

N. R.G. 111723/2011



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE ORDINARIO di PERUGIA

UNIFICAZIONE CONTENZIOSO CIVILE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Paola Pompei
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **111723/2011** promossa da:

CONDOMINIO DI

- IN PERSONA DELL'AMM.RE P.T.

(C.F.), con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv. , elettivamente domiciliato in PIAZZA N.

FOLIGNO presso il difensore avv.

ATTORE/I

contro

(C.F.), con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv. , elettivamente domiciliato in VIA N.

PERUGIA presso il difensore avv.

CONVENUTO/I

(C.F.), con il patrocinio dell'avv.

e dell'avv. , elettivamente domiciliato in BASTIA

UMBRA presso il difensore avv.

TERZO CHIAMATO

OGGETTO altri rapporti condominiali

Conclusioni delle parti come da verbale di udienza del 18 5 2015

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO E MOTIVI DELLA DECISIONE

Con atto di citazione regolarmente notificato l'attore conveniva in giudizio al fine di sentir accogliere le seguenti conclusioni: accertare e dichiarare che l'occupazione delle aree condominiali circostanti l'edificio di cui è causa aree prospicienti i civici 36 e 36/a di Via con sedie e tavoli o qualsiasi altro oggetto, da parte dell'esercizio commerciale sito al piano terra del condominio attore, ubicato nelle unità immobiliari di proprietà del convenuto è illegittima ai sensi delle norme regolatrici e civilistiche; per l'effetto ordinare al convenuto di sgombrare e far sgombrare

immediatamente le aree in questione da ogni oggetto/suppellettile ivi posta entro il termine di 10 gg dalla pubblicazione della sentenza; accertare e dichiarare l'obbligatorietà ed efficacia delle norme regolamentari di cui in premessa concernenti il divieto di porre in essere attività rumorose negli orari ivi indicati; accertare e dichiarare che le immissioni acustiche provenienti dall'esercizio commerciale posto al piano terra dell'immobile sono intollerabili e in violazione di legge, e comunque in violazione del regolamento condominiale e perciò dichiarare il convenuto obbligato al rispettare e far rispettare tali norme ed a cessare e far cessare ogni attività rumorosa se non altro negli orari indicati all'art 31 del regolamento di condominio dalle ore 14 alle 16 e dopo le ore 22,30.

Con vittoria di spese di giudizio.

Assumeva l'attore che il fabbricato oggetto del giudizio era stato realizzato dalla proprietaria del terreno di sedime che in data 4 1 1977 aveva presentato al Comune di Foligno una domanda diretta ad ottenere la concessione edilizia in conformità con l'allora piano regolatore, nell'atto d'obbligo del dicembre 1977 autenticato nella firma dal notaio la si era impegnata irrevocabilmente a destinare e mantenere permanentemente all'uso prescritto dal lotto superficie destinata a verde privato, per una area di mq812 e a parcheggio a uso pubblico per mq 159,05, inoltre si era impegnata a destinare permanentemente la porzione di fabbricato ubicata a piano terreno a porticato di uso condominiale e locale condominiale per mq121,18; gli obblighi predetti erano espressamente qualificati come onere reale, gravante quindi su tutti i futuri aventi causa.

La stessa proprietaria predisponendo il regolamento di condominio di tipo contrattuale e tuttora vigente, pertanto il convenuto era tenuto a rispettare la legge e il regolamento condominiale e farlo rispettare ai suoi conduttori.

I conduttori dell'esercizio commerciale del convenuto occupano illegittimamente soprattutto d'estate le aree esterne al fabbricato di esclusiva pertinenza condominiale con tavoli e sedie ed altro.

