

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE SESTA CIVILE
SOTTOSEZIONE 2

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. BIANCHINI Bruno - Presidente -

Dott. PROTO Cesare Antonio - rel. Consigliere -

Dott. MANNA Felice - Consigliere -

Dott. CORRENTI Vincenzo - Consigliere -

Dott. FALASCHI Milena - Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ordinanza

sul ricorso 14493/2013 proposto da:

B.L. (OMISSIS), CONDOMINIO (OMISSIS) (OMISSIS) in persona dell'amministratore pro tempore, elettivamente domiciliati in ROMA, PIAZZA PRATI DEGLI STROZZI 21, presso lo studio dell'avvocato SCARNATI RAFFAELE, che li rappresenta e difende, giusta procura in calce al ricorso;

- ricorrenti -

contro

BO.LU., elettivamente domiciliato in ROMA, VIA EMILIA 86/90, presso lo studio dell'avvocato CORAIN MAURIZIO, che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato GIANLUCA MORRETTA, giusta procura alle liti in calce al controricorso;

- controricorrente -

avverso la sentenza n. 3914/2012 della CORTE D'APPELLO di MILANO del 9.10.2012, depositata il 30/11/2012;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/11/2014 dal Consigliere Relatore Dott. CESARE ANTONIO PROTO;

udito per i ricorrenti l'Avvocato Raffaele Scarnati che ha chiesto l'accoglimento del ricorso o la sua trattazione in pubblica udienza;

udito per il controricorrente l'Avvocato Maurizio Corain che ha chiesto l'inammissibilità del ricorso.

Svolgimento del processo - Motivi della decisione.

Il relatore nominato per l'esame del ricorso ha depositato la relazione ai sensi dell'art. 380 bis c.p.c., nella quale ha esposto le ragioni di manifesta infondatezza del ricorso e ha concluso per il suo rigetto.

Il ricorso è stato fissato per l'esame in camera di consiglio e sono state effettuate le comunicazioni alle parti costituite; i ricorrenti hanno depositato memorie.

Nella relazione il relatore ha rilevato quanto segue.

Osserva in fatto:

Con delibera del 10/6/2004 l'assemblea del Condominio (OMISSIS) autorizzava i condomini M.L. e B.L. a svolgere, nei loro appartamenti, l'attività di bed and breakfast; la deliberazione condominiale era impugnata, insieme ad altre, dal condominio Bo.Lu. che chiedeva la declaratoria di nullità o l'annullamento.

Con sentenza del 24/1/2009 il Tribunale di Varese rigettava l'impugnazione.

Con sentenza del 30/11/20012 la Corte di Appello di Milano, in accoglimento dell'appello di Bo.Lu., dichiarava nulla la delibera del 10/6/2004, assunta a maggioranza, limitatamente all'autorizzazione a svolgere l'attività di bed and breakfast all'interno dei locali di proprietà esclusiva dei condomini ritenendo che tale delibera, assunta a maggioranza, si ponesse in contrasto con l'uso abitativo contrattualmente prestabilito nel regolamento condominiale e, in particolare, con i patti speciali allegati agli atti di divisione dell'immobile, costituenti regolamento condominiale contrattuale e nei quali era previsto che *"i proprietari del fabbricato si impegnano sin d'ora a destinare esclusivamente ad abitazione singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione"*.

La Corte territoriale riteneva che la clausola, in quanto vietava in maniera specifica e categorica un uso diverso da quello abitativo, non consentisse di includervi l'attività di bed and breakfast e che inoltre la delibera violasse l'art. 1102 c.c. incidendo sui diritti individuali del condomino che subirebbe un deprezzamento del valore della sua proprietà che verrebbe snaturata anche quanto al suo utilizzo tenuto conto che l'immobile è una pregiata villa di campagna con ingresso, viale di accesso e giardino comune.

Il Condominio (OMISSIS) e B.L. hanno proposto ricorso affidato a tre motivi e preliminarmente hanno eccepito la nullità dell'intero procedimento perché non si sarebbe svolto nei confronti dei proprietari interessati, a loro dire litisconsorti necessari.

Bo.Lu. ha resistito con controricorso.

