



**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**

Il Tribunale Ordinario di Nocera Inferiore, Seconda Civile, in composizione monocratica, in persona del G.M., dott. Stefania Fontanarosa, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 1121/2014 R.G.A.C.

TRA

Parte_1 **MI.** (c.f.: *P.IVA_1*), elettivamente domiciliato in VIA
PROL. *Parte_2* , presso lo studio dell'Avv.
[redacted] (c.f.: *C.F._1*) e dell'Avv. [redacted]
[redacted] *C.F._2* ; dai quali è rappresentato e difeso;

ATTORE

E

CP_1 (c.f.: *C.F._3*), elettivamente domiciliato in VIA
[redacted] N. [redacted] / 167 80040 STRIANO, presso lo studio dell'Avv. [redacted] (c.f.:
C.F._4), dal quale è rappresentato e difeso;

CONVENUTO

Oggetto: altri rapporti condominiali.

Conclusioni: Come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

Con atto di citazione ritualmente notificato al convenuto, il *Parte_1* ^{Cont} giva in
giudizio nei confronti del *Parte_1* *CP_1* chiedendo che fosse inibito al
convenuto di adibire i due locali terranei di sua proprietà a scuola di Danza e che fosse



ripristinata la destinazione originaria dei suddetti locali (negozio e deposito) in ossequio all'art. 4 del regolamento condominiale.

Si costituiva in giudizio **CP_1** eccependo l'infondatezza della domanda attorea.

In particolare sosteneva che il regolamento condominiale non prevedeva eccezioni all'uso dei locali commerciali tale da escludere alcune categorie di attività (come la danza); che il **CP_1** aveva comunicato la dichiarazione di vicinato al **Controparte_3**, con la quale indicava il tipo di attività che si sarebbe svolta nei locali; che il Comune **CP_3** non aveva formulato alcun tipo di obiezione al riguardo; che l'associazione sportiva alla quale erano stati concessi in fitto i locali in oggetto aveva eseguito lavori insonorizzazione certificati da relazione tecnica; che l'associazione sportiva aveva commissionato una relazione tecnica al fine di determinare i livelli di esposizione al rumore nell'ambiente esterno; che dalle relazioni tecniche era emerso che i livelli di esposizione al rumore negli ambienti esterni al locale era entro i limiti previsti dalla normativa vigente; che le attività associative terminavano alle ore 22,00; che l'ampio locale con annesso ripostiglio era adibito a deposito e non a sala di danza.

Pertanto, chiedeva il rigetto della domanda, con condanna alle spese.

Espletata la prova testimoniale e la ctu, la causa veniva trattenuta in decisione con i termini abbreviati di 40+20 gg per il deposito di comparsa conclusionale e note di replica.

Le domande proposte da parte attrice sono infondate e vanno rigettate.

Invero secondo l'orientamento costante e univoco della giurisprudenza di legittimità, le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte (come nella specie, in forza del dedotto art. 4 del regolamento del **Parte_I** I) a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive (nella specie, si tratta del divieto di "destinare i negozi ad uso diverso da quello per i quali sono stati costruiti ed accatastati), costituiscono servitù reciproche e devono perciò essere approvate mediante espressione di una volontà contrattuale, e quindi con il consenso di tutti i condomini, mentre la loro opponibilità ai terzi acquirenti, che non vi abbiano espressamente e consapevolmente aderito, rimane subordinata all'adempimento dell'onere di trascrizione del relativo peso (; n. 5626 del 2002; Cass. n. 4693 del 2001; ; n. 21024 del 2016; n. 6769 del 2018; n. 3852 del 2020; n. 24526 del 2022).