Nell'anno 2005 veniva sottoposta al Comune di Foligno che evidenziava che dall'esame della pratica n 161/1977 e relativa concessione in variante, si ricavava che l'area esterna all'edificio era da considerarsi in parte parcheggio pubblico e in parte superficie libera perimetrale del fabbricato. Nella stessa missiva veniva calcolata l'area condominiale prospiciente il locale del convenuto dato in locazione sulla base delle planimetrie allegate al progetto di variante, larghezza dal filo esterno del fabbricato alla linea di confine con l'area destinata a parcheggio pubblico nei due punti estremi rispettivamente mt2,40 e mt 3,30, il Comune precisava per l'area condominiale es occupata dal Bar non era necessaria autorizzazione all'occupazione del suolo pubblico proprio perché condominiale, specificando che per occuparla serviva l'autorizzazione del condominio.

Nessuna autorizzazione veniva mai rilasciata dal Condominio all'occupazione né temporanea né permanente.

Più volte il condominio aveva inviato diffide al convenuto al fine di far liberare tutte le aree condominiali occupate.

Inoltre come risulta dalla lettera dell'ARPA Umbria sez Foligno del 24 9 2007 l'esercizio commerciale superava i limiti consentiti dalla normativa vigente in tema di rumori, il Comune infatti irrogava la sanzione pecuniaria, ordinava la sospensione delle attività più rumorose.

A tutt'oggi la situazione permane.

Si costituiva il convenuto che in via preliminare chiedeva di essere autorizzato alla chiamata del terzo titolare della ditta individuale denominata Bar conduttrice del locale di proprietà del convenuto, nel merito chiedeva il rigetto della domanda in quanto infondata in fatto e in diritto, in caso di accoglimento che il terzo chiamato doveva garantire il convenuto e per l'effetto condannarla a tenere indenne il convenuto, con vittoria di spese.

Si costituiva tardivamente la terza chiamata in causa che in via preliminare chiedeva che fosse dichiarata la sopravvenuta carenza di legittimazione passiva della chiamata in causa avendo cessato l'attività in data 31 12 2011 disporre l'estromissione della stessa.

La causa veniva istruita con prove testi e produzione documentale.

In data 16 5 2015 concessi i termini di cui art 190' cpc la causa veniva mantenuta in decisione

La domanda va accolta

Il regolamento di condominio predisposto dall'originario unico proprietario dell'intero edificio, ove sia accettato dagli iniziali acquirenti dei singoli piani e regolarmente trascritto nei registri immobiliari assume carattere convenzionale e vincola tutti i successivi acquirenti, non solo per le clausole che disciplinano l'uso o il godimento dei servizi o delle parti comuni, ma anche per quelle che restringono i poteri e le facoltà dei singoli acquirenti delle singole unità immobiliari dagli stessi acquistate con atti di compravendita contenenti ciascuno il richiamo al regolamento condominiale allegato ad ogni contratto. Di fronte a questa situazione probatoria documentale nessun dubbio può sorgere in ordine alla natura contrattuale del regolamento condominiale nel caso di specie.

L'obbligo del condominio di adeguarsi alla norma regolamentare discende in via immediata e diretta "ex contractu" per il generale principio espresso dall'art. 1372 cod. civ..

Dai documenti versati dall'attore come l'atto d'obbligo del 9 12 1977, lettera del comune di Foligno del 1 09 2005 nonché dal Regolamento di Condominio predisposto dalla stessa proprietaria del terreno

all'art 2 vengono elencate come aree condominiali la superficie libera e superficie del marciapiede. L'art 3 vieta ai condomini di apportare qualsiasi modifica alle cose comuni. L'art 31 vieta che vengano occupati in qualsiasi maniera le parti condominiali, nominando espressamente anche i muri esterni dal marciapiede in su.