Osserva in diritto:

Il rilievo preliminare di nullità dell'intero procedimento per difetto di integrazione del contraddittorio è manifestamente infondato in quanto in tema di condominio la legittimazione ad impugnare una deliberazione assembleare compete individualmente e separatamente agli assenti e ai dissenzienti (nonché ai presenti e consenzienti, senza limiti di tempo, quando si verte in tema di nullità) e ognuno può esercitare l'azione verso il condominio rappresentato dall'amministratore, senza necessità di chiamare in causa gli altri (Cass. 27/8/2002 n. 12564; Cass. 11/1/2012 n. 177 Ord.).

Il precedente richiamato in ricorso (Cass. 8/3/2006 n. 4920) non è pertinente al caso specifico, relativo all'impugnazione di delibera condominiale, in quanto concerneva un caso di asserita violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi e non l'impugnazione di una delibera; la domanda proposta era la domanda del condominio di cessazione della destinazione abusiva rivolta nei confronti del conduttore; si è affermato che in questo specifico caso il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio.

1. Con il primo motivo i ricorrenti deducono la violazione o falsa applicazione di norme di legge con riferimento alla L.R. Lombardia n. 15 del 2007, art. 45, (T.U. in materia di turismo della regione Lombardia) e con riferimento all'art. 115 c.p.c..

I ricorrenti osservano che la citata legge della Regione Lombardia all'art. 45 espressamente prevede che l'esercizio dell'attività di bed and breakfast non determina il cambio di destinazione d'uso dell'immobile e che pertanto la motivazione della Corte di Appello, fondata sul presupposto che la delibera abbia

comportato una modifica della destinazione di uso del bene (da abitativa ad alberghiera) è totalmente errata.

1.1 Il motivo è infondato in quanto muove dall'erroneo presupposto che l'intervento legislativo con il quale leggi regionali (nella specie la legge della Regione Lombardia) stabiliscono che l'attività di bed and breakfast non comporti il mutamento di destinazione di uso possa in qualche modo interferire con la volontà contrattuale dei comproprietari con la quale si è voluto escludere categoricamente ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli piani.

A seguito della L. 17 maggio 1983, n. 217, "*Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica*", alcune Regioni hanno aggiornato le proprie normative turistiche inserendo specifici riferimenti all'attività di bed and breakfast stabilendo che l'esercizio di tale attività non comporta il cambiamento di destinazione dell'uso dell'immobile ai fini urbanistici.

Tuttavia la legislazione in materia urbanistica o, più in generale, in materia amministrativa, 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.

Al contrario, nei rapporti di diritto privato, la giurisprudenza di questa Corte, quanto all'attività, sostanzialmente analoga, dell'affittacamere, ha avuto modo di precisare che l'attività di affittacamere, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, richiede non solo la cessione del godimento di locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno; in difetto della prestazione di detti servizi, pertanto, quella cessione non può essere ricondotta nell'ambito dell'attività di affittacamere, né quindi sottratta alla disciplina della locazione ad uso abitativo (Cass. 8/11/2010 n. 22665) e che tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente dall'esercizio di un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico (Cass. 3/12/2002 n. 17167).

Pertanto il problema che si è giustamente posto il giudice di appello per decidere la controversia era e rimane un problema sostanzialmente interpretativo della volontà espressa dai proprietari e non si pone un problema di applicazione o violazione delle norme di legge richiamate nel motivo.

La Corte di Appello, nel ritenere che l'autorizzazione all'attività di bed and breakfast costituisca violazione dei patti ha ricostruito la volontà contrattuale delle parti facendo al contenuto letterale della clausola (v. pag. 6, punto 21 e 22 della sentenza) e all'errore interpretativo del primo giudice (punto 24 della sentenza) individuando il tipo di utilizzo che prescrivevano i patti e, correlativamente, l'utilizzo vietato anche avuto riguardo anche alle caratteristiche dell'immobile (pregiata villa di campagna con viale di accesso e giardino comune); i ricorrenti non formulano una specifica censura di errata applicazione dei criteri di ermeneutica contrattuale.

2. Con il secondo motivo di ricorso i ricorrenti deducono la violazione di legge con riferimento alla L. n. 15 del 2007, art. 45, e alla sentenza della Corte Costituzionale n. 369 del 2008.

