sia in fase istruttoria che in sede di precisazione delle conclusioni, affinché vengano ammessi i seguenti capitoli di prova per testi: 1) Vero che Ella ha prenotato e poi pernottato nel B&B in data 15 e 19 maggio 2017; 2) Vero che al suo arrivo il 15 maggio 2017 Ella ha fatto il check-in presso il predetto B&B e nell'occasione, una signora qualificatasi come sig.ra M, Le ha consegnato delle chiavi, ivi comprese quelle del portone di ingresso dalla Via; 3) Vero che al suo rientro nella notte del 15 maggio 2017 la predetta sig.ra M era assente; 4) Vero che nella notte tra il 15 e 16 maggio 2017 la sig.ra M ha dormito altrove, rispetto al B&B di Via; 5) Vero che, per il pernottamento del 15 maggio 2017, Le è stata consegnato documento fiscale intestato a CG; 6) Vero che Ella ha fatto ritorno al predetto B&B in data 19 maggio 2017; 7) Vero che, anche in questa occasione, dopo aver fatto check-in presso il predetto B&B, sempre la sig.ra M Le ha consegnato delle chiavi, ivi comprese quelle del portone di ingresso dalla Via; 8) Vero che al suo rientro nella notte del 19 maggio 2017 la predetta sig.ra M era assente 9) Vero che nella notte tra il 19 e 20 maggio 2017 la sig.ra M ha dormito altrove, rispetto al B&B di Via; 10) Vero che, per il pernottamento del 19 maggio 2017, Le è stata consegnato documento fiscale sempre intestato a CG. Si indica come teste per i capitoli di prova sopra articolati il sig. GP, nato il \_\_\_\_\_ a Cernusco sul Naviglio (MI)".

### **Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione**

Con sentenza n. 11784/2018, pubblicata il 22.11.2018 (e successivamente corretta ex art. 287 cpc, con ordinanza del 18.12.2018), il G.U. del Tribunale di Milano, definendo il giudizio promosso con atto di citazione notificato il 25.05.2016 dal Condominio nei confronti della sig.ra Mgdp (in proprio ed in qualità di titolare dell'impresa individuale "CG"), perché, accertata la illegittimità e contrarietà al regolamento condominiale dell'uso ad attività "turistico-recettiva" dalla medesima fatto dell'appartamento di sua proprietà sito al 2° piano dello stabile condominiale, la convenuta fosse condannata alla immediata cessazione di tale uso e di tale attività; ha: 1)-2)-3) *"accerta[to] l'illegittimità dell'attività di "Bed and Breakfast" esercitata dalla convenuta... presso l'unità immobiliare oggetto di causa, sita nel Condominio"*, e *"per l'effetto, condanna[to] la convenuta, in proprio e quale titolare dell'impresa individuale CG di DPMG, a cessare immediatamente l'attività..."* stessa *"presso l'unità immobiliare oggetto di causa"*, ponendo a suo carico *"una penale determinata in € 100,00 per ogni giorno di prosecuzione di tale attività a decorrere dal 31 gennaio*

2019” [ndr: data così corretta con l’ordinanza 18.12.2018]; 4) posto a carico della convenuta la metà delle spese di lite, compensandole per il resto tra le parti.

Il giudice di primo grado ha così motivato, quanto al merito, la propria decisione: “È circostanza pacifica ed incontestata che la convenuta MGDG svolga nell’appartamento di sua proprietà sito al secondo piano del Condominio un’attività di *B&B*, attività consistente nel concedere in godimento a persone estranee al condominio, per soggiorni di varia durata, anche giornalieri, una stanza arredata, con bagno privato e con un trattamento che comprende, quali servizi extra, il corredo di biancheria e asciugamani da bagno, la connessione wi-fi, l’aria condizionata, il riscaldamento, la colazione ed il noleggio di biciclette. Controversa è, al contrario, l’interpretazione da attribuirsi alla clausola di cui all’art. 4 del regolamento condominiale, che così recita testualmente: “*gli appartamenti dello stabile si intendono destinati ad uso abitazione civile e ad uffici*”. Si tratta, infatti, di stabilire se la locuzione “*ad uso abitazione civile*” ricomprenda o meno l’attività di *B&B*. Secondo la tesi del Condominio, deve escludersi che l’attività di *B&B* possa dirsi ricompresa in tale locuzione, trattandosi di un’attività commerciale, come si evincerebbe da numerosi elementi, quali la costituzione di un’impresa individuale per il suo svolgimento, che avviene in modo sistematico e stabile, la sua pubblicizzazione sui più noti siti di prenotazioni alberghiere, nonché l’offerta di servizi aggiuntivi. Secondo la convenuta M, invece, l’attività di *B&B* rientrerebbe in tale locuzione in quanto presupporrebbe proprio l’uso dell’immobile a civile abitazione, così differenziandosi in questo senso dall’attività alberghiera, come chiaramente indicato dall’art. 45 della legge della Regione Lombardia 15/2007, secondo cui l’attività di *B&B* non comporta il mutamento di destinazione d’uso dell’immobile ai fini urbanistici.