L'art 1102 cod. civ., nel prescrivere che ciascun partecipante può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso, non pone una norma inderogabile. Ne consegue che, i suddetti limiti possono essere resi più rigorosi dal regolamento condominiale...(Sez. 2, Sentenza n. 27233 del 04/12/2013)

Parte convenuta non ha fornito nessuna prova circa la proprietà esclusiva dove sono posizionati tavoli e sedie dell'attività commerciale prima denominata Bar , ora altra attività , pertanto lo stesso usa o fa uso in un maniera illegittima parti comune pertanto lo stesso sarà tenuto a rimuovere sedie e tavoli entro 10 gg dalla pubblicazione della presente sentenza

Precisando sul punto che il condomino che abbia locato la propria unità abitativa ad un terzo "risponde nei confronti degli altri condomini delle ripetute violazioni al regolamento condominiale consumate dal proprio conduttore qualora non dimostri di avere adottato, in relazione alle circostanze, le misure idonee, alla stregua del criterio generale di diligenza posto dall'art. 1176 c.c., a far cessare gli abusi, ponendo in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione" (sentenza 16/5/2006 n. 11383).

Per quanto riguarda la rumorosità dell'attività commerciale posta nell'immobile di proprietà del convenuto civico 36 e 36/a, parte attrice depositava in atti missiva dell'arpa Umbria sez Foligno del 24 09 2007 dove veniva riportato che l'attività commerciale superava i limiti consentiti dalla normativa vigente ed il Comune di Foligno irrogava la sanzione pecuniaria di legge, ordinando la sospensione delle attività più rumorose, come da lettera in atti del 12 10 2007

Sul punto va precisato che l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio, direttamente o tramite detentore qualificato, è idonea a determinare il turbamento del bene della tranquillità degli altri partecipi, tutelato espressamente da disposizioni contrattuali del regolamento condominiale, non occorre accertare al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca o meno immissione vietata ex art. 844 cod. civ., in quanto le norme regolamentari di natura contrattuale possono imporre limitazioni al godimento della proprietà esclusiva anche maggiori di quelle stabilite dall'indicata norma generale sulla proprietà fondiaria.

Tenuto conto che sono legittime le restrizioni alle facoltà inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, purché formulate in modo espresso o comunque non equivoco , le norme regolamentari possono imporre limitazioni al godimento degli immobili di proprietà esclusiva secondo criteri anche più rigorosi di quelli stabiliti, in tema di immissioni lecite, dall'art. 844 cod. civ. Ne consegue che in tal caso la liceità o meno dell'immissione deve essere

determinata non sulla base della norma civilistica generale ma alla stregua del criterio di valutazione fissato dal regolamento (Sez. 2, Sentenza n. 23 del 07/01/2004).

Nel regolamento di condominio all'art 31 commi 3 e 4 vengono indicate gli orari in cui non si deve fare nessun rumore dalle ore 14 alle 16 e dopo le ore 22,30, pertanto il convenuto sarà tenuto a far rispettare tali orari.

Per quanto riguarda la chiamata in garanzia del terzo chiamato, sul punto va dichiarata la cessazione della materia del contendere in quanto il rapporto è cessato nel dicembre 2011.

le spese seguono il principio della soccombenza tra l'attore e il convenuto, vanno compensate tra il convenuto e il terzo chiamato

P.Q.M

definitivamente pronunciando sulla domanda istanza ed eccezioni tutte il Tribunale di Perugia nella persona della dott Paola Pompei così decide

ordina al sig di attenersi alle disposizioni di cui al Regolamento di Condominio in ordine a liberare lo spazio condominiale da sedie e tavoli e ogni altro oggetto entro 10 giorni dalla pubblicazione della presente sentenza

rispettare o far rispettare gli orari di cui art 31 del regolamento condominiale

vista la cessazione del rapporto locatizio con la terza chiamata in causa dichiara cessata la materia del contendere in ordine alla manleva

Condanna il convenuto alle spese di giudizio in favore dell'attore che liquida in euro 382,00 anticipazioni, euro 4000,00 compensi professionali oltre iva cap e 15 % forfettario oltre iva cap e 15 % forfettario

Perugia 3 10 2015

Il Giudice
Dr.ssa Paola Pompei