I ricorrenti sostengono che la Corte Costituzionale, nel dichiarare l'illegittimità costituzionale di un comma della L.R. Lombardia n. 15 del 2007, art. 45, nella parte in cui condiziona all'approvazione dell'assemblea condominiale l'esercizio dell'attività di bed and breakfast in appartamenti situati in edifici condominiali sul rilievo che, prevedendo un obbligo di autorizzazione condominiale per attività non comportante il mutamento della destinazione di uso, si ingerisce nella materia dei rapporti condominiali tra privati; a dire dei ricorrenti, la Corte Costituzionale avrebbe confermato che sarebbe illegittimo il sindacato del condominio sull'utilizzo delle singole abitazione quando non vi sia cambio di destinazione di uso;

aggiungono che anche secondo un precedente della **giurisprudenza di merito (C.A. Roma 19/12/2012)** si è affermato il principio che non può essere consentita limitazione del diritto di proprietà se non in forza di espressa previsione e analitica specificazione dei limiti; aggiungono considerazioni sul carattere saltuario dell'attività, come disciplinata dalla legge regionale e sulla esclusione dall'obbligo di iscrizione nel registro delle imprese.

2.1 Il motivo è manifestamente infondato proprio perché la legge regionale sopra richiamata non disciplina e non può disciplinare i rapporti tra privati.

La Corte Costituzionale nella menzionata sentenza, in coerenza con tale principio, ha osservato proprio che **al legislatore regionale non è consentito incidere su un principio di ordinamento civile e, in particolare, sul rapporto civilistico tra condomini e condominio e che la disposizione censurata disciplinava la materia condominiale in modo difforme e più severo rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, dagli artt. 1135 e 1138 c.c., che sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e che non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.**

Nella specie, invece, si è verificato esattamente il contrario, ossia che con una delibera condominiale approvata a maggioranza si è inteso derogare a pattuizioni liberamente assunte da tutti i proprietari con le quali, secondo l'interpretazione data dalla Corte di Appello alla volontà contrattuale (non censurata sotto il profilo della violazione di canoni di ermeneutica contrattuale) tutti i proprietari si impegnavano a destinare esclusivamente ad abitazione i singoli piani loro assegnati e a non modificare tale destinazione (aggiungendosi l'avverbio categoricamente).

Solo per completezza di argomentazione ulteriormente si osserva che neppure risulta che nel tempo, sino alla contestata deliberazione, questo impegno sia stato interpretato dai condomini, in senso attenuato, ad esempio consentendosi l'uso a ufficio o studio professionale.

In presenza di questa esplicita manifestazione di volontà, l'unico elemento opposto è tratto da una normativa pubblicistica che, come detto è del tutto inidonea a disciplinare i rapporti tra privati.

3. Con il terzo motivo i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'art. 1102 c.c., con riferimento ad alcune affermazioni del giudice di Appello, secondo le quali sarebbe modificata la destinazione economica del bene privato, sussisterebbe un pregiudizio per il condomino proprietario

che si vedrebbe ridurre il valore della sua proprietà, verrebbe snaturato l'utilizzo delle parti comuni delle unità immobiliari, in contrasto con l'art. 1102 c.c..

3.1 Il motivo resta assorbito dalle considerazioni che precedono:

posto che secondo la motivazione della Corte di Appello, dai patti speciali dei comproprietari, risultava l'impegno specifico e inderogabile di destinare la proprietà ad un uso esclusivamente abitativo e a non modificare tale destinazione e siccome, nell'interpretazione degli accordi, il carattere esclusivo della destinazione abitativa e l'impegno categorico di non modificarla escludeva la possibilità dell'esercizio della (pur collaterale) attività di bed and breakfast (che comunque avrebbe costituito una modifica rispetto all'obbligo di destinazione esclusiva), restano irrilevanti le ulteriori considerazioni circa la violazione o meno dell'art. 1102 c.c. (peraltro riferibili solo agli usi delle parti condominiali) perché viene qui in rilievo il patto e non la norma.

4. In conclusione il ricorso può essere trattato in camera di consiglio, in applicazione degli artt. 380 bis e 375 c.p.c., per essere dichiarato manifestamente infondato.

Sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello dovuto per il ricorso ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, introdotto dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17".

Il collegio condivide e fa proprie le argomentazioni e la proposta del relatore.

