

Recesso del conduttore non legittima il risarcimento del condomino

Autore: Giuseppe Bordoli

In: Giurisprudenza commentata

Il singolo condomino non può pretendere un risarcimento per il recesso del suo conduttore conseguente alle iniziative lecite prese dai condomini per far rispettare le disposizioni del regolamento di condominio

riferimenti normativi: art. 1138 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 13689 del 22/06/2011

La vicenda

Un condomino, proprietario di un immobile all'interno del caseggiato aveva dato in locazione il proprio appartamento **ad un'associazione che destinava i locali a casa di riposo per anziani**. Tale attività era, però, **vietata da apposita clausola del regolamento di condominio**; di conseguenza i condomini si attivavano per assumere tutte le iniziative per far cessare l'attività abusiva del conduttore. **Successivamente la cooperativa abbandonava l'immobile, recendo dal contratto di locazione**. Il condomino proprietario dell'unità immobiliare si rivolgeva allora al Tribunale per richiedere il risarcimento dei danni subiti in quanto era convinto che il recesso della conduttrice **fosse stato causato dalla reazione illecita dei condomini per far valere l'incompatibilità dell'attività svolta nell'immobile locato dalla cooperativa** rispetto al divieto di destinazione contenuto nel regolamento condominiale. In particolare l'attore contestava ai condomini il danneggiamento del citofono, del quadro elettrico e della cassetta postale e anche diverse denunce subite, per violazioni edilizie poi risultate infondate. Condotte che, ad avviso del ricorrente, avevano determinato il recesso del conduttore con conseguente perdita economica per il condomino locatore. Il Tribunale dava ragione al condomino, mentre la Corte di Appello riteneva che collettività avesse agito lecitamente. Il condomino locatore ricorreva in cassazione insistendo nel considerare illecita la reazione dei condomini all'attività abusiva esercitata.

La questione

Il singolo condomino non può pretendere un risarcimento se il suo inquilino recede dal contratto per le iniziative lecite prese dagli altri condomini per far rispettare le disposizioni del regolamento di condominio?

La soluzione

Secondo la Cassazione **il condominio non ha assunto comportamenti illeciti**. Ogni azione della collettività condominiale, infatti, era giustificata dalla necessità di far rispettare il divieto regolamentare all'apertura di una casa di riposo per anziani nell'unità immobiliare del locatore. Del resto, **la Cassazione ricorda che la sussistenza del nesso causale fra condotta antigiuridica ed evento dannoso** (nella specie, il recesso della conduttrice dal contratto di locazione) **involge un apprezzamento di fatto** che, se, come nel caso in esame, è correttamente motivato dai giudici di secondo grado, **non è sindacabile nel giudizio di cassazione**.

In ogni caso i giudici supremi non ritengono possa attribuirsi alla gestione condominiale la responsabilità risarcitoria per condotte moleste eventualmente addebitabili a singoli condomini.

Si legga anche:

- Le principali clausole vessatorie nei contratti di manutenzione degli impianti comuni;
- Le tempistiche per recedere dai contratti

Le riflessioni conclusive

È possibile che una clausola del regolamento vieti espressamente le case di riposo e di cura per anziani all'interno del caseggiato. Ma è possibile pure che una clausola regolamentare imponga di destinare gli appartamenti ad uso di civile abitazione o di studio, uffici professionali privati, oppure vieti di adibire gli stessi a stanze ammobiliate d'affitto, pensioni e locande. **In entrambi i casi il singolo condomino o suo inquilino non possono aprire una casa di cura per anziani nell'appartamento facente parte del condominio**. Del resto, l'oggetto principale dell'attività della casa di riposo è **quello ricettivo alberghiero**, al quale si aggiungono altri specifici servizi e non v'è dubbio che tale elemento debba ritenersi decisivo ai fini di una corretta comprensione della fattispecie. Alla luce di quanto sopra è **comprensibile che i condomini prendano tutte le iniziative per osteggiare colui che abusivamente esercita (direttamente o indirettamente) l'attività vietata dal regolamento**. In ogni

caso, la presentazione di una denuncia, come di un esposto, all'autorità giudiziaria o amministrativa, seppur rivelatasi infondata, **non può essere fonte di responsabilità per danni a carico dei condomini denunciati o degli esponenti, ai sensi dell'art. 2043 c.c., se non quando possano considerarsi calunniosi.** Alla luce di quanto sopra è legittimo, ad esempio, che un condominio proponga diversi esposti alla Asl e ai Nas per segnalare le immissioni provenienti da una pizzeria, nei cui confronti la Pubblica Amministrazione poi adotta provvedimenti interdettivi dell'attività sino a che non siano installate apposite canne fumarie: **in tal caso i titolari della pizzeria non possono certo chiedere il risarcimento dei danni al condominio per il periodo di chiusura subito in conseguenza degli esposti presentati.**

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/recesso-del-conduttore-non-legittima-il-risarcimento-del-condomino/>