

6390

12

Reg. Pozz



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**LA CORTE DI APPELLO DI ROMA**  
**Sezione IV civile**

Composta dai magistrati:

Dr. Sebastiano NERI	Presidente relatore
Dr. Maria Grazia SERAFIN	Consigliere
Dr. Fiorella GOZZER	Consigliere

riunita in camera di consiglio, ha emesso la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile in grado di appello iscritta al R.G. n.5142 dell'anno 2006  
posta in decisione all'udienza collegiale del 17 luglio 2012, vertente

**TRA**

**BALBI Marta Alicia e MOLINA Maria Liz**, rappresentate e difese dall'avv.  
Adolfo Zini, la Balbi in virtù di procura speciale del 27/12/2006 a firma  
autenticata dal Notaio Giorgio Intersimone di Roma rep.n.186648 e la Molina  
in virtù di procura speciale del 08/01/2007 per Delegato notarile del Consolato  
Generale d'Italia di Rosario (Argentina) reg.n.90, ed elettivamente domiciliate  
presso il suo studio in Roma in Via Tacito n.41.

**APPELLANTI**

**E**

**CONDOMINIO di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma, in  
persona dell'amministratore pro tempore**, rappresentato e difeso dall'avv.  
Maurizio Nobili in virtù di mandato a margine della comparsa di costituzione e  
risposta ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma in Via Tacito  
n.23.

**APPELLATO**

**E**

**ZUCCONI GALLI FONSECA Ferdinando**, rappresentato e difeso dall'avv.  
Francesco Mainetti in virtù di mandato in calce alla comparsa di intervento in

primo grado ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in Roma in Piazza Giuseppe Mazzini n.27.

## APPELLATO

**OGGETTO:** Condannatorio.

**Conclusioni per Balbi Marta Alicia e Molina Maria Liz:** “Piaccia all’Ill.ma Corte di Appello adita, contrariis rejectis, così giudicare sulla base delle presenti conclusioni per i motivi esposti in narrativa:

- in via incidentale, disporre la sospensione dell’efficacia esecutiva e/o dell’esecuzione della sentenza n.15618/06, depositata l’11 luglio 2006, del Tribunale Civile di Roma, emettendo al contempo ogni altra consequenziale decisione di legge;
- in via principale, in riforma della sentenza n.15618/06 (r.g. 72079/03), depositata l’11 luglio 2006, del Tribunale di Roma, non notificata,
  - 1) rigettare le domande formulate dal Condominio di Via Tacito 41 e Via Crescenzo 2 Roma e dal dott. Ferdinando Zucconi Galli Fonseca di cessazione delle attività svolte all’interno degli immobili siti in Roma, Via Tacito, 41 sc. A, int.4 e int.8 per destinazione abusiva, emettendo al contempo ogni altra consequenziale decisione di legge;
  - 2) condannare gli appellati, in solido fra loro, o singolarmente nella misura e proporzione che l’Ill.ma Corte di Appello adita riterrà opportuna, al pagamento delle spese, competenze ed onorari di entrambi i gradi del giudizio, oltre il 12,5% per spese generali, nonché delle percentuali normativamente previste a titolo di IVA e CAP.”

**Conclusioni per Condominio di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma:** “Voglia l’On. Corte d’Appello, riunita in Camera di Consiglio, rigettare tutte le domande formulate dalla parte appellante nel presente giudizio perché infondate in fatto ed in diritto e confermare integralmente la sentenza di primo grado.

Con vittoria di spese, competenze ed onorari di causa.”

**Conclusioni per Zucconi Galli Fonseca Ferdinando:** “Piaccia all’Ecc.ma Corte, disattesa ogni contraria istanza, respingere integralmente l’impugnazione e confermare la sentenza di primo grado.

Con vittoria di spese, competenze, onorari e rimborso forfettario spese generali.”

