

*Ordinanza*

Il Condominio di Via Ponte Seveso n. XX in Milano ha azionato un procedimento d'urgenza ex art. 700 c.p.c. avverso la condomina T.D., proprietaria di un monolocale di mq 35 ubicato al quinto piano dello stabile, nonché avverso il conduttore della predetta unità immobiliare R. D., al fine di impedire loro l'utilizzo di detto immobile a scopo di bed and breakfast in quanto uso contrario al regolamento di condominio e tale da menomare grandemente la tranquillità e sicurezza dei condomini atteso il continuo via vai a tutte le ore del giorno e della notte di soggetti estranei alla compagine condominiale. Si è costituito in giudizio il conduttore R. D. il quale ha contestato in fatto e diritto il merito delle avverse pretese invocando il rigetto della domanda cautelare: in via preliminare R. D. ha eccepito il proprio difetto di legittimazione passiva stante il fatto che il soggetto incaricato dello svolgimento dell'attività di affittacamere ad opera della proprietaria T.D. fosse tale s.r.l. IYslite, società quest'ultima svolgente attività di locazione turistica di immobili per brevi periodi.

Instaurato il contraddittorio tra le parti, il Giudice di prime cure ha disatteso l'eccezione di difetto di legittimazione passiva fatta valere da R. D. e, quanto al merito, ha disatteso la domanda cautelare del Condominio di Via Ponte Seveso n. XX in Milano stante l'assenza del periculum in mora a fondamento del ricorso.

A seguito del reclama del Condominio di Via Ponte Seveso n. XX in Milano si è pervenuti all'odierno giudizio avanti al Collegio che, dopo una vivace discussione tra le parti, ha assunto la seguente ordinanza.

Il provvedimento assunto dal giudice di prime cure si palesa del tutto corretto e meritevole di conferma per i motivi di seguito indicati.

Devesi nuovamente disattendere l'eccezione di difetto di legittimazione passiva fatta valere da R. D. per il fatto che il soggetto incaricato dalla proprietaria T.D. dello svolgimento dell'attività di affittacamere e locazioni turistiche per brevi periodi sarebbe stata la s.r.l. D'Elite quale soggetto esercente tale specifica attività: sussiste agli atti di causa il contratto di locazione ad uso abitativo datato 27 maggio 2015, regolarmente registrato presso i competenti uffici pubblici, in virtù del quale T.D. ha concesso in godimento al R. D. l'immobile per cui è lite, il che spazza via ogni dubbio in merito alla legittimazione passiva - rectius titolarità dal lato passivo nel rapporto dedotto in giudizio - dell'odierno reclamato in quanto soggetto in concreto effettivo detentore del bene per cui è lite.

Nel merito devesi osservare che, sia pur ad una delibazione sommaria propria della presente fase cautelare, l'attività di affittacamere e/o di bed and breakfast che la proprietaria ed il conduttore dell'unità immobiliare sita nel Condominio di Via Ponte Seveso n. in Milano hanno inteso realizzare all'interno della predetta unità immobiliare si pone in contrasto con quanto stabilito dall'art. 3, lettera b), del regolamento di condominio; ciononostante tale considerazione non appare sufficiente ad accogliere la domanda cautelare azionata dal Condominio di Via Ponte Seveso n. XX in Milano stante il manifesto difetto del pregiudizio imminente ed irreparabile a fondamento della tutela cautelare d'urgenza da quest'ultimo invocata.

Senza volere nella presente sede entrare nell'annosa questione del se la lesione di diritti aventi contenuto di natura non patrimoniale - quale la tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni - richieda una pronta tutela per il fatto che il pericolo del pregiudizio irreparabile sia insito nella lesione stessa dell'interesse protetto dall'ordinanza, ad avviso del Collegio, nel

caso al vaglio del presente giudizio, il Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano non ha fornito alcun elemento da cui desumere la effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni ad opera dell'espletamento dell'attività di affittacamere e di bed and breakfast che la proprietaria ed il conduttore dell'unità immobiliare sita nel Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano hanno inteso realizzare all'intero della predetta unità immobiliare: piuttosto il Giudice di prime cure ha messo in risalto come, tenuto conto delle modeste dimensioni del bene all'interno del quale viene svolta la censurata attività, delle modalità operative con cui veniva e viene espletata l'attività incriminata desunte dal materiale estrapolato dal sito in cui viene pubblicizzato l'immobile, nonché infine tenuto conto del complessivo stato dei luoghi, la effettiva e concreta messa in pericolo della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni fosse radicalmente da escludere nel caso in esame.

In definitiva la difesa di parte reclamante ha desunto la sussistenza del pregiudizio imminente ed irreparabile a fondamento della tutela cautelare d'urgenza da quest'ultima invocata dalla mera violazione, ad opera dei convenuti, della disposizione di natura regolamentare in precedenza menzionata che vieta di destinare 'gli alloggi a uso colleghi', quasi si trattasse di un danno in re maga non

bisognevole di prova: resta comunque sullo sfondo se, ferma rimanendo la legittimazione del Condominio ad invocare il rispetto delle disposizioni del regolamento ad opera dei singoli condomini ed ad agire a tale scopo anche in via d'urgenza ex art. 700 c.p.c., il Condominio possa altresì agire a tutela della tranquillità e sicurezza dei condomini all'interno degli spazi comuni in luogo di questi ultimi a presidio di beni giuridici spettanti ai singoli compartecipi. Conseguentemente in definitiva la conferma del provvedimento assunto in prime cure ed il rigetto del reclamo del Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano ricorrente.

Le spese seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo a carico del Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano reclamante.

*P.Q.M.*

Visto l'art. 669 terdecies c.p.c.

- 1) rigetta il reclamo azionato dal Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano;
- 2) condanna il Condominio di Via Ponte Seveso n. (...) in Milano al pagamento delle spese di lite a favore del convenuto R. D., spese liquidate complessivamente in Euro 2.100,00 per compenso di avvocato, oltre rimborso forfettario spese generali 15%, iva e epa conce per legge.