



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE TREDICESIMA CIVILE**

Il Tribunale, nella persona del giudice unico Francesca Savignano, ha pronunciato la seguente
SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al n. 21340/2024 R.G. promossa da:

Parte_1 **P.IVA_1**) rappresentato e difeso
dall'avv. GENTILI FULVIO ed elettivamente domiciliato presso il suo studio in 20123 - **Pt_1** , Via
Enrico Toti n. 2

PARTE ATTRICE

contro

Controparte_1 **C.F._1**) rappresentata e difesa dall'avv. BISSI ALDO (C.F.:
CodiceFiscale_2) ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in **Pt_1** , Via Pietro
Colletta 7

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: **Parte_1**

CONCLUSIONI

PER PARTE ATTRICE:

- *accertare lo svolgimento presso l'Immobile di proprietà della Convenuta dell'attività di "camere d'affitto vuote e ammobiliate, pensioni, albergo" e la conseguente violazione dello specifico divieto di cui all'art. 9 del Regolamento Condominiale;*
- *accertare le condotte descritte in atti dal **Parte_1** e che le stesse pregiudicano in modo fortissimo e costante la tranquillità, il decoro e la sicurezza del Condominio e implicano un sistematico abuso delle cose comuni; accertare le conseguenti violazioni da parte della Convenuta degli altri obblighi di cui all'art. 9 del Regolamento Condominiale, dell'art. 4 del Regolamento Condominiale, nonché dell'art. 844 c.c., del Regolamento Generale per gli Inquilini e del Regolamento di Polizia Urbana;*
- *ordinare alla Convenuta l'immediato ripristino della normale destinazione d'uso consentita, con cessazione dell'attività di "camere d'affitto vuote e ammobiliate, pensioni, albergo", e in ogni caso l'immediata cessazione delle condotte sopra descritte contrarie al Regolamento Condominiale, all'art. 844 c.c., al Regolamento Generale per gli Inquilini e al Regolamento di Polizia Urbana;*
- *fissare a carico della Convenuta e in favore del Condominio la somma di Euro 500,00 ex art. 614 bis c.p.c. per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine;*

- in ogni caso, con vittoria di spese e competenze di lite, con contestuale liquidazione delle spese relative alla mediazione (fase di attivazione), da quantificarsi nella misura di Euro 510,00 oltre accessori secondo gli scaglioni di cui all'art. 20 del decreto del Ministro della Giustizia 8 marzo 2018, n. 37 (con rinvio alla tabella 25 bis).

PER PARTE CONVENUTA:

PREGIUDIZIALMENTE

1. Dichiarare la propria incompetenza a decidere della controversia, per essere la stessa devoluta ad un Collegio Arbitrale, giusta la previsione di cui all'art. 23 del Regolamento Condominiale. In ogni caso, accogliendo l'eccezione, con condanna del Parte_1 attore in persona del suo Amministratore al ristoro delle spese legali in favore della convenuta.

IN VIA SUBORDINATA, NEL MERITO

2. In ogni caso, e con ogni migliore motivazione, dichiarare inammissibili e/o comunque respingere in quanto sostanzialmente e giuridicamente infondate tutte le domande formulate dal Condominio attore nei confronti della Dott.ssa Controparte_1 alla luce delle argomentazioni ed eccezioni esposte in narrativa.

3. Con vittoria di spese e competenze professionali di causa, con contestuale liquidazione delle spese di mediazione (fase di attivazione), da quantificarsi nella misura di € 510,00 secondo gli scaglioni di cui all'art. 20 del D.M. 8.3.2018 n. 37. Tanto per le spese di lite che per quelle relative alla fase di mediazione, con rimborso spese generali ex art. 13 comma 10 L. 31.12.2012 n. 247, oneri previdenziali e fiscali come per legge.

IN VIA ISTRUTTORIA

Ammettere prova per interrogatorio formale dell'Amministratore del Parte_1 attore e per testi sulle seguenti circostanze, indicando come testimone il Sig. [...] Tes_1 .

1. Vero che all'interno dello stabile costituente il Condominio di Parte_1 5 Pt_1 altri due appartamenti, oltre a quello della convenuta, sono utilizzati per i c.d. "affitti brevi".

2. Vero che la "key-box" (scatoletta rinforzata contenente le chiavi di accesso, apribile con combinazione) rinvenibile all'esterno del Parte_2 [...] Pt_1 non è di proprietà né in uso per l'accesso all'appartamento della convenuta.

3. Vero che l'orario massimo per l'effettuazione del check-in nell'appartamento della convenuta è fissato per le ore 20.

4. Vero che i clienti sono istruiti di avvisare telefonicamente circa 40 minuti prima del loro arrivo in modo che l'incaricato del check-in sia presente fisicamente in loco.

5. Vero che il check-in degli occupanti l'appartamento di proprietà della Dott.ssa CP_1 avviene esclusivamente con la consegna delle chiavi di persona da parte

di un incaricato.

6. Vero che il numero massimo di ospiti all'interno dell'appartamento della convenuta è fissato in sette persone.

7. Vero che l'appartamento di proprietà della Dott.ssa Controparte_1 fu locato dal mese di luglio 2020 al mese di luglio 2021 al Sig. Persona_1 ; dal settembre 2021 a novembre 2021 al Sig. Parte_3 ; dal 24 agosto 2022 al 15 ottobre 2022 al Sig. Persona_2 ; dal 21 ottobre 2022 al 30 gennaio 2023 alla Sig.ra Parte_4 .