“Ritiene il Tribunale che per risolvere tale questione occorra fare riferimento ai criteri dettati dal legislatore agli artt. 1362 e ss. c.c. per l’interpretazione dei contratti, ponendosi un problema sostanzialmente interpretativo della volontà espressa dai condomini proprietari nell’originario regolamento condominiale. Non è in discussione tra le parti, infatti, che il regolamento condominiale allegato *sub* lettera “E” all’atto n. 1314 di repertorio e n. 316 d’archivio a rogito Notaio Dott. Raffaello Meneghini in data 30 marzo 1948 abbia natura convenzionale. Come è noto, l’art. 1362 c.c., individua il criterio del senso letterale delle parole quale mezzo prioritario e fondamentale per la corretta ricostruzione della comune intenzione dei contraenti. Il carattere prioritario del significato letterale non va, tuttavia, inteso in senso assoluto, giacché l’art. 1362 c.c., richiamando la comune intenzione delle parti, impone, per individuarla, di estendere l’indagine anche all’elemento funzionale, che attribuisce rilievo alla “ragione pratica” del contratto, nonché all’elemento logico, desumibile dai comportamenti, con la conseguenza che occorre coordinare ed armonizzare più criteri ai fini dell’individuazione dell’effettiva volontà dei contraenti (*ex multis*,

Cass. civ., sez. III, 6 luglio 2018, n. 17718; Cass. civ., sez. I, 28 giugno 2017 n. 16181; Cass. civ., sez. lav., 14 marzo 1990, n. 2058). In altri termini, l'interprete è chiamato a compiere l'esegesi del testo, ricostruire in base ad essa l'intenzione degli stipulanti e verificare se l'ipotesi di comune intenzione ricostruita sia coerente con le restanti parti del contratto e con la condotta dei contraenti (Cass. civ., sez. lav., 1° dicembre 2015, n. 24421), anche quando le espressioni appaiano di per sé chiare e non bisognose di approfondimenti interpretativi, dal momento che un'espressione *prima facie* chiara può non apparire più tale, se collegata ad altre espressioni contenute nella stessa dichiarazione o posta in relazione al comportamento complessivo delle parti (Cass. civ., sez. III, 10 maggio 2016, n. 9380; Cass. civ., sez. III, 11 gennaio 2006, n. 261; Cass. civ., 9 giugno 2005, n. 12120; Cass. civ., 10 ottobre 2003, n. 15150). Occorre altresì ricordare che, alla luce del principio enunciato dall'art. 1363 c.c., il giudice non può, nell'interpretazione dei contratti, *“arrestarsi ad una considerazione “atomistica” delle singole clausole, neppure quando la loro interpretazione possa essere compiuta, senza incertezze, sulla base del senso letterale delle parole, poiché anche questo va necessariamente riferito all'intero testo della dichiarazione negoziale, onde le varie espressioni che in essa figurano vanno coordinate fra loro e ricondotte ad armonica unità e concordanza”* (Cass. civ., sez. I, 14 aprile 2006, n. 8876; Cass. civ., sez. lav., 4 luglio 2002, n. 9712; cfr. anche Cass. civ., sez. trib., 30 gennaio 2018, n. 2267). Orbene, applicando tali criteri alla fattispecie in esame e procedendo innanzitutto alla verifica del significato letterale del termine *“abitazione”*, isolatamente considerato, occorre osservare in primo luogo che per abitazione si intende, nel linguaggio comune, il luogo in cui la persona fisica vive stabilmente e abitualmente, sicché, con tutta evidenza, non possono rientrare in questa nozione anche i soggiorni temporanei e, *a fortiori*, giornalieri presso l'appartamento di un terzo. Il significato letterale attribuito al termine abitazione permette, quindi, di escludere che l'attività di affittacamere possa assimilarsi all'uso abitativo, dovendo piuttosto essere qualificata come attività commerciale. In questo senso l'attività di affittacamere deve essere equiparata all'attività alberghiera, in quanto, sia pure con proporzioni ridotte, presenta caratteristiche imprenditoriali simili, comportando, non diversamente dall'esercizio di un albergo un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico. L'attività di affittacamere, infatti, comporta la prestazione di una serie di servizi personali accessori rispetto alla mera prestazione dell'alloggio, quali, ad esempio, il riassetto del locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni cedute in godimento, nonché la fornitura della biancheria da letto e da bagno, che consentono di ricondurla nell'ambito dell'attività ricettiva alberghiera (cfr., sul punto, *ex multis*, Cass. civ., sez. II, 8 novembre 2010, n. 22665; Cass. civ., sez. III, 3 dicembre 2002, n. 17167; Cass. 18 maggio 1993 n. 5632; Cass. civ., sez. III, 25 gennaio 1991, n. 755; 13 luglio 1982 n. 4124). Partendo da queste premesse, la giurisprudenza di legittimità è costante

