

Affitto/Proprietari

B&B, vertenza con il condominio: ecco la normativa

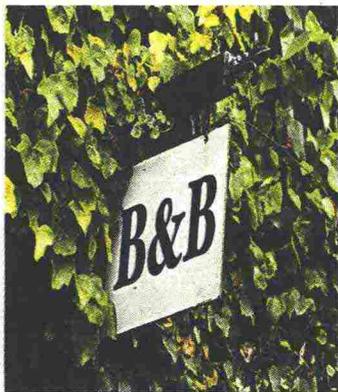
Vorrei sapere se il regolamento condominiale possa legittimamente vietare l'attività di bed and breakfast e di affittacamere, considerato che il regolamento indica espressamente il divieto per il condomino di destinare il proprio appartamento a destinazioni diverse da quella abitativa, e considerato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

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

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".



tavia, 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 im-

presa, 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.