8. Vero che per il periodo da marzo a luglio 2023, a causa di lavori di ristrutturazione dell'appartamento sovrastante quello in questione (circostanza che le piattaforme obbligano a comunicare preventivamente), si è registrato un calo del 50% delle prenotazioni.

9. Vero che in quello stesso periodo, a causa di infiltrazioni d'acqua provenienti dall'appartamento sovrastante ove erano in corso i lavori di cui al capitolo precedente, l'utilizzo dell'appartamento di proprietà della convenuta è stato sospeso.

10. Vero che all'interno dell'appartamento di proprietà della convenuta sono esposti sia i regolamenti di condotta (divieto di feste, divieto di fumo, ecc.) che quelli concernenti le modalità di raccolta differenziata dei rifiuti.

11. Vero che sono presenti al piano ove è ubicato l'appartamento di proprietà della convenuta tre espositori contenenti scritte in tre differenti idiomi relativamente al funzionamento dell'impianto ed alle modalità d'uso.

12. Vero che la cabina dell'ascensore, a ciascun piano dello stabile, non si ferma più a livello del piano, ma crea un dislivello di circa 2/3 centimetri.

13. Vero che il pavimento interno dell'appartamento della convenuta è per la sua quasi totalità coperto da tappeti.

Concisa esposizione delle ragioni di fatto e dei motivi in diritto

1. Con citazione regolarmente notificata, il Parte_5 ha esposto che la condomina Controparte_1 ha, sin dal 15 aprile 2019, concesso in locazione l'unità immobiliare di sua proprietà, sita al terzo piano dello stabile condominiale, a Parte_6 , il quale lo ha adibito stabilmente ad affitto breve ad uso turistico e che tale uso pregiudica “in modo fortissimo e costante la tranquillità, il decoro e la sicurezza del Condominio” e comporta “un sistematico abuso delle cose comuni”, che sconfina “addirittura in episodi di inciviltà particolarmente gravi, che in più occasioni hanno cagionato l'intervento delle Forze dell'Ordine”. Ha dettagliatamente indicato le condotte e gli episodi contestati.

Ha lamentato la violazione del Regolamento condominiale, nella parte in cui:

(i) vieta di destinare i locali a uso di “camere d'affitto vuote e ammobiliate, pensioni, albergo” (art. 9),

(ii) vieta altresì l' "uso contrario all'igiene, alla decenza, al buon costume ed al decoro dell'edificio" (art. 9),

(iii) obbliga al rispetto del Regolamento generale per gli inquilini della città di **Pt_1** e del Regolamento di polizia urbana (art. 9), i quali, a loro volta, pongono obblighi e divieti specifici con riguardo a rumori e sicurezza,

(iv) vieta "di occupare anche temporaneamente anche con ... oggetti mobili di qualsiasi specie il cortile, le scale ... i locali e gli spazi di proprietà comuni" (art. 4), al pari del Regolamento generale per gli inquilini (art. 7).

Ha dedotto che le condotte contestate configurano, altresì, immissioni intollerabili ai sensi dell'art. 844 c.c..

Ha chiesto di accertare le violazioni allegate e di condannare la condomina **CP_1** all'immediato ripristino della destinazione d'uso consentita ed alla cessazione immediata delle condotte illecite, oltre che al pagamento della somma di € 500,00 per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione dell'ordine.

Radicatosi il contraddittorio, la parte convenuta ha eccepito, in rito, l'incompetenza del Tribunale, in favore del collegio arbitrale previsto all'art. 23 del Regolamento condominiale.

Nel merito, ha dedotto che:

- l'attività di cosiddetto "affitto breve", svolta nell'immobile, così come definita dall'art. 4 del D.L.24.4.2017 n. 50 , convertito nella L. 21.6.2017 n. 96 ("si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare"), non rientra tra quelle vietate dall'art. 9 del Regolamento condominiale, e, specificamente, in quella di affittacamere, in quanto dall'art. 4 citato si evince che "l'attività di locazione turistica deve avvenire in 'unità abitative adibite a civile abitazione' " e "il regolamento condominiale che vincoli all'uso come "civile abitazione" risulta compatibile con tale destinazione"

- il Condominio attore non ha versato in atti copia del Regolamento di Polizia Urbana e del Regolamento Generale per gli Inquilini, di cui lamenta la violazione, che le relative disposizioni non soggiacciono al principio "jura novit curia" e che comunque "la questione ... concerne comportamenti degli inquilini"

- sono, in ogni caso, indimostrati i fatti allegati, trattandosi peraltro di pochi episodi (“qualche isolata intemperanza nel corso di cinque anni”), ed essi sono addebitabili agli occupanti l’appartamento
- che, per lunghi periodi, tra il 2020 ed il 2023 (*i.e.* per complessivi un anno e nove mesi) l’immobile è stato concesso in locazione stabile a tre diversi soggetti
- vi sono altri due appartamenti, all’interno dello stabile condominiale, aventi la medesima destinazione d’uso.

Ha concluso per la declaratoria di incompetenza di questo Tribunale, in favore degli arbitri, e, nel merito, per il rigetto delle domande.

Il giudice, riservata al merito la decisione sull’eccezione in rito, ha ammesso ed espletato la prova orale diretta e contraria articolata dalle parti ed ha pure ordinato, ai sensi dell’art. 210 c.p.c., l’esibizione dei rapporti/annotazioni di servizio degli interventi effettuati dalla polizia di Stato presso il **Parte_1** in cinque specifiche date, ordine che è stato eseguito.