nell'escludere che l'attività di affittacamere possa rientrare nella disciplina della locazione ad uso abitativo, ma il medesimo ragionamento può essere trasposto anche con riferimento al diverso contratto che rinviene la sua fonte nel regolamento condominiale (cfr., per tutte, Cass. civ., sez. VI, ord. 16 gennaio 2015, n. 704). Non vi è ragione, infatti, per differenziare la disciplina del contratto stipulato tra locatore e conduttore rispetto a quello stipulato tra condomini, che deve essere interpretato seguendo i medesimi canoni interpretativi. L'attività di *B&B*, peraltro, in considerazione dell'evoluzione del costume sociale, è del tutto sovrapponibile a quella di destinazione delle unità abitative ad affittacamere (Cass. civ., sez. II, 7 gennaio 2016, n. 109; Cass. civ., sez. VI, ord. 23 dicembre 2010, n. 26087).

“Applicando tali principi al caso in esame non vi è dubbio che l'attività svolta dalla convenuta rientri nella definizione fornita dalla giurisprudenza di legittimità di attività di *B&B*, avente natura nella sostanza para-alberghiera: si tratta, infatti, di un'attività commerciale, per esercitare la quale è stata costituita un'impresa individuale (cfr. doc. 4, fascicolo dell'attore), pubblicizzata sui più noti siti di prenotazioni alberghiere (doc. 6, fascicolo dell'attore) e che viene svolta in modo sistematico e stabile con l'offerta di servizi aggiuntivi, quali, ad esempio, il corredo di biancheria e asciugamani da bagno, la connessione wi-fi, l'aria condizionata, il riscaldamento, la colazione ed il noleggio di biciclette. A tale lettura non osta la legislazione di carattere pubblicistico che disciplina la materia urbanistica. Occorre, infatti, ricordare che una normativa siffatta *“disciplinando il rapporto tra cittadino e norme di carattere pubblicistico non può comportare un automatico recepimento nell'ambito della disciplina dei rapporti tra privati dei criteri per i quali si stabilisce se una certa attività comporti o meno mutamento di destinazione ai fini della regolamentazione dell'assetto urbanistico-edilizio del territorio”* (Cass. civ., sez. VI, 16 gennaio 2015, n. 704). L'intervento legislativo con il quale leggi regionali – nella specie l'art. 29 della legge della Regione Lombardia 1° ottobre 2015, n. 27 (che ha abrogato la legge regionale 15/2007) – stabiliscono che l'attività di *B&B* non comporti il mutamento di destinazione di uso dell'immobile ai fini urbanistici, in altri termini, non può in nessun modo interferire con la volontà contrattuale dei proprietari, con la quale si è voluto escludere ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli piani, proprio in considerazione del fatto che la legislazione regionale, nel disciplinare i rapporti c.d. verticali tra privati e la pubblica amministrazione, persegue finalità diverse, di natura pubblicistica, relative unicamente alla classificazione delle attività. Al legislatore regionale, dunque, non è consentito incidere su un principio di ordinamento civile e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. Non interessa, pertanto, verificare se l'attività di *B&B* svolta dalla convenuta sia o meno conforme alla legge regionale in questione, laddove prevede che l'attività debba essere esercitata in forma non imprenditoriale e presso la residenza anagrafica del titolare,