Configurandosi tali restrizioni di godimento delle proprietà esclusive come servitù reciproche, intanto può allora ritenersi che un regolamento condominiale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà,



in quanto le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocabilmente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

Il contenuto di tale diritto di servitù si concreta nel corrispondente dovere di ciascun condomino di astenersi dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condomini a far cessare impedimenti e turbative. Non appaga, pertanto, l'esigenza di inequivoca individuazione del peso e dell'utilità costituenti il contenuto della servitù costituita per negozio la formulazione di divieti e limitazioni nel regolamento di condominio operata non mediante elencazione delle attività vietate, ma mediante generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (quali, ad esempio, l'uso contrario al decoro, alla tranquillità o alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione, semmai altresì saltuaria o sporadica, a produrre gli inconvenienti che si vollero, appunto, scongiurare (; n. 33104 del 2021; n. 24188 del 2021; n. 21307 del 2016; n. 23 del 2004).

La condivisa esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate. L'art. 1362 c.c., del resto, allorché nel comma 1 prescrive all'interprete di indagare quale sia stata la comune intenzione delle parti senza limitarsi al senso letterale delle parole, non svaluta l'elemento letterale del contratto, anzi intende ribadire che, qualora la lettera della convenzione, per le espressioni usate, riveli con chiarezza ed univocità la volontà dei contraenti e non vi sia divergenza tra la lettera e lo spirito della convenzione, una diversa interpretazione non è ammissibile.

Nella interpretazione del divieto di "destinare i box e i negozi ad uso diverso da quello per i quali sono stati costruiti ed accatastati " (cfr art. 4 regolamento condominiale), occorre allora considerare che il contenuto di un diritto reale di servitù non può consistere in un generico divieto di disporre del fondo servente, dovendo il titolo costitutivo contenere tutti gli elementi atti ad individuare la portata oggettiva del peso imposto sopra un fondo per l'utilità



di altro fondo appartenente a diverso proprietario, con la specificazione dell'estensione (Cass. n. 18349 del 2012).

Si insegna in dottrina che la servitù è un "diritto reale speciale", sicché contenuto di essa, ove il peso imposto consista in un non facere, non può mai essere un indeterminato divieto di astensione da ogni diversa destinazione all'utilizzazione del fondo servente, che ne svuoti la proprietà.

Nel caso di specie, l'art. 4 del regolamento condominiale non contiene limitazioni enunciate in modo chiaro ed esplicito, non indica quali siano le attività vietate e pertanto non può dirsi costituita la servitù reciproca concernente il divieto di adibire i locali di proprietà esclusiva a scuola di danza.

Pertanto, le domande attoree vanno rigettate.

Alcuna rilevanza riveste ai fini della definizione del giudizio, l'accertamento compiuto dal ctu in ordine al superamento dei limiti di tollerabilità delle emissioni prodotte dallo svolgimento dell'attività di danza nei locali concessi in fitto all'associazione sportiva, atteso che esso semmai rileverebbe ai fini di un eventuale azione (non proposta in questa sede) ex art. 844 c.c., volta ad ottenere la cessazione delle immissioni intollerabili.

Le spese di lite, comprese quelle della ctu, seguono la soccombenza del *Parte_I* e si liquidano come da dispositivo in base ai parametri di cui al D.M. 2014/55, tenuto conto del valore della causa e dell'attività esercitata.

P.Q.M.

Il Tribunale di Nocera Inferiore, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) Rigetta tutte le domande attoree;
- 2) Condanna il *Parte_I* ^{Cont} al pagamento delle spese di lite in favore dell'avv. Nando Rendina, difensore del convenuto dichiaratosi anticipatario, che si liquidano in euro 1.280,00 per compenso, oltre iva, cpa e rimb. forf. del 15%;
- 3) Pone definitivamente le spese della ctu a carico del *Parte_I* ^{Cont} come liquidate con separato decreto.

Così deciso in Nocera Inferiore, 12/11/2024

IL GIUDICE
dott.ssa Stefania Fontanarosa

L'originale di questo provvedimento è un documento informatico sottoscritto con firma digitale (artt. 1, lett. s, 21 e 24 D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82) e depositato telematicamente nel fascicolo informatico ai sensi degli artt. 15 e 35, comma 1, D.M. 21 febbraio 2011, n. 44, come modificato dal D.M. 15 ottobre 2012 n. 209, e succ. mod..