All’esito, assegnati i termini previsti dall’art. 189 c.p.c., ha riservato la causa in decisione.

2. L’eccezione di incompetenza in favore degli arbitri.

L’art. 23 del Regolamento Condominiale stabilisce che “tutte le vertenze dipendenti o comunque conseguenti al presente rapporto di condominio, che insorgessero fra il Condominio, l’Amministratore ed i singoli condomini, dovranno essere deferiti al Collegio Arbitrale” (secondo capoverso).

Il **Parte_1** attore ha dedotto:

- a) la nullità e/o inesistenza della clausola arbitrale, perché rimette la formazione del Collegio arbitrale alle maggioranze previste all’art. 1136 c.c., mentre, invece, la decisione deve essere assunta all’unanimità, stante il “principio secondo cui, sia nell’arbitrato libero che in quello rituale, gli arbitri devono essere designati con il concorso della volontà di tutte le parti interessate. In difetto la previsione che deroghi al principio unanimistico deve ritenersi non apposta”. Infatti, essa “comporterebbe la possibilità in capo al **Parte_1** di nominare un Collegio Arbitrale totalmente favorevole alla maggioranza del condomini, e dunque totalmente contrario alla Convenuta”;
- b) la nullità della clausola anche sotto il profilo della mancanza di chiarezza ed equivocità, con conseguente incertezza interpretativa;
- c) la inapplicabilità al caso in esame, che concerne violazioni non solo e non tanto del Regolamento condominiale, ma di diritti indisponibili penalmente tutelati (dall’art. 659 c.p.) e di disposizioni del Regolamento generale degli inquilini e di quello di polizia urbana, ossia rapporti non contrattuali. Alternativamente, la nullità per contrasto con gli artt. 806 e 808 *bis* c.p.c.;

d) l'avvenuta rinuncia alla clausola, per i seguenti tre ordini di ragioni (i) perché, sin dal 1954 (anno di formazione del Regolamento condominiale), nessuno ha mai chiesto di costituire il Collegio Arbitrale, (ii) perché la convenuta CP_1 nella corrispondenza intercorsa col Condominio, ha menzionato la via giudiziale per risolvere la controversia e (iii) perché la procedura di mediazione si è conclusa con esito negativo, senza che alcuna delle parti abbia manifestato la volontà di investire della questione il Collegio Arbitrale.

Ha pure contestato che l'eccezione configuri una questione di incompetenza, sul presupposto che, trattandosi di arbitrato irrituale, essa integra, invece, un'eccezione preliminare di merito.

Ciò premesso, l'ultimo capoverso dell'art. 23 del Regolamento condominiale recita: "Il Collegio Arbitrale deciderà quale amichevole compositore in base ad equità senza formalità di procedura in via inappellabile (...)". E', quindi, indubbio che si tratti di arbitrato irrituale.

A mente del primo capoverso, "L'assemblea ordinaria, con le maggioranze di cui al 2° e 3° comma dell'art. 1136 del Cod. Civ. deve provvedere alla nomina di un Collegio Arbitrale composto di tre membri effettivi e di due supplenti, che durerà in carica tre esercizi (...)".

L'eccezione di nullità della clausola compromissoria, con riguardo alle modalità di nomina del Collegio arbitrale, è fondata.

La previsione della nomina degli arbitri a maggioranza dei condomini contrasta col principio inderogabile, consolidato a livello internazionale, secondo cui, sia nell'arbitrato libero che in quello rituale, gli arbitri devono essere designati con il concorso della volontà di tutti i litiganti, al fine di assicurarne la terzietà ed imparzialità, sicché è indispensabile l'unanimità dei consensi (cfr. Cassazione civile sez. I, 18/03/2008, n.7262: "In tema di deferimento, secondo la previsione dello statuto di una cooperativa, delle controversie tra società e soci ad un collegio di probiviri in qualità di arbitri, va assicurato il requisito di ordine pubblico - non venuto meno a seguito della riforma dell'art. 809 c.p.c. ad opera della legge n. 25 del 1994 e che prescinde dalla natura rituale o irrituale dell'arbitrato - della imparzialità della decisione, derivandone la necessità che la nomina dei probiviri provenga anche dal socio in lite, a pena di nullità della contraria clausola compromissoria, che può essere fatta valere nel giudizio di opposizione intentato dal socio contro l'esclusione; in particolare, per poter considerare valida la delibera dell'assemblea che nomina i probiviri, non è sufficiente dimostrare che il socio in lite vi abbia concorso con il proprio voto favorevole né che la delibera sia stata assunta con il voto unanime dei presenti nell'assemblea, ma, semmai, che lo statuto prevedesse sin dall'origine ed in termini generali che i probiviri fossero designati soltanto con il concorso di tutti i soci (non solo dei presenti e votanti in assemblea), solo così potendosi realizzare la garanzia di imparzialità di costoro che sono chiamati a

risolvere una lite tra la medesima società ed il socio”. In termini, Cassazione civile sez. I, 29/11/1999, n.13306: “Costituisce requisito di validità della clausola compromissoria il fatto che gli arbitri vengano nominati con il concorso della volontà dei contraenti e non siano espressione della volontà di una soltanto delle parti, in quanto il concorso di entrambe le parti nella nomina degli arbitri soddisfa un insopprimibile valore di garanzia dell'imparzialità di chi è chiamato a risolvere una controversia; valore che prescinde dalla natura rituale o irrituale dell'arbitrato”).