In particolare, le ulteriori difese sviluppate dai ricorrenti nella memoria ex art. 378 c.p.c., non assumono rilievo alcuno rispetto agli argomenti sviluppati nella relazione in quanto:

- circa la necessità d'integrazione del contraddittorio, la Corte di appello ha rilevato che non poteva essere messa in discussione la piena vigenza dei patti speciali trattandosi di eccezione inammissibile in quanto svolta per la prima volta in appello, in contrasto con l'art. 345 c.p.c., e perché i patti speciali, stipulati nel 1962, sono opponibili ai condomini in quanto allegati agli atti di divisione immobiliare, costituendo a tutti gli effetti un regolamento condominiale di natura contrattuale valevole tra le parti aventi causa (pag. 6 della sentenza di appello); siccome tale statuizione di inammissibilità della contestazione del regolamento impositivo del divieto di destinare le rispettive unità immobiliari a bed and breakfast non ha formato oggetto di uno specifico motivo di ricorso, la vigenza dei patti non è oggetto di causa, essendo in contestazione solo la legittimità della delibera che autorizza ciò che i patti vietano; e il *thema decidendum* è limitato all'interpretazione del regolamento approvato onde stabilire se quell'uso sia o meno vietato; ciò esclude la necessità dell'integrazione del contraddittorio;

- circa la rilevanza della legge regionale che esclude che il bed and breakfast possa integrare un mutamento di destinazione d'uso, occorre ribadire che la legge regionale ha finalità diverse, relative alla classificazione delle attività (alberghiera o non alberghiera) e non può incidere sui rapporti privatistici e sugli obblighi e reciprocamente si assumono in condomini, in questo caso con un regolamento contrattuale;

- circa l'erronea applicazione del notorio, occorre rilevare che nella specie non si pone un problema di applicazione o meno del fatto notorio, ma un problema di interpretazione del regolamento condominiale contrattuale, che la Corte di appello ha interpretato nel senso che quel regolamento,

violato dalla delibera per ciò annullata, per la sua formulazione letterale, che vietava in modo in maniera specifica e categorica un uso diverso da quello abitativo non potesse consentire di destinare l'unità abitativa a bed and breakfast.

Infatti a pagina 6 della sentenza la Corte di appello ha ritenuto dirimente il richiamo all'art. 3 dei Patti Speciali che prevede *"i proprietari del fabbricato si impegnano sin d'ora a destinare a destinare esclusivamente ad abitazione i singoli piani loro assegnati impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione"*.

In nessuno dei tre motivi di ricorso è dedotto un specifico vizio inerente all'interpretazione della volontà contrattuale espressa con il regolamento contrattuale e alla violazione dei canoni di ermeneutica contrattuale o un vizio di motivazione, salvo il generico riferimento ad una motivazione apodittica, che compare nel terzo motivo di ricorso, ma con riferimento, nuovamente, ad una violazione di legge, ossia la violazione dell'art. 1102 c.c..

La norma è stata superflualmente richiamata dalla Corte di Appello (posto che la norma si riferisce solo alle parti condominiali e non all'uso della proprietà individuale), ma, come esplicitato nella relazione, viene qui in rilievo solo il patto che vincola i condomini a non usare della cosa propria per usi diversi da quello abitativo e la sua interpretazione che non è censurata con specificità.

Con il primo e il secondo motivo di ricorso sono invece dedotte violazioni di leggi regionali che, per le ragioni già illustrate nella relazione, non vengono in rilievo con riferimento ai rapporti privatistici e contrattuali.

In conclusione, il ricorso deve essere rigettato; le spese di questo giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo, tenuto conto del valore della causa e dei parametri di cui al D.M. 10 marzo 2014, n. 55, seguono la soccombenza dei ricorrenti.

Il presente ricorso è stato proposto dopo l'entrata in vigore della L. n. 228 del 2012, e pertanto ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, deve essere dichiarata la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti dell'ulteriore importo del contributo unificato dovuto per il ricorso a norma dell'art. 1 bis dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte di cassazione rigetta il ricorso e condanna in solido i ricorrenti a pagare al controricorrente Bo.Lu. le spese di questo giudizio di cassazione che liquida in Euro 4.100 per compensi, oltre Euro 200,00 per esborsi, oltre spese forfettarie nella misura del 15 per cento del compenso, oltre accessori di legge.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento da parte dei ricorrenti principali e dei ricorrenti incidentali del contributo unificato dovuto per il ricorso principale a norma dell'art. 1 bis, dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Sezione Sesta Civile, il 13 novembre 2014.

Depositato in Cancelleria il 16 gennaio 2015