

I regolamenti possono limitare la destinazione d'uso dell'immobile

Le regole

La prescrizione incide sulla proprietà e rientra tra le servitù atipiche

Ettore Ditta

Il bed and breakfast costituisce una formula giuridica che è nata in ordinamenti stranieri e che solo in tempi recenti ha trovato applicazione anche in Italia, riscuotendo notevole successo. Bisogna verificare allora se il proliferare nei condomini impatti e come sulle previsioni contenute nei regolamenti condominiali che possono vietare particolari usi delle unità immobiliari private.

Va premesso che la prescrizione, contenuta in un regolamento di natura contrattuale, di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive (come pensioni, alberghi, affittacamere, B&B), incidendo sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, rientra nella categoria delle servitù atipiche e esige perciò la trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione all'interno della nota di trascrizione delle specifiche clausole limitative, in base agli articoli 2659, comma 1, numero 2, e 2665 del Codice civile (Cassazione 21024/2016).

Non si presentano particolari problemi nei casi in cui i regolamenti prevedano il divieto espresso di utilizzare una unità immobiliare come B&B, anche se, quando non vengono messi a disposizione

servizi accessori con caratteristiche dell'attività ricettizia, la mera ospitalità offerta a più estranei non rientra nei divieti di destinazione delle abitazioni contemplati dalla clausola contrattuale (Tribunale di Milano 1030/2024).

La maggior parte dei regolamenti però, va detto, risale a periodi in cui questa formula non era diffusa e pertanto l'indicazione di un divieto esplicito è molto rara. Nei vecchi regolamenti erano frequenti clausole che limitavano la possibilità di affittare le camere degli immobili, richiamando le tradizionali ipotesi di pensioni, alberghi o affittacamere; e questi divieti spesso erano completati da altre disposizioni più generiche, che vietavano ogni utilizzo contrario alla tranquillità, all'igiene, alla sicurezza, alla decenza, alla moralità e al buon nome del condominio.

La giurisprudenza non è univoca sulla possibilità di estendere questi divieti anche ai B&B (a favore, Tribunale di Torino 3 ottobre 2009, Cassazione 26087/2010 e Tribunale di Milano 7128/2021; contro, invece, Tribunale di Roma 727/2017, Corte di appello di Milano 93/2021 e Cassazione 109/2016).

I condòmini che si ritengono danneggiati dall'attività pertanto possono ricorrere, se previsto, anche sul divieto di esercitare usi contrari alla tranquillità del condominio, qualora i gestori del B&B non intervengano in caso di schiamazzi o quando esponzano a situazioni di pericolo il condominio, trascurando ad esempio di tener chiuso il portone del palazzo.