Il fatto che si tratti di nullità parziale, come replicato dalla convenuta, non implica, altresì, che possa operare il meccanismo della sostituzione di diritto della clausola nulla con la norma imperativa, per diverse ragioni.

In primo luogo, la sostituzione automatica prevista dall'art. 1419 comma 2, c.c. opera con riguardo all'intera clausola e non ad una parte sola di essa (cfr. Cass. n. 1184/1983: “nel caso di nullità di una clausola per vizio di una parte di essa, la sostituzione della norma imperativa deve avvenire rispetto all'intera clausola e non già mediante sostituzione di una parte soltanto della norma alla parte della clausola che ne determina la nullità”).

Inoltre, non è previsto dalla legge, nel caso in esame, il potere sostitutivo del Presidente del Tribunale, come invece espressamente stabilito dalla norma inderogabile posta dall'art. 34 comma 5 d. lgsl. n. 5/2003 con il meccanismo ex art. 809 c.p.c., secondo il disposto dell'art. 1419 comma 2 c.c., per l'arbitrato societario.

Infine, in assenza di una norma specifica, nemmeno sembra applicabile il rimedio codicistico della nomina giudiziale, previsto dal citato art. 809 c.p.c., perché, ferma la questione dell'applicabilità *ratione temporis* della disciplina attualmente vigente, esso concerne i soli casi in cui la convenzione di arbitrato indichi gli arbitri in numero pari o non ne indichi affatto e, quindi, non la fattispecie in esame. In definitiva, l'eccezione di compromissione in arbitri della controversia è infondata e deve essere rigettata.

3. *La violazione dell'art.9 del Regolamento condominiale nella parte in cui vieta la destinazione a “camere d'affitto vuote e ammobiliate, pensioni, albergo”.*

L'amministratore condominiale agisce in giudizio per la violazione di disposizioni regolamentari che limitano l'uso della proprietà esclusiva, a tutela del corretto uso delle cose comuni, essendo a tanto legittimato in forza dell'art. 1130 c.c. (cfr. Cassazione civile sez. II, 4/02/2025, n. 2770: “Le norme del regolamento di condominio che impongono divieti di destinazione e altre limitazioni similari all'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono a integrare la disciplina delle cose comuni dell'edificio, in quanto dirette a impedire un uso abnorme delle stesse in conseguenza di situazioni e

comportamenti che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive: di tal che, in caso di violazione di tali prescrizioni, l'amministratore del condominio, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico con deliberazione della assemblea, ha, a norma dell'articolo 1130 del Cc, il potere di farne cessare il relativo abuso e, quindi, la relativa legittimazione processuale”).

L'azione è correttamente proposta nei confronti della **Parte_7 CP_1** proprietaria di una unità immobiliare all'interno dello stabile condominiale, concessa in locazione a terzi; non è, invece, necessario instaurare il contraddittorio nei confronti del conduttore, che non è litisconsorte necessario (cfr. Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1105: “In tema di condominio degli edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario. Peraltro, nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, il proprietario è tenuto a partecipare, quale litisconsorte necessario, nel relativo giudizio in cui si controverta in ordine all'esistenza ed alla validità del regolamento, in quanto le suddette limitazioni costituiscono oneri reali o servitù reciproche che, in quanto tali, afferiscono immediatamente al bene”).

Ciò premesso, il **Parte_1** ha dedotto, nell'atto introduttivo, che “Il Regolamento Condominiale (doc. 42) è di natura contrattuale in quanto è stato accettato da tutti i condomini al momento dell'acquisto della loro porzione immobiliare ed è richiamato nei singoli rogiti notarili. Ciò comporta che tutti i condomini hanno aderito a una convenzione che prevede limiti all'utilizzo delle loro proprietà e hanno assunto obblighi al rispetto dei vincoli stabiliti al fine di garantire la migliore gestione del Condominio”.

Nessuna delle parti ha versato in atti l'atto di acquisto dell'immobile per cui è causa, da parte della convenuta. E, tuttavia, la circostanza, specificamente allegata dal **Parte_1** e ribadita più volte in atti, che la condomina ha accettato, nell'atto di compravendita, la limitazione all'utilizzazione della proprietà esclusiva prevista al citato art. 9), non è mai stata contestata dalla convenuta **CP_1** la quale si è, anzi, sul punto, difesa nel merito, così implicitamente, ma inequivocabilmente, confermando di avere avuto piena conoscenza e di avere accettato la detta limitazione d'uso.

Vero è che, nella memoria depositata ai sensi dell'art. 171 ter n. 1) c.p.c., costei ha eccepito, per la prima volta, che “l'art. 9 del Regolamento – proprio in quanto avente natura contrattuale – dovrebbe essere dichiarato nullo, in quanto illegittimamente limitativo del diritto di proprietà” ed ha chiesto, in via subordinata, di dichiarare nullità della detta clausola. Tuttavia, per un verso, tale richiesta non è stata reiterata nelle definitive conclusioni rassegnate, come sopra trascritte; per altro verso, e

soprattutto, la CP_1 mai ha negato, pur quando ha eccepito la nullità della disposizione regolamentare, di aver conosciuto ed accettato l'art. 9 in contestazione, sicché non si vede perché la limitazione del diritto di proprietà ivi prevista dovrebbe essere considerata nulla, se è pacifico che è stata da lei accettata nell'atto di compravendita.

Nel merito, è incontroverso, in fatto, che l'immobile per cui è causa è stato concesso in locazione e che il conduttore lo ha adibito, da anni, ad affitti brevi ad uso turistico, avendo ciò riferito la stessa convenuta.