oltre ad avere carattere saltuario.

“Alla luce di tali osservazioni deve concludersi che nell’uso abitativo contrattualmente prestabilito nell’art. 4 del regolamento condominiale *de quo* non possa essere inclusa l’attività di *B&B*, trattandosi di attività assimilabile ad un’attività commerciale. L’interpretazione letterale della clausola del regolamento trova conferma, del resto, nella lettura sistematica, che l’interprete è chiamato a compiere ai sensi dell’art. 1363 c.c., delle altre clausole del regolamento. Dirimente, in questo senso, è l’art. 12 del regolamento in questione, il quale prescrive che “*gli appartamenti dello stabile possono essere venduti o dati in locazione a persone di moralità ineccepibile. Insorgendo controversia al riguardo, spetta all’assemblea la decisione*”. La citata clausola, letta in combinato disposto con quella di cui all’art. 4, permette di desumere in maniera compiuta e non equivoca la volontà dei condomini di vietare tutte quelle destinazioni non comprese nelle due categorie di abitazione e uffici, che non permettano di conoscere e vagliare *ex ante* le qualità del soggetto che detenga l’unità immobiliare, tra cui rientra certamente l’attività di *B&B*: l’esercizio di tale attività, infatti, comporta che le singole camere all’interno dell’appartamento siano occupate da avventori saltuari o addirittura giornalieri, con conseguente impossibilità di controllo della “moralità” dei medesimi. Anche il comportamento serbato dai condomini successivamente alla stipula e all’accettazione del regolamento, peraltro, conferma questa lettura: non risulta, infatti, che il Condominio abbia mai autorizzato in precedenza attività di questo genere, mentre, al contrario, avuta notizia dell’attività di *B&B* svolta dalla convenuta, si è rapidamente attivato per domandarne la cessazione.

“Ritenuto, pertanto, che l’attività di *bed and breakfast* esercitata dalla condomina DP, in assenza dell’autorizzazione dell’assemblea, si ponga in violazione del regolamento condominiale, occorre verificare l’opponibilità alla medesima della clausola del regolamento *de quo* che, imponendo l’uso di abitazione civile, vieta, *inter alia*, al proprietario di destinare a *B&B* la propria unità immobiliare. Al riguardo, deve premettersi che, come affermato dalla giurisprudenza ormai consolidata, in materia di regolamento condominiale convenzionale, la previsione ivi contenuta di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull’estensione ma sull’esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche (Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769; Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024; Cass. civ., sez. VI, 18 gennaio 2011; Cass. civ., sez. II, 25 ottobre 2001, n. 13164). Questa appare, in effetti, la soluzione che meglio consente di tenere in debito conto, da un lato, la menomazione della possibilità di godimento insita nel concetto di limite, e, dall’altro, la reciprocità di tali limiti. Dal rilievo che i limiti negoziali alla destinazione delle unità immobiliari di proprietà esclusiva devono essere ricompresi nell’ambito delle servitù, ne discende l’applicazione della relativa disciplina con riguardo alla sua