### **Svolgimento del processo**

Con atto di citazione notificato il 23/09/2003 il Condominio di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma, premesso che l'art.6 del regolamento condominiale contrattuale vietava un uso delle unità immobiliari diverso da quello per civile abitazione o studio professionale privato, esponeva che Balbi Marta Alicia e Molina Maria Liz avevano adibito le loro unità immobiliari poste nella scala A int.4 e int.8 ad attività di affittacamere in violazione del divieto del regolamento condominiale e nonostante l'espresso dissenso loro manifestato con la delibera dell'assemblea dei condomini del 17/07/2003. Ciò premesso il Condominio attore conveniva in giudizio davanti al Tribunale di Roma la Balbi e La Molina chiedendone la condanna alla immediata cessazione dell'illegittima attività esercitata.

Si costituivano in giudizio Balbi Marta Alicia e Molina Maria Liz le quali eccepivano che l'attività di affittacamere non comportava alcun cambiamento della destinazione d'uso delle loro unità immobiliari e non era pertanto in contrasto con il disposto di cui all'art.6 del regolamento condominiale. Concludevano per il rigetto della domanda, preliminarmente chiedendo la sospensione della delibera condominiale del 17/07/2003, già da loro impugnata in altro giudizio.

Interveniva volontariamente in giudizio in adesione alle posizioni del Condominio il condomino Zucconi Galli Fonseca Ferdinando.

Rigettato un ricorso ex art.700 c.p.c. formulato in corso di causa dal Condominio attore per ottenere la cessazione dell'attività di affittacamere in contestazione ed espletata l'istruttoria, nel corso della quale veniva assunta prova per testi, con sentenza n.15618/06 del 08/05/2006, depositata l'11/07/2006, il Tribunale di Roma, Sezione V civile in composizione monocratica, accoglieva la domanda ordinando alle convenute la cessazione dell'attività di affittacamere nelle loro unità immobiliari e compensava le spese del giudizio.

Avverso la sentenza del tribunale proponevano appello, con atto di citazione notificato tra il 9 e l'11/08/2006, Balbi Marta Alicia e Molina Maria

Liz che la censuravano per carente, illogica e contraddittoria motivazione e ne chiedevano la riforma come conclusioni in epigrafe riportate.

Si costituiva in appello il Condominio di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma che eccepiva l'infondatezza del proposto gravame e ne chiedeva il rigetto.

Si costituiva anche Zucconi Galli Fonseca Ferdinando anch'egli contestando la fondatezza dell'appello e chiedendone il rigetto.

Sospesa l'esecutività dell'impugnata sentenza con ordinanza del 02-03/11/2006 ed assolti gli adempimenti di rito, all'udienza collegiale del 17/07/2012 la causa veniva trattenuta in decisione con assegnazione alle parti dei termini di legge.

### **Motivi della decisione**

L'appello è fondato e merita accoglimento.

Con l'unico articolato motivo d'appello Balbi Marta Alicia e Molina Maria Liz censurano l'impugnata sentenza per un vizio di carente, contraddittoria ed illogica motivazione per aver ritenuto l'attività di affittacamere esercitata nelle loro unità immobiliari in violazione dell'art.6 del regolamento condominiale e deducono che non sarebbe stata violata né la lettera della norma regolamentare, atteso che per adibire gli immobili ad attività di affittacamere non è prevista ed anzi è imposta la loro destinazione per civile abitazione, né la sostanza, atteso che nel complesso condominiale sono esercitate altre attività aperte al pubblico per le quali non si è dato luogo ad alcuna contestazione.

Il punto di gravame è fondato.

Premessa l'incontestata natura contrattuale, e quindi vincolante, del regolamento condominiale, non può non rilevarsi che l'art.6 vincola i condomini ad una destinazione delle loro unità immobiliari ad uso di civile abitazione o per studio professionale privato. E' di tutta evidenza che la norma regolamentare invocata rappresenta un'oggettiva limitazione del diritto di proprietà dei singoli condomini e che nella sua stretta interpretazione letterale, stante la sua natura contrattuale, non può essere messa in discussione.

Ciò posto, la presente controversia investe la norma regolamentare non nella sua stretta interpretazione letterale, preso atto che per l'esercizio dell'attività di affittacamere le odierne appellanti non hanno dovuto modificare

la destinazione di uso per civile abitazione delle loro unità immobiliari, ma l'eventuale interpretazione logica che dovrebbe portare, secondo il primo decidente e gli odierni appellati, a ritenere che la limitazione al diritto di proprietà più sopra evidenziata comporti una limitazione del godimento delle unità immobiliari quasi *intuitu personae* nel senso di riservarla ai proprietari o loro congiunti o al singolo privato professionista.