La convenuta ha dedotto che tale attività non rientra tra quelle vietate dal Regolamento condominiale, in quanto tale destinazione è rispettosa della destinazione "ad uso abitativo" e la disciplina normativa in materia di affitti brevi si applica anche allorché, oltre alla concessione in godimento dell'immobile, vengono erogati servizi accessori, purché l'attività non venga svolta in forma imprenditoriale, come nella fattispecie (art. 4. D.L. n. 50/2017).

L'assunto non merita di essere condiviso.

Dall'istruttoria espletata è emerso che l'attività di affitti brevi è pubblicizzata su siti *web* specializzati (*airbnb.com* e *booking.com* ed altri: docc. 6, 7 e 8 dell'attore), che il soggiorno minimo è fissato in sole due notti, che l'appartamento è completamente ammobiliato e fornito di biancheria da letto e da bagno, di sapone, shampoo, carta igienica, asciugacapelli, TV, culle e seggioloni su richiesta, aria condizionata, cucina completa e relative stoviglie, che è previsto un *check-in* ed un *check-out* con consegna delle chiavi da parte di un addetto o prelevandole e/o lasciandole in una cassetta esterna all'edificio, che la gestione dell'immobile e dei rapporti con gli utilizzatori è affidata, sin dal 2019, a una società, Controparte_2 che svolge in via imprenditoriale attività di locazione di immobili, che la pulizia dei locali viene svolta due volte la settimana da addette a tanto, le quali provvedono anche al cambio della biancheria e allo smaltimento della spazzatura.

Il coordinatore/manager di Controparte_2 Testimone_2, escusso in giudizio, ha riferito che "l'appartamento viene dato in affitto medio-breve in media a 4 o 5 persone e fino a 7, ma in quest'ultimo caso un paio di volte al mese. Il *check-in* viene effettuato dalle 15 alle 20, anche il fine settimana", "il personale di pulizia va un paio di volte a settimana. Nell'appartamento vi è una media di 8 *chek-in* e 8 *check-out* al mese, in alta stagione (giugno e luglio), può essere anche 7 o 6, nei restanti periodi dell'anno. Quando, però, l'immobile è affittato per un intero mese, c'è un solo *check-in* e *check-out*. ... in media, l'immobile è occupato venti giorni al mese".

Alla luce degli elementi raccolti, è indubbio che l'immobile in contestazione, sin dal 2019, è stato concesso in godimento per periodi brevi (salvo che a cavallo del periodo di *lock-down* causato dal

covid) a terzi, ai quali vengono fornite, oltre all'alloggio, prestazioni di servizi accessori assimilabili ad una parte di quelle tipicamente erogate da alberghi e pensioni, quali la fornitura ed il cambio della biancheria da letto e da bagno, la fornitura di prodotti per l'igiene personale e per la cucina, la pulizia iniziale e finale, il *check-in* e *check-out*.

Ad avviso della scrivente, tale uso non è conforme al Regolamento condominiale.

E' noto che le disposizioni dei regolamenti condominiali che impongono limitazioni all'uso della proprietà esclusiva sono di stretta interpretazione (cfr. Cass. n. 24526/2022, che richiama il consolidato orientamento giurisprudenziale: "i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale, nella parte in cui impone detti limiti e divieti, va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti").

Le disposizioni regolamentari devono essere interpretate secondo i criteri ermeneutici indicati dal codice civile (artt. 1362 c.c. e ss.) e, quindi, in primo luogo sulle espressioni letterali usate. Infatti, a mente dell'art. 1362 c.c., l'interprete deve innanzitutto indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti e ricorrere agli ulteriori criteri solo qualora le espressioni usate non palesino con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti.

Nel caso in esame il Regolamento condominiale vieta la destinazione a "camere d'affitto vuote o ammobiliate, pensioni, albergo".

L'elemento comune a tutti gli usi indicati è costituito dal fatto che, oltre al godimento dell'alloggio, vengono offerte una serie di prestazioni accessorie, fra le quali, per quanto qui specificamente interessa, la fornitura ed il cambio di biancheria da letto e da bagno, la fornitura di saponi ed accessori da bagno, la pulizia periodica, il *check-in* ed il *check-out*. Infatti, "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" (Cassazione civile sez. II, 08/11/2010, n.22665. In termini, Cass. civ, sez. II, 18 maggio 1993, n. 5632; Cass. civ., sez. II, 3 dicembre 2002, n. 17167).

In sostanza, il Regolamento ha inteso vietare gli usi delle proprietà esclusive che comportino non la semplice concessione in godimento del bene, ma anche prestazioni accessorie ulteriori, assimilabili a quelle alberghiere. Proprio la prestazione di tali servizi costituisce l'elemento che differenzia la locazione – con la quale viene concesso il solo godimento dell'immobile - dagli altri usi in contestazione.

Nel caso in esame è accertato che la concreta utilizzazione dell'immobile non si limita alla sola concessione in godimento, essendo forniti i servizi accessori sopra indicati, senz'altro assimilabili ad una parte di quelli tipicamente alberghieri (cfr., in fattispecie similare, Corte appello Milano sez. III, 23/02/2022, n.614: “Se l'attività svolta nell'immobile è sovrapponibile ed assimilabile a quella di pensione o affittacamere, vietata dal regolamento contrattuale, deve ritenersi illegittima per violazione della norma regolamentare”).