opponibilità ai terzi. Sul punto occorre ricordare che, in materia di costituzione di servitù, la trascrizione richiesta dall'art. 2643 n. 4 c.c., non adempie ad una funzione costitutiva, ma serve a rendere opponibile il diritto ai terzi i quali abbiano acquistato un diritto reale incompatibile con la servitù medesima. È evidente, tuttavia, che lo scopo di dare conoscenza ai terzi dell'avvenuta costituzione della servitù cui è funzionale in questo caso la trascrizione non viene in rilievo laddove il terzo acquirente prenda atto della servitù nel contratto d'acquisto, ipotesi in cui, tecnicamente, neppure si pone una questione di opponibilità (Cass. civ., sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024): in questo caso, infatti, il vincolo scaturisce non dalla opponibilità, ma dalla accettazione delle disposizioni che limitano i diritti dominicali dei singoli (Cass. civ., sez. II, 7 novembre 2016, n. 22582). In questo modo, si raggiunge, in altri termini, la “*certezza reale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente*”, che ben può supplire alla carenza di certezza legale della conoscenza di tale vincolo, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo (cfr. Cass. civ., sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769). Ne consegue che solo ove il regolamento stesso non sia richiamato, con adesione, nell'atto di acquisto o comunque non sia stato espressamente oggetto di approvazione da parte del soggetto al quale è imputata la violazione, affinché possano essere utilmente opposte le clausole limitative ai nuovi titolari del bene, occorre indicare le stesse in un'apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto ai sensi degli artt. 2659 c.c., comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo sufficiente la trascrizione dell'intero regolamento (Cass. sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024; Cass. sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493). Si rilevi, peraltro, *incidenter tantum*, che il meccanismo tecnico idoneo ad assicurare l'opponibilità delle servitù a favore e a carico di tutte le unità immobiliari dell'edificio, sul piano operativo, è molto laborioso: richiede infatti che, in occasione della trascrizione di ciascuna vendita di dette unità, sia contestualmente e autonomamente curata anche la trascrizione del regolamento di condominio, non essendo sufficiente eseguirlo soltanto in occasione della prima vendita. Con la precisazione che nell'ambito di quest'ultima formalità occorrerebbe trascrivere la servitù rispettivamente “a favore” del proprietario dell'unità venduta e “contro” i proprietari di tutte le altre unità immobiliari dell'edificio, nonché “contro” il titolare dell'unità venduta e “a favore” dei titolari di tutte le altre. È del tutto plausibile, dunque, che i condomini scelgano di avvalersi del meccanismo dell'accettazione espressa da parte dell'acquirente, senza procedere alla trascrizione delle servitù reciproche gravanti sulle singole unità immobiliari. Orbene, nel caso in esame, sebbene non sia stata dimostrata l'esistenza di una nota di trascrizione della clausola contenuta nel regolamento condominiale con riguardo alla specifica costituzione della servitù invocata, risulta, tuttavia, che il regolamento, e con esso la clausola ivi contenuta, siano stati espressamente oggetto di accettazione da parte della convenuta al momento dell'acquisto. Nella Sezione D della nota di trascrizione, così come nell'atto di acquisto del 6.11.2014 all'art. 9,

rubricato “*regolamento di condominio*” si legge, infatti, che la parte acquirente ha dichiarato “*di conoscere ed accettare il regolamento di condominio che disciplina lo stabile di cui fa parte l’unità immobiliare oggetto del presente atto*” (cfr. docc. 3 e 3bis, fascicolo dell’attore) e, dunque, tutte le sue clausole, con la conseguenza che non rileva che ella ne abbia preso o meno conoscenza attraverso la trascrizione.

“Risolta, dunque, positivamente la questione dell’opponibilità alla convenuta della clausola del regolamento *de quo*, in accoglimento della domanda attorea, MDP deve essere condannata a cessare immediatamente l’attività di *B&B* esercitata presso l’unità immobiliare oggetto di causa sita nel Condominio e a corrispondere a favore del Condominio una penale ai sensi dell’art. 614 *bis* c.p.c., determinata in euro 100,00 per ogni giorno di prosecuzione di tale attività, tenuto anche conto delle tariffe praticate (cfr. doc. 7, fascicolo dell’attore), e a decorrere dal 31 gennaio 2018 [ndr: data questa poi corretta in quella “*31 gennaio 2019*”, con ordinanza del 18.12.2018], data considerata congrua in relazione all’approssimarsi del periodo natalizio e festivo”.

