
Anche un regolamento del 1921 può vietare il B&B

Tribunale Roma

È sufficiente che la clausola limitativa sia stata trascritta nei Registri immobiliari

Rosario Dolce

Spesso i regolamenti condominiali sono datati, specie quelli predisposti dal costruttore e registrati nei singoli atti di acquisto degli appartamenti.

Ebbene, anche un regolamento contrattuale del 1921 può spiegare effetto dopo un secolo di vita ed è in grado di vietare in condominio un B&B e/o un affittacamere.

Lo ha precisato il Tribunale di Roma nella sentenza 4158/ 2024.

La causa si snoda tra un condominio e una guest house nel centro di Roma, in un edificio non di recente edificazione. La questione nodale verteva sulla legittimazione di una clausola originaria (tra-

scritta presso la Conservatoria delle ipoteche di Roma il 6 maggio 1921) non trasfusa integralmente nel contratto di compravendita dell'immobile in disamina, ma richiamata indirettamente mediante il riferimento esplicito al regolamento condominiale contrattuale.

Secondo il giudice romano - che richiama parte della giurisprudenza di legittimità - in virtù dell'istituto della servitù, è sufficiente che la clausola del regolamento sia stata trascritta sui Registri immobiliari per essere opponibile ai successori a titolo particolare o universale, che entrano nella titolarità di diritto dell'immobile.

Si precisa altresì che, qualora il regolamento di condominio - come in questo caso - faccia divieto di svolgere determinate attività non occorre accertare, al fine di ritenere l'attività stessa illegittima, se questa costituisca immissione vietata a norma dell'articolo 844 del Codice civile (immissioni intollerabili). Basta a inibirla la sola previsione regolamentare.