E', invece, inconferente, ai fini della decisione, il disposto dell'art. 4 D.L. n. 50/2017, invocato dalla convenuta, giacché esso disciplina esclusivamente il regime fiscale delle locazioni brevi a scopo turistico, come risulta chiaramente dalla sua rubrica (“Regime fiscale delle locazioni brevi”), ma non ha alcun impatto sulla qualificazione dell'uso cui è concretamente destinato l'immobile, secondo la normativa civilistica.

In definitiva, la destinazione impressa all'immobile per cui è causa è vietata dal Regolamento perché non limitata alla mera concessione in godimento. Sussiste, pertanto, la lamentata violazione.

4. Le ulteriori violazioni dell'art. 9 e quella dell'art. 4 del detto Regolamento.

L'amministratore condominiale lamenta, altresì, la violazione dell'art. 9 del Regolamento sotto due ulteriori profili: a) nella parte in cui vieta di fare “comunque uso contrario all'igiene, alla decenza, al buon costume e al decoro dell'edificio”, e b) laddove obbliga ad osservare “in ogni caso le disposizioni emanate o emanande dalle competenti autorità in materia di igiene, sanità e pubblica sicurezza, nonché il regolamento generale per gli inquilini della Città di **Pt_1**”.

Il Regolamento Generale per gli Inquilini della Città di **Pt_1** prevede, per quanto qui interessa, che:

- (i) “gli inquilini devono usare la più scrupolosa nettezza, non solo nel loro appartamento, ma anche nei locali di uso comune e condursi da persone educate, osservando le norme di buon vicinato con reciproca tolleranza” (art. 2);
- (ii) “è vietato agli inquilini, salvo il preventivo consenso scritto del locatore ... tenere feste da ballo o altre riunioni rumorose ... adoperare apparecchi e strumenti musicali o di altra natura i cui suoni raggiungano gli appartamenti dei vicini” (art. 6);

(iii) “è vietato agli inquilini ... lasciare aperto il portone di accesso dell’edificio dalle ore 21.00 alle ore 8.00 di ogni giorno e durante le altre eventuali ore di chiusura” (doc. 7);

(iv) “è vietato agli inquilini ... recare disturbo ai vicini con rumori di qualsiasi natura e, nelle ore notturne, tra l’altro, rimuovere mobili, trascinare oggetti pesanti, procedere alla pulizia dei pavimenti” (art. 7).

Il Regolamento di Polizia Urbana prevede che: “è vietato nelle case fare rumori incomodi al vicinato ed uso eccessivo di strumenti musicali e simili, specialmente dalle 22 alle ore 8” (art. 83).

Il **Parte_1** lamenta pure la violazione del divieto di occupazione, anche temporanea, degli spazi comuni (“di occupare anche temporaneamente anche con ... oggetti mobili di qualsiasi specie il cortile, le scale ... i locali e gli spazi di proprietà comuni”: art. 4) e, più in generale, “un sistematico abuso delle cose comuni, con ingombro e improprio utilizzo di scale, androne, ascensori e continuo abbandono o errato smaltimento di immondizie”.

Anche in tal caso la convenuta mai ha negato di aver avuto specifica conoscenza ed accettato quanto disposto dall’art. 9 del Regolamento condominiale, *in parte qua*, come pure dalle ulteriori disposizioni, ivi richiamate.

L’istruttoria espletata ha consentito di accertare la gran parte dei fatti lamentati dal **Parte_1** come analiticamente indicati in citazione, con dovizia di particolari e specificazione delle date (pagine da 3 a 11), alla luce sia delle risultanze documentali che delle deposizioni testimoniali raccolte.

Sotto il primo profilo, il **Parte_1** ha versato in atti le numerose lamentele e segnalazioni scritte inoltrate all’amministratore condominiale dai condomini e/o conduttori, tra il 13 maggio 2019 e l’11 aprile 2024 (docc. 11-36): si tratta di ventitré comunicazioni, nelle quali costoro riferivano dettagliatamente, specificando giorno ed ora, i fatti accaduti, quali arrivo di comitive numerose fino alle ore 2 di notte, schiamazzi su pianerottoli, porte di ingresso e di ascensori sbattute violentemente, televisore e voci ad alto volume sino a ora tarda, urla, trascinamento di pesanti bagagli lungo le scale, karaoke, danneggiamenti agli ascensori e porte bloccate, striscioni appesi al balcone, portone di ingresso allo stabile lasciato aperto con la motivazione che “gli utenti non hanno abbastanza chiavi”, interruttori della luce rotti, ripetute richieste notturne di fare silenzio, rimaste senza esito, via vai di persone rumorose al mattino presto e alla sera tardi, con bagagli ingombranti, sino addirittura al lancio di bottiglie dal balcone ed anche ad un episodio in cui un ospite, sempre dal balcone, ha urinato sui veicoli sottostanti, spazzature smaltita alla rinfusa e senza differenziazione. In tali comunicazioni, costoro spesso si dicono esasperati dalla situazione, perché non episodica, ma reiterata e frequente, quanto meno, da maggio 2019 in avanti.