2. - Avverso la suddetta sentenza, notificata in data 21.12.2018, ha proposto tempestivamente appello la DP, con atto di citazione notificato il 28.12.2018, assumendone la erroneità (e chiedendo quindi respingersi le domande proposte nei suoi confronti dal Condominio), per i seguenti motivi, diffusamente esposti nelle 60 pagine dell’atto di gravame e così sintetizzati dalla stessa parte (a pag. 5): a) “*Errata valutazione delle norme regolamentari e falsa interpretazione anche in rapporto alla giurisprudenza prevalente e a quella stessa citata dal giudice e per aver erroneamente considerato l’attività de quo [recte: de qua] come “uso diverso da quello di civile abitazione”, nonché omessa considerazione della presenza dell’“uso ufficio”, nonché dell’assenza di esplicito divieto, con violazione e falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1368 e 1371 c.c., in ordine alle regole dell’interpretazione dei contratti*”; b) “*Consequente violazione e falsa applicazione dell’art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, per contraddittorietà e l’illogicità manifesta della sentenza impugnata, nella parte in cui essa ha ritenuto l’attività di de quo [recte: de qua] vietata dalle disposizioni regolamentari*”; c) “*Violazione e falsa applicazione dell’art. 132 c.p.c., comma 1, n. 4, per contraddittorietà e l’illogicità manifesta della sentenza impugnata, nella parte in cui essa ha ritenuto opponibile la limitazione regolamentare in assenza di specifica trascrizione*”.

Il Condominio appellato, costituitosi in giudizio con comparsa datata 22.03.2019, ha argomentatamente contestato la fondatezza dell’appello, chiedendone il rigetto e l’integrale conferma della sentenza di primo grado, nonché la revoca dell’ordinanza 25.02.2019 con cui era stata nel frattempo disposta, ex art. 351 cpc, la sospensione della provvisoria esecuzione e/o efficacia esecutiva della sentenza appellata.

All’udienza collegiale del 10.09.2019, precisate come in epigrafe le conclusioni, la causa è stata

trattenuta in decisione, con assegnazione alle parti dei termini *ex art.* 190 c.p.c. per il deposito delle comparse conclusionali e delle memorie di replica.

**3.** – L'appello proposto dalla DP (anche in qualità di titolare dell'impresa individuale "CG") non è meritevole di accoglimento.

Ed invero, premesso che l'art. 4 del regolamento di condominio della casa di Via, di origine convenzionale (il che è incontestato) e debitamente trascritto nei registri immobiliari (v. doc. 2 fasc. I grado Condominio), stabilisce che "*Gli appartamenti dello stabile si intendono destinati ad uso abitazione civile e ad uffici; il sotterraneo può essere adibito a magazzino. Ogni eventuale diversa destinazione dei locali e degli appartamenti deve essere preventivamente autorizzata dall'Assemblea dei Condomini*", in tal modo univocamente vietando, in difetto di autorizzazione assembleare, la destinazione degli appartamenti dello stabile a un uso diverso da abitazione o da ufficio; manifestamente destituita di fondamento è, anzitutto, la tesi dell'appellante secondo cui "*un'attività come quella esercitata dalla convenuta esponente [ndr: Bed & breakfast] non muta la destinazione ad uso abitazione civile del proprio appartamento*", trattandosi, al contrario, almeno secondo l'orientamento più recente della giurisprudenza di legittimità, puntualmente richiamata nella sentenza appellata, di attività commerciale, in quanto svolta in forma imprenditoriale e diretta alla produzione di servizi verso un corrispettivo, addirittura "sovrapponibile", al pari dell'attività di affittacamere, a quella alberghiera (cfr. Cass. 109/2016), se non per le dimensioni ridotte e per le modalità di prestazione dei servizi personali che si accompagnano (senza tuttavia porsi in termini di accessorietà rispetto ad esso) al godimento di una stanza.

