

GESTIONE DEI B&B IN CONDOMINIO

Sempre più frequentemente, tra i giovani ma non solo, vengono avviate strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, i così detti “Bed and Breakfast”.

Si tratta di attività portate avanti da privati, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi (Codice del Turismo, D. Lgs. n. 79/2011 art. 9). Prima di avviare tale attività è fondamentale verificare che il regolamento condominiale non contenga divieti in proposito, e quindi accertarsi che la destinazione delle unità immobiliari possa essere liberamente decisa dal condòmino. E' quindi indispensabile leggere attentamente il regolamento condominiale, soprattutto se “Contrattuale” e cioè richiamati nei rogiti di acquisto ovvero in alternativa, divieti e limiti di destinazione delle proprietà esclusive possono essere formulati nei regolamenti mediante elencazione delle attività vietate o mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare. Solo un divieto espresso e categorico nel regolamento può, quindi, rendere illegittima l'apertura dell'attività di B&B nell'edificio. La Cassazione sentenza n. 21562/2020 ha chiarito che qualora il regolamento vieti le attività commerciali all'interno dello stabile, non sarà possibile avviare l'attività di B&B, in quanto «(...) pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico». La sentenza n. 21562/2020 della Corte di Cassazione, infatti, stabilisce che l'attività di affittacamere o B&B deve essere considerata contrapposta alle finalità abitative dell'immobile, mentre rientra in toto nelle attività commerciali vietate dal condominio, in quanto assimilabile a quella alberghiera. B&B e affittacamere non possono rientrare nel normale uso abitativo, in quanto per lo svolgimento delle proprie attività, prevedono il pagamento di un corrispettivo per soggiorni più o meno brevi, nonché la somministrazione di prestazioni di servizi personali (pulizia dei locali, fornitura di biancheria da letto e da bagno, ecc.). Qualora il regolamento contrattuale, quindi, contenga la disposizione che vieti le attività commerciali è illegittimo svolgere l'attività di affittacamere compresa quella identificabile in un B&B in tutto e per tutto assimilabili alle attività imprenditoriali alberghiere a nulla rilevando le ridotte dimensioni, in quanto non diversamente dall'albergo si configurano come un'attività connotata da una impresa e dal contatto diretto con il pubblico. Resta inteso che le clausole del regolamento, che impongono restrizione ai poteri e alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, sono opponibili anche ai conduttori delle singole unità. Le logiche che portano ad inserire in un regolamento condominiale un esplicito divieto, sono quelle che mirano alla tutela del decoro e della tranquillità dell'edificio. Il divieto del regolamento condominiale, per avere effetto, deve essere quindi esplicito e chiaro, riferendosi in modo specifico alle attività di B&B: La clausola che implica detto divieto deve essere

trascritta con nota separata rispetto al regolamento, affinché l'acquirente si renda consapevole del tipo di divieto che, ovviamente, limiterà la sua proprietà esclusiva. (A tal proposito la Corte di Cassazione con sent. n. 21024/2016 ha previsto la necessità della trascrizione di queste limitazioni nell'atto immobiliare, come previsto dagli articoli 2659 e 2665 c.c.). È, quindi, prerogativa dei regolamenti condominiali di tipo "contrattuale", approvati all'unanimità o allegati agli atti di compravendita, includere clausole che limitano l'utilizzo delle unità immobiliari per attività come pensioni, alberghi, affittacamere e B&B. Tali restrizioni, quindi, influenzando sui diritti individuali dei proprietari, sono considerate servitù atipiche e richiedono una registrazione formale. Più in generale la giurisprudenza ha affermato che divieti e limiti di destinazione delle proprietà esclusive, mediante elencazione delle attività vietate o mediante riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare, devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e/o interpretazione estensiva delle relative norme, trattandosi di materia che attiene alla -----

compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini (Cass. n. 9564/1997; Cass. 24707/2014). Si cita la sentenza del Tribunale di Milano n. 1469/2021, in tema di attività di affittacamere/ foresteria. Nello specifico caso, il Condominio agiva per l'immediata cessazione dell'attività di affittacamere/ foresteria nell'unità immobiliare oggetto di causa, sull'assunto che detta attività rientrasse nel divieto condominiale di adibire gli appartamenti a sedi "di pensioni o alberghi". Secondo il proprietario dell'unità immobiliare convenuto in giudizio, l'attività svolta dal suo conduttore rientrava invece nella fattispecie di "bed&breakfast" o in quella di "affittacamere", diversa da quella di albergo o pensione e dunque non vietata dal regolamento condominiale. Tenuto conto delle circostanze emerse in giudizio, ovvero che l'attività svolta, oltre alla fornitura di alloggio temporaneo comprendesse una serie di attività complementari all'alloggio, quali: la prima colazione; la fornitura e cambio di biancheria da camera e da bagno; il wi-fi; l'aria condizionata; il servizio di deposito bagagli; il servizio di lavanderia; il servizio navetta da e per gli aeroporti e le stazioni, il Tribunale di Milano ha accolto la domanda del Condominio e ordinato alla controparte di cessare immediatamente l'attività precisando che "va ritenuto che la messa a disposizione dell'appartamento del convenuto con i sopra richiamati servizi accessori ulteriori e caratteristiche della attività recettizia, ulteriori e maggiormente articolati e qualificati rispetto alla semplice fornitura di un alloggio, integri una attività che, in considerazione dell'evoluzione del costume sociale, è del tutto sovrapponibile a quella di "di pensioni od alberghi", oggetto del divieto di destinazione delle unità abitative site nel Condominio attore, previsto dalla clausola contrattuale in esame (sul punto Cass. n. 109/2016; Cass. n. 704/2015; Cass. n. 22665/2010)"