

N. R.G. 2017/36920

TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
TREDICESIMA CIVILE

Nella causa civile iscritta al n. r.g. 36920/2017 promossa da:

(...) MILANO (C.F. ...) con il patrocinio dell'avv. PIANEZZOLA CESARE e
dell'avv. TOFFOLONI ALESSANDRA (...) Via Mora, 7 20123 MILANO; con
elezione di domicilio in

PIAZZETTA GUASTALLA,1 20122 MILANO

ATTORE

contro

(...) (C.F....), con il patrocinio dell'avv.
PILATO FRANCESCO con elezione di domicilio in VIA G.B. PIRELLI, 30 20129
MILANO

CONVENUTI

Il Giudice dott. Paola Barbara Folci,
Ai sensi dell'art. 702 cpc
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Il (...) Milano conviene in giudizio la sig.ra (...) al fine di far accertare e dichiarare " l'attività di bed and breakfast o affittanza breve " illegittima per contrarietà all'art. 13 del Regolamento condominiale, con conseguente cessazione dell'attività.

Si costituisce la convenuta chiedendo il rigetto della domanda attorea.

XXX

La domanda del condomino ricorrente è infondata e va, dunque, rigettata.

Il regolamento di condominio, la cui natura contrattuale non è in discussione, vieta espressamente, per quanto qui interessa, di destinare le singole unità di proprietà esclusiva, all'esercizio di "*affittacamere, locanda, pensione od albergo.*"

Nel caso che ci occupa, per quanto allegato e dimostrato ed anche ad un attento esame dei verbali d'assemblea e dello scambio di corrispondenza prodotti, occorre valutare se il regolamento condominiale vieti o meno la locazione di breve ed anche di brevissima durata.

La risposta non può che essere negativa tenuto conto del principio, pacifico, secondo il quale le clausole regolamentari che pongono limiti al diritto di proprietà del singolo condomino debbono essere interpretate con grande rigore dovendo risultare, ogni eventuale limite, quanto più possibile esplicito.

Ebbene, anche riportato all'attualità e all'evoluzione del mercato immobiliare che non poteva certamente ipotizzarsi all'atto della sua formazione, è inevitabile concludere che il regolamento di condominio vieti la destinazione delle singole unità a pubblico esercizio con finalità ricettiva con nessuna incidenza sulla locazione, sulla durata della locazione e sulle modalità di ricerca e reperimento di eventuali conduttori.

Locanda, pensione od albergo certamente non rientrano nella contestata destinazione attribuita all'unità di parte resistente.

Quanto ad "*affittacamere*" il divieto è evidentemente riferito alla locazione di parte di una singola unità e, non già, come nella fattispecie, della singola unità nella sua interezza.

Così non fosse, si dovrebbe necessariamente concludere per il divieto *tout court* della locazione ovvero, quantomeno, della locazione ad uso transitorio: il che non è nemmeno messo in discussione.

Per questi motivi il ricorso non può essere accolto

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo

P.Q.M.

Rigetta il ricorso

Condanna il (...) Milano a rifondere a

(...) le spese di lite che liquida in €3.200,00 per compensi ed €
180.00 per spese, oltre accessori di legge;

Così deciso in Milano 8/05/2018

Il Giudice

Paola Barbara Folci