I testi escussi hanno largamente confermato i fatti lamentati. In particolare,

- quanto alla *protratta occupazione dell'atrio* **CP_3** da parte di comitive di persone, in arrivo ed in partenza, al momento di ricevere in consegna le chiavi e di restituirle, il custode dello stabile (dal mese di settembre 2024 in avanti), **Persona_3** ha riferito: “io lavoro dalle 7,00 fino alle 13,30 ... E’ vero che, durante il mio orario di lavoro, arrivano comitive di persone che sostano nell’atrio condominiale per mezz’ora o poco più, in attesa di aver le chiavi dell’appartamento. È vero che sono vocianti e che disturbano il Condominio, perché fanno rumore anche quando vanno via. Infatti spesso si parlano dal terzo piano, dove si trova l’appartamento della signora **CP_1** all’atrio condominiale e viceversa, anche quando vanno via. Ingombrano l’atrio ed ostacolano l’accesso ai condomini. Queste cose le ho viste personalmente ... In genere sono sette o otto persone”.

Persona_4, che ha abitato l’appartamento adiacente quello della **CP_1** “da giugno o luglio 2015 al febbraio 2024”, quale conduttore, ha dichiarato: “è vero. Io ricordo che, prima del Covid, questo accadeva spesso, quanto meno dal 2018/2019 in avanti, soprattutto nel fine settimana; mi riferisco al via vai di persone e preciso che spesso le persone arrivavano di notte o partivano di notte perché avevano il volo molto presto, alle 3 di notte. Arrivavano e partivano svegliandomi, io li sentivo perché il muro della mia camera da letto era anche il muro divisorio con l’appartamento della signora **CP_1** ed io mi facevo sentire perché bussavo sul muro per protesta, con esiti diversi. Erano persone che parlavano tutte le lingue del mondo. Le cose che mi vengono dette accadevano anche sul pianerottolo e non solo nell’atrio, perché queste persone salivano con i loro bagagli. Durante il Covid c’è stato un affitto lungo, di nove mesi, che è stato un periodo tranquillo e poi, nel 2020 è ripresa la situazione come in precedenza, almeno fino a quando io ho abitato là. Questa situazione è stata una delle ragioni per le quali me ne sono andato di là”.

L’orario, anche notturno, in cui si sono verificati gli arrivi, è stato confermato anche dal gestore dell’immobile, **Testimone_1**: “il problema è che il cliente non comunica per tempo l’ora del suo arrivo e ci avvisa quando è già nel portone. I nostri tempi di arrivo sono di 30-40 minuti. Inoltre, spesso arrivano dopo le 20, a causa di ritardi dei voli e simili, ritardo che è un fatto normale, e quindi noi usciamo anche dopo le 20. Raramente chiamano dopo le 23,30-24. Invece, capita che chiamino alle 22 e dintorni. È ovvio che hanno valigie con sé e se vengono da molto lontano, hanno valigie anche grandi perché fanno un tour in Italia”

- quanto ai *rumori* provocati dal vociare degli ospiti dell’appartamento, dal trascinarsi dei loro bagagli, dallo sbattimento delle porte, il predetto **Per_4** ha riferito circostanze puntuali e dettagliate: “Ribadisco che il fine settimana c’era più rumore, perché arrivavano comitive più numerose, che

dormivano poco e facevano molta confusione, facevano feste con musica alta. Dopo il covid, almeno tre fine settimana al mese io dovevo protestare perché c'erano una decina di persone, che ballavano, bevevano, erano ubriache, che facevano rumore. Io sono separato e ho due figlie minorenni che si spaventavano quando venivano da me. Confermo che questa situazione si verificava sia di giorno che di notte". Ha ricordato che in parecchie occasioni i condomini, disturbati dagli schiamazzi, uscivano di notte dai loro appartamenti per chiedere di fare silenzio, ma senza risultato: "Ricordo che si lamentavano come me anche coloro che abitavano al piano di sotto ed a quello di sopra, spesso ci trovavamo sul piano in pigiama. E' capitano di trovarsi insieme almeno una decina di volte. Ricordo la signora Pt_8 In altre occasioni le iniziative di protesta erano singole e si aggiungevano a quelle comuni di cui ho detto. ... preciso che io personalmente protestavo, anche bussando al muro, un paio di volte al mese ... quello che so è che facevano molte feste e, in queste occasioni, si sentiva citofonare spesso e c'era un bel via vai".

I condomini si sono, in taluni casi, rivolti anche al gestore dell'immobile, per far cessare la condotta, come riferito dal teste Tes_1 ("io sono intervenuto qualche volta per queste problematiche, su chiamata della signora Pt_8 l'inquilina del secondo piano, che, molto gentilmente, due o tre volte l'anno mi chiama chiedendomi di intervenire con gli ospiti per farli smettere. In genere il rumore cessa, perché dico alla signora Pt_8 di chiamarmi, anche di notte, se non smettono. La signora Pt_8 mi ha detto che si sentono tutti i rumori provenienti dall'appartamento soprastante") ed altrettanto ha fatto l'amministratore condominiale, "che mi ha mandato quattro e-mail in un anno. ... preciso che la signora Pt_8 mi ha chiamato solo tre volte e l'amministratore due o tre, ma dopo i fatti. L'amministratore mi ha fatto segnalazioni solo nel 2019 e, in seguito, mi ha mandato e-mail tre volte l'anno per denunciare questi episodi".

Il custode dello stabile, oltre a quanto sopra riportato, ha riferito che gli ospiti dell'appartamento "Non vedono che ci sono due ascensori e capita che trascinino le valigie, che sono grandi, per le scale, dal terzo piano, causando molto rumore". A domanda della scrivente, ha aggiunto che "i condomini si lamentano del fatto che nello stabile entrano parecchie persone estranee, che non si conoscono e che portano altre persone, e dei rumori che producono, come pure degli ingombri. I condomini sono circa 30 e la gran parte si lamenta di questa situazione".