Né, d'altra parte, il fatto che la citata disposizione regolamentare non vieti in modo espresso e specifico l'utilizzo delle unità immobiliari di proprietà esclusiva per attività di affittacamere o di "B&b", può indurre a ritenere che siffatti usi debbano considerarsi ammessi, dovendosi piuttosto valutare se essi siano assimilabili (dovendo altrimenti intendersi vietati, in difetto di autorizzazione dell'assemblea dei condomini) agli usi consentiti dal regolamento; il che nella specie è senz'altro da escludere, come ha bene argomentato il giudice di prime cure nella sua ampia motivazione, facendo puntuale e coerente applicazione delle norme di ermeneutica contrattuale di cui agli art. 1362 ss. c.c. (e, al contrario di quanto sostiene l'appellante, non solo in base all'interpretazione letterale della clausola 4 del regolamento condominiale convenzionale, ma anche sulla base di una interpretazione complessiva delle clausole del regolamento e tenendo conto del comportamento tenuto dall'assemblea dei condomini riguardo ad eventuali destinazioni degli appartamenti difformi da quelle consentite dal regolamento), non essendo l'attività commerciale recettiva svolta in forma imprenditoriale dalla DP assimilabile né con l'utilizzo a "civile abitazione" (direttamente da parte del proprietario/condomino, o indirettamente da parte di un suo inquilino), né tanto meno con quello

ad “ufficio”: come accertato dal giudice di primo grado sulla scorta della univoca documentazione prodotta dal Condominio attore, e come del resto non è contestato in fatto, l'appartamento di proprietà DP risulta adibito all'esercizio di un'attività recettiva - per un totale di 10 posti-letto suddivisi in 4 camere (v. doc. 7 Condominio: estratto sito web [www.\\_\\_\\_\\_](http://www.____)) - svolta in forma imprenditoriale come “CG”, per dare ospitalità (ma non certo un alloggio qualificabile come “abitazione”) a persone che, trovandosi a Milano per brevi o brevissimi periodi di tempo (anche pochi giorni), optino per una sistemazione più semplice e presumibilmente meno costosa di una sistemazione propriamente alberghiera. Sebbene non possa parlarsi di attività alberghiera in senso proprio, anche con riferimento alla normativa regionale in materia turistica (v. l. reg. Lombardia n. 27/2015, la quale ha finalità diverse, relative alla classificazione delle attività - alberghiera o non alberghiera - e non può incidere sui rapporti privatistici e sugli obblighi reciprocamente assunti dai condomini con un regolamento contrattuale: cfr. in tal senso Cass. 704/2015. Dal che la irrilevanza del richiamo, operato dall'appellante, a Corte cost. 369/2008), si tratta dunque, pur sempre, di un'attività recettiva che, anche in considerazione della natura e della consistenza dei servizi offerti oltre all'alloggio (il cambio di biancheria, la pulizia, il servizio di *reception*, la messa a disposizione di prodotti per la colazione e per l'igiene personale, ecc.), può qualificarsi come “para-alberghiera”, analogamente a ciò che avviene nell'ipotesi dell'attività di “affittacamere” (nel senso della sovrapposibilità dell'attività di affittacamere a quella alberghiera, a parte le più modeste dimensioni, è, del resto, la giurisprudenza di legittimità assolutamente prevalente: v. Cass. 109/2016, Cass. 22665/2010, Cass. 17167/2002, Cass. 5632/1993), e quindi di una destinazione d'uso che da luogo alla instaurazione (da parte dell'esercente, con gli utenti del servizio) a rapporti non inquadrabili nella figura tipica della locazione di immobile ad uso di abitazione (sia pur transitoria, turistica o di breve o brevissima durata), di modo che l'utente, più che come “conduttore”, deve considerarsi “ospite” delle struttura, stante la atipicità del rapporto contrattuale che lo legittima a godere della stanza degli altri servizi offerti dall'esercente l'attività in questione. Per quanto riguarda, poi, la questione della opponibilità (o meno) all'attuale appellante dei limiti alla destinazione d'uso degli appartamenti di proprietà esclusiva nella specie previsti dall'art. 4 del regolamento condominiale contrattuale (limitazione da qualificarsi, come ormai chiarito dalla giurisprudenza, come “servitù atipica reciproca”, piuttosto che come “*obligatio propter rem*”), è ben vero, come rammentato dall'appellante, che secondo l'orientamento più recente della giurisprudenza di legittimità “*l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art. 17, comma 3, della l. 27 febbraio 1985 n. 52), delle specifiche clausole limitative, ex artt.*

