

Affitto/Proprietari

B & B, attività occasionale oppure continuativa

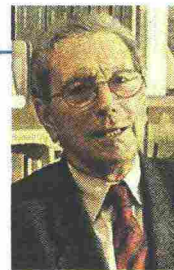
Vorrei sapere se il regolamento condominiale possa legittimamente vietare l'attività di bed and breakfast e di affittacamere, considerato che il regolamento indica espressamente il divieto per il condomino di destinare il proprio appartamento a destinazioni diverse da quella abitativa, e considerare che una recente sentenza della Corte di cassazione sembra avere ritenuto tale attività diversa dall'uso di abitazione.

“ Per la verità c'è anche un'altra sentenza del 2014 che afferma che l'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione degli appartamenti in cui è svolta, con la conseguenza che anche in presenza di regolamento condominiale che vieti di destinare gli appartamenti "ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato", l'attività di bed & breakfast dovrebbe ritenersi consentita, non essendo ammissibile un'interpretazione estensiva della norma regolamentare che riservi ai soli proprietari, ai loro congiunti e ai singoli professionisti il godimento negli appartamenti posti nel condominio (sentenza 20 novembre 2014, n. 24707); anche se la differenza, apparente, delle due decisioni, è da attribuire, verosimilmente, alla differenza delle situazioni di fatto che rara-

a cura di **NINO SCRIPPELLITI**

Avvocato, consulente legale della **Confedilizia**

I proprietari che hanno quesiti da porre al nostro esperto in materia di locazioni possono inviare una mail a: messaggero.proprieta@libero.it, oppure possono indirizzare una lettera alla Piemme Spa, via Montello n°10 - 00195 Roma, indirizzandola alla rubrica "Casa - Inquilini & Proprietari".



mente emerge dalla sintesi, resa pubblica, delle sentenze della Corte di Cassazione; cosiddetta, massima e delle norme del regolamento di condominio applicabili al caso.

Tuttavia, quanto al quesito posto dal lettore, bisogna riconoscere che la materia delle utilizzazioni ricettive delle abitazioni per usi non residenziali ma per locazioni brevi ed in particolare turistiche, è in forte evoluzione normativa, in quanto da un lato la realtà economica e di costume spinge verso modi sempre più numerosi di sharing economy, quale può essere l'ospitalità di conduttori turisti, anche se sistematica e costante, nelle stanze libere della propria abitazione, che dovrebbe essere un modo ordinario di uso della proprietà immobiliare; da altro lato è possibile che vi siano utilizzazioni di questo genere svolte in forma di impresa, e quindi con prestazione di servizi in favore dei conduttori, di natura diversa da quelli che ordinariamente potrebbero essere a favore di semplici ospiti conviventi. Per venire al quesito posto dal lettore credo che

occorra stabilire se l'utilizzazione per B & B sia solo occasionale oppure sistematica e ricorrente, in abitazione diversa da quella dove risiede il locatore, a tal punto da escludere una utilizzazione abitativa ordinaria. In questo caso si potrebbe sostenere, con maggior ragione, la violazione del regolamento condominiale, anche se è dubbio se una eventuale azione da proporre dinanzi al Tribunale ad opera dell'amministratore e preventivamente approvata dall'assemblea, possa avere effetti reali, come si usa dire, con il risultato di sentenza che consenta di impedire effettivamente tale uso, o non piuttosto la sentenza si limiti ad un risarcimento del danno in favore degli altri condomini. Il danno tendenzialmente si può ritenere corrispondente all'eventuale deprezzamento degli appartamenti, e cioè al minor valore commerciale di mercato in conseguenza dei notori inconvenienti per i residenti nell'edificio di una utilizzazione degli appartamenti non propriamente abitativa, e dovrebbe essere quantificato da un esperto stimatore.

