Si al B&B se il regolamento condominiale non lo vieta espressamente

Data: 3 luglio 2016 | Autore: Avv.Express Anna Maria Cupolillo



7 MARZO -Secondo il Tribunale di Roma, con la sentenza n. 18303 del 17 settembre 2015, è legittima l'apertura di un B&B all'interno del Condominio se il regolamento condominiale vieta espressamente solo la destinazione dei locali ad attività alberghiera o di pensione. Invero, l'attività di B&B è diversa da quella alberghiera e di pensione e costituisce “un servizio extra alberghiero di tipo saltuario” esercitato nel luogo di residenza del gestore e soggetto ai limiti di apertura e di capienza della struttura ricettiva.

Il caso: un Condominio si era rivolto al Giudice per far interrompere l'attività di B&B posta in essere da un condòmino, nel suo appartamento, perché contraria al regolamento condominiale che vietava l'apertura di pensioni e alberghi e, conseguentemente, anche di B&B. Altresì, il Condominio lamentava che il continuo via vai di persone pregiudicava la tranquillità e la sicurezza degli altri condòmini in violazione dei limiti prescritti dallo stesso regolamento. [MORE]

Il Tribunale di Roma, nel rigettare la domanda, ha, innanzitutto, precisato che B&B, alberghi e pensioni non sono la stessa cosa in quanto “*l'attività di bed&breakfast si differenzia da quella alberghiera e di pensione, costituendo un servizio extra-alberghiero di tipo santuario, esercitato nel luogo di residenza del gestore e soggetto a limiti di apertura e di capienza della struttura ricettiva*”.
L'art. 4 del regolamento condominiale de quo disponeva che “la destinazione degli appartamenti ad uso diverso dall'abitazione o da ufficio professionale privato deve essere consentita dall’assemblea con la maggioranza legale. È vietato destinare gli alloggi ed i locali dell'edificio ad albergo, pensione ed in genere a qualsiasi altro uso che possa turbare la tranquillità dei Condomini o sia contrario all'igiene, alla morale ed al decoro dell'edificio”.

Ebbene, è vero che il regolamento contrattuale, accettato da tutti i condòmini, può imporre ai singoli proprietari limitazioni al godimento e alla destinazione d'uso dei loro appartamenti; tali divieti, però,

proprio perché limitano il diritto di proprietà di ciascun condòmino, devono essere espressamente e chiaramente indicati nel regolamento o, comunque, devono risultare in modo non equivoco da esso e, pertanto, non possono essere interpretati in maniera analogica o estensiva.

Nel caso in questione ad essere espressamente vietata era la destinazione dei locali ad attività alberghiera o di pensione, e non anche ad attività di B&B. Inoltre, l'apertura del B&B non necessitava neppure della preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea perché non comportava alcun mutamento di destinazione d'uso dell'immobile diversa da quella abitativa.

Inoltre, secondo il Tribunale romano, l'attività di B&B non è pregiudizievole alla tranquillità del Condominio, considerato anche la limitata estensione della parte dell'immobile destinato a B&B (capacità ricettiva massima di 5 persone).

E' doveroso fare presente che di avviso contrario è la Corte di Cassazione, II sez. civile, sentenza n. 109/2016 che, trattando di attività di affittacamere, considera tutte e tre le attività ricettive – affittacamere, alberghi e B&B – incompatibili con la destinazione ad uso abitativo dell'immobile, per cui tali attività non potrebbero essere avviate se il regolamento vieta usi diversi da quello abitativo.

Avv. Anna Maria Cupolillo Staff Giuridico Avvocato Express

Articolo scaricato da www.infooggi.it
https://www.infooggi.it/articolo/si-al-bb-se-il-regolamento-condominiale-non-lo-vieta-espressamente/87259