E' pure emerso che anche le donne delle pulizie, le quali si recano presso l'immobile almeno settimanalmente, sono piuttosto rumorose, in occasione delle pulizie dell'appartamento, giacché parlano ad alta voce, ascoltano musica ad alto volume e utilizzano macchine aspirapolvere, ossia

producono rumori che si propagano all'esterno dell'appartamento, siccome hanno l'abitudine di lasciare aperta la porta di ingresso (teste *Per_4*)

- quanto al mancato rispetto del *decoro* e della *decenza* e, più in generale, all'*abuso* ed all'*uso scorretto degli parti comuni*, anche in pregiudizio della sicurezza, è pure accertato che, una volta, uno degli ospiti è stato trovato ubriaco, disteso sullo zerbino antistante la porta dell'appartamento (così *Per_4* : “Una volta ho chiamato la polizia perché un sabato pomeriggio, alle 17, a fine 2023, inizi 2024, ho trovato un ragazzo ubriaco disteso sullo zerbino della signora *CP_1* La polizia è intervenuta”, nonché

Testimone_1 : “ho saputo dalle donne delle pulizie che qualcuno aveva dormito sullo zerbino, ma non so chi l'abbia detto loro, non mi hanno detto di averlo visto loro”); che il portone di accesso allo stabile condominiale rimaneva spesso aperto (cfr. *Per_4* : “il motivo non lo conosco, spesso il portone era aperto. Una volta ho trovato la chiave rotta. Esco poco alla sera, posso dire per il giorno. Preciso che non ho visto chi lasciava aperto il portone, però so che chi abitava nello stabile, proprietari o conduttori, si lamentava del fatto che restasse aperto”); che, su segnalazione di rumori molesti e schiamazzi effettuata da tre donne che abitavano nello stabile, è intervenuta la polizia di Stato, di notte, il 30 novembre 2021, l'8 febbraio 2020 ed il 13 luglio 2021 (cfr. documenti depositati in atti dalla Questura di *Pt_1*).

Il teste *Per_4* ha riferito che, in generale, gli schiamazzi, la musica ad alto volume, le feste fino a notte molto inoltrata (ore 3,00) erano molto frequenti, al contempo precisando di non essere in grado di affermare che tutto questo sia avvenuto nei giorni esattamente indicati in citazione. Lungi dal minare l'attendibilità del teste, ciò ne avvalorava la deposizione, giacché è del tutto verosimile e normale che , allorché gli eventi si ripetano regolarmente e con modalità del tutto simili, non si ponga attenzione alla data esatta del loro accadimento.

Le condotte accertate, come sopra esposte, senz'altro violano le disposizioni del Regolamento condominiale e pure quelle degli altri regolamenti da esso richiamati.

A prescindere da ogni altra considerazione, che per esigenze di economia processuale si omette, non rileva accertare la violazione, altresì, dell'art. 844 c.c., stante il principio per cui “Quando l'attività posta in essere da uno dei condomini di un edificio 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 c.c., 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. Ne consegue che, quando si invoca, a sostegno

dell'obbligazione di non fare, il rispetto di una clausola del regolamento contrattuale che restringa poteri e facoltà dei singoli condomini sui piani o sulle porzioni di piano in proprietà esclusiva, il giudice è chiamato a valutare la legittimità o meno dell'immissione, non sotto la lente dell'art. 844 c.c., ma esclusivamente in base al tenore delle previsioni negoziali di quel regolamento, costitutive di un vincolo di natura reale assimilabile ad una servitù reciproca” (Cassazione civile sez. VI, 18/01/2011, n. 1064).

In definitiva, le domande formulate dal *Parte_1* nei confronti della convenuta sono fondate e *Controparte_1* deve essere condannata alla immediata cessazione della destinazione dell’immobile di sua proprietà all’uso di locazione breve turistica, come sopra descritta, e delle ulteriori condotte in contrasto con gli articoli 9 e 4 del Regolamento condominiale, nonché di quelle dei regolamenti ivi richiamati.

Tenuto conto del lungo periodo di violazione e delle numerose e reiterate istanze stragiudiziali di cessazione di esse, rimaste inevase, su istanza del Condominio la convenuta viene condannata, altresì, al pagamento della somma di € 250,00 per ogni giorno di ritardo nell’esecuzione dell’ordine giudiziale.

Le spese del giudizio seguono la soccombenza e, tenuto conto del valore indeterminabile della controversia e della notevole attività difensiva e svolta, vengono liquidate come da dispositivo in un valore intermedio tra i medi ed i massimi tariffari.

P.Q.M.

Il Tribunale, definendo il giudizio, così provvede:

1. rigetta l’eccezione di compromettibilità in arbitri della controversia;
2. accertate le violazioni dei divieti e degli obblighi sanciti dagli articoli 9 e 4 del Regolamento condominiale, nonché delle disposizioni regolamentari ulteriori, ivi richiamate, ordina a *CP_1* [...] l’immediata cessazione della condotta illegittima;
3. condanna la predetta convenuta al pagamento, in favore del *Parte_1* attore, della somma di € 250,00 per ogni giorno di ritardo nell’adempimento dell’ordine, ai sensi dell’art. 614 *bis* c.p.c.;
4. condanna, infine, la parte convenuta a rimborsare alla parte attrice le spese di lite, che si liquidano in € 13.510,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfetario spese generali, IVA e CPA se dovute, ed in € 545,00 per esborsi.

Milano 10 aprile 2026.

Il Giudice
Francesca Savignano