2659, comma 1, n. 2, e 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale...”, e che “in assenza di trascrizione, queste disposizioni del regolamento del regolamento, che stabiliscano i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, valgono altrimenti soltanto nei confronti del terzo acquirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto d'acquisto. In mancanza, cioè, della certezza legale della conoscenza della servitù da parte del terzo acquirente, derivante dalla trascrizione dell'atto costitutivo, occorre verificare la certezza reale della conoscenza di tale vincolo reciproco, certezza reale che si consegue unicamente mediante la precisa indicazione dello ius in re aliena gravante sull'immobile oggetto del contratto” (v. in tal senso, in particolare, Cass. 6769/2018). Nel caso in esame, tuttavia, come correttamente osservato dal giudice di primo grado, dall'atto di compravendita del 06.11.2014 risulta (art. 9, rubricato “Regolamento di condominio”), così come dalla sezione D della relativa nota di trascrizione, risulta che all'atto dell'acquisto la DP aveva “dichiara[to] di conoscere ed accettare il regolamento di condominio che disciplina lo stabile di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del presente atto e si impegna ad osservarlo ed a farlo osservare dai propri acquirenti o aventi causa a qualunque titolo” (v. docc. 3 e 3-bis fasc. I grado Condominio), e pertanto “di conoscere ed accettare, dunque, tutte le sue clausole, con la conseguenza che non rileva che ella ne abbia preso o meno conoscenza attraverso la trascrizione”; e ciò, ad avviso di questo Collegio, è da ritenersi sufficiente ai fini della opponibilità all'attuale appellante della clausola regolamentare cui si riferisce la controversia (avendo del resto la medesima accettato l'acquisto dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trovava, “con tutte le... servitù attive e passive, in atto legalmente esistenti, ... con la proporzionale quota di comproprietà sugli enti, locali, spazi ed impianti in comunione, nonché con tutti i diritti ed obblighi derivanti dal regolamento di condominio vigente”: art. 10 del rogito di compravendita), indipendentemente dal fatto che, in sede di trascrizione (documentalmente provata: doc. 2 Condominio) del regolamento contrattuale del Condominio, si fosse o meno provveduto alla redazione di una nota di trascrizione relativa specificamente alla clausola costitutiva della servitù all'origine della presente controversia. Anche per tale aspetto le censure mosse dall'appellante alla sentenza di primo grado non possono, dunque, ritenersi fondate.

4. – L'appello proposto da MGDGP deve essere, pertanto, respinto.

Ne consegue il venir meno degli effetti del provvedimento di sospensiva a suo tempo adottato da questa Corte ai sensi degli art. 351/283 cpc.

Le spese processuali del presente grado, liquidate come in dispositivo in base ai parametri di cui al d.m. 55/2014 (tenuto conto del valore indeterminabile della controversia, della non particolare complessità delle questioni trattate e dell'attività difensiva effettivamente svolta), seguono la soccombenza. Ricorrono le condizioni per dare atto, ai sensi dell'art. 13, co.1-*quater*, dpR

n.115/2002 (inserito dall'art.1, co.17, l. 228/2012), della sussistenza dell'obbligo di versamento, da parte dell'appellante, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per l'impugnazione.

**P.Q.M.**

La Corte d'Appello di Milano, definitivamente decidendo sull'appello proposto da MGDP, in proprio e in qualità di titolare dell'impresa individuale CG, così provvede:

- rigetta l'appello e, per l'effetto, conferma la sentenza n. 11784/2018 resa tra le parti dal Tribunale di Milano in data 22.11.2018;

- condanna l'appellante alla rifusione in favore del Condominio appellato delle spese processuali del grado, liquidate in € 8.065,00= (di cui € 1.960,00 per la fase di studio, € 1.350,00 per la fase introduttiva, € 1.450,00= per la fase di trattazione ed € 3.305,00 per la fase decisionale), oltre 15% per rimborso spese forfettarie ed accessori di legge.

Dichiara la sussistenza degli estremi di cui all'art. 13, co.1-*quater*, dpR n. 115/2002 per il versamento da parte dell'appellante dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per l'appello a norma del comma 1-*bis* dello stesso art.13.

Così deciso in Milano, il 9 dicembre 2019

Il Presidente est.

dott. Domenico Piombo