L'interpretazione da ultimo richiamata non può essere condivisa innanzitutto perché non autorizzata dalla lettera della norma contrattuale che si limita a far riferimento alla formale destinazione d'uso delle unità immobiliari e poi nemmeno da una interpretazione logica e/o sistematica dell'art.6 del regolamento condominiale che sarebbe da un lato inammissibile, perché non può essere consentita alcuna limitazione del diritto di proprietà dei singoli condomini se non in forza di espressa previsione ed analitica specificazione dei limiti che si intendono porre, e dall'altro in contrasto con la lettura della norma costantemente data dai condomini nella sua concreta e costante applicazione.

Mentre sotto il profilo dell'inammissibilità di una interpretazione estensiva della norma che produrrebbe ingiustificate compressioni dei diritti di proprietà dei singoli condomini soccorre anche la costante giurisprudenza di legittimità, sotto il profilo del contrasto con l'interpretazione data dai condomini nella applicazione concreta della norma regolamentare basta osservare che è stata pacificamente consentita nelle unità immobiliari del complesso condominiale, tra le altre, l'attività di una scuola, quella di altra attività para-alberghiera, la presenza di attività commerciali o di agenzie di assicurazione e tollerata per circa cinque anni la stessa attività dell'odierna appellante Molina, attività tutte, ad eccezione di quella di affittacamere, riferite un uso diverso da quello consentito dall'art.6 del regolamento condominiale e che comportano l'assidua frequentazione dello stabile condominiale da parte di terzi estranei, con le ovvie conseguenze anche in relazione all'uso dei beni comuni, ascensore compreso.

E' quindi evidente che la lettera dell'art.6 del regolamento condominiale fa riferimento solo alla formale destinazione d'uso delle singole unità immobiliari, che non è consentita alcuna interpretazione estensiva della norma e che la sua concreta applicazione da parte dei condomini è addirittura più permissiva di quanto implicherebbe la sua stretta interpretazione letterale.

Ne discende che l'attività di affittacamere esercitata dalle odierne appellanti nelle loro unità immobiliari, avendo mantenuto la destinazione d'uso per civile abitazione, è formalmente rispettosa dell'art.6 del regolamento condominiale e che la stessa è del tutto ammissibile anche e soprattutto alla luce della concreta interpretazione ed applicazione della norma regolamentare costantemente data dagli altri condomini, in nulla aggravando in termini di maggior uso delle cose comuni e/o della sicurezza del contesto condominiale la situazione già da tempo determinatasi col pieno assenso di tutti gli aventi diritto.

Le superiori argomentazioni consentono di definire il giudizio e sono assorbenti di ogni altra questione di merito comprese quella della rilevanza o meno dei requisiti amministrativi in relazione ai diritti soggettivi dalle parti dedotti in giudizio.

La natura delle questioni trattate e la necessità di un'approfondita attività di interpretazione della normativa invocata costituiscono giustificati motivi per compensare interamente tra le parti le spese dei due gradi di giudizio.

P. Q. M.

La Corte di Appello di Roma, Sezione IV civile, definitivamente pronunciando sull'appello proposto da Balbi Marta Alicia e Molina Maria Liz nei confronti del Condominio di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma, in persona dell'amministratore pro tempore, e Zuconi Galli Fonseca Ferdinando avverso la sentenza n.15618/06 del Tribunale di Roma, Sezione V civile in composizione monocratica, in accoglimento dell'appello, in riforma dell'impugnata sentenza ed ogni contraria istanza, eccezione e deduzione disattesa,

rigetta

la domanda proposta in primo grado dal Condominio di Via Crescenzo n.2 – Via Tacito n.41 in Roma e da Zuconi Galli Fonseca Ferdinando e dichiara interamente compensati tra le parti spese e compensi del doppio grado di giudizio.

Roma, 04/12/2012.

Il Presidente estensore

Depositato in Cancelleria  
19 DIC. 2012

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
D.ssa Alessandra Santella