

## ADEMPIMENTI

---

### ***Bed and breakfast e regolamento condominiale***

di Lucia Recchioni

L'attività di *bed and breakfast* può rappresentare un'ulteriore fonte di guadagno per quelle famiglie che, disponendo di **alcune camere in più**, decidono di metterle a disposizione degli ospiti occasionali.

Come comportarsi, però, se l'appartamento in oggetto è parte di un **complesso condominiale**?

Negli ultimi anni si è assistito ad un **ampio dibattito giurisprudenziale**, con numerose pronunce che si sono concentrate soprattutto sull'**efficacia dei regolamenti condominiali** disciplinanti il divieto di svolgimento dell'attività in oggetto.

Può essere utile, a tal proposito, richiamare la [sentenza della Corte di Cassazione del 16/01/2015, n. 704](#), riguardante l'impugnazione di una **delibera assembleare, assunta a maggioranza**, con la quale era stata **concessa l'autorizzazione allo svolgimento dell'attività di bed and breakfast**.

Con riferimento alla decisione in commento giova precisare che, nel precedente grado di giudizio, la **Corte di Appello di Milano** aveva dichiarato **nulla** la richiamata **delibera**, in quanto contraria *“con l'uso abitativo contrattualmente prestabilito nel regolamento condominiale e, in particolare, con i patti speciali allegati agli atti di divisione dell'immobile, costituenti regolamento condominiale contrattuale e nei quali era previsto che “i proprietari del fabbricato si impegnano sin d'ora a destinare esclusivamente ad abitazione singoli piani loro assegnati, impegnandosi categoricamente a non modificare tale destinazione”.”*

La **Corte d'Appello di Milano**, pertanto, riconosceva un **mutamento di destinazione d'uso** dell'immobile, **da abitativo ad alberghiero**, in caso di svolgimento dell'attività di *bed and breakfast*, ignorando la **normativa regionale**, la quale, invece escludeva il cambio di destinazione d'uso.

La **Corte di Cassazione**, con la richiamata pronuncia, confermando l'interpretazione dei giudici di secondo grado, ha quindi chiarito che le **leggi regionali**, indipendentemente dalle loro previsioni, **non possono incidere sulla volontà contrattuale dei comproprietari** che hanno voluto escludere ogni modifica della destinazione ad uso abitativo dei singoli appartamenti.

Più precisamente, nel qualificare l'attività di *bed and breakfast* i giudici della Suprema Corte hanno richiamato la costante giurisprudenza, in forza della quale *“l'attività di affittacamere, ..., pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a*

quest'ultima analoga, comportando, **non diversamente dall'esercizio di un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico (Cass. 3/12/2002 n. 17167)**".

Pertanto, se da un lato **l'assemblea condominiale** non può incidere sul diritto di proprietà di ciascun condomino, resta fermo che **eventuali limitazioni "specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio"** vincolano i singoli **condomini** nell'utilizzo del loro immobile.

Tutto ciò premesso, si ritiene tuttavia utile richiamare anche un'altra pronuncia della [Corte di Cassazione, la sentenza n. 21024 del 18/10/2016](#), in considerazione della quale deve ritenersi che, **per essere opponibile ai terzi acquirenti, la clausola del regolamento condominiale che impedisce lo svolgimento dell'attività di bed and breakfast deve essere oggetto di trascrizione**.

Con la sentenza in commento è stato infatti formulato il seguente principio di diritto: *"la previsione contenuta in un regolamento condominiale convenzionale di limiti alla destinazione delle proprietà esclusive, incidendo non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino, deve essere ricondotta alla categoria delle servitù atipiche, ... . Pertanto, l'opponibilità ai terzi acquirenti di tali limiti va regolata secondo le norme proprie della servitù, e dunque avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, indicando nella nota di trascrizione, ai sensi dell'articolo 2659 cod. civ., comma 1, n. 2, e articolo 2665 cod. civ., le specifiche clausole limitative, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale"*.

Tutto ciò chiarito, può però accadere, nella pratica, che nel **regolamento condominiale** siano formulati **divieti abbastanza generici**, quali quello di non destinare l'immobile ad un uso che possa turbare la tranquillità degli altri condomini.

In questi casi, adottando un comportamento prudenziale, è sicuramente utile rispettare le **procedure previste in caso di divieto di svolgimento dell'attività** sancito dal **regolamento condominiale** e rivolgersi quindi all'**assemblea dei condomini** che, con il **consenso unanime**, potrà espressamente autorizzare l'avvio di un'attività di **bed and breakfast**, superando il divieto regolamentare ([Corte di Cassazione, sentenza n. 17694 del 14 agosto 2007](#)).

Un altro aspetto sul quale è necessario soffermare l'attenzione riguarda, infine, **l'uso dei servizi comuni e il riparto delle spese condominiali**. È evidente che lo svolgimento dell'attività di **bed and breakfast** possa comportare un **uso più intenso** dei servizi comuni, quali, banalmente, l'ascensore o il servizio di portineria.

In questi casi si rende quindi opportuno **modificare le modalità di riparto delle spese comuni**, prevedendo una maggiorazione forfetaria o una nuovo riparto dei millesimali.

Seminario di specializzazione

**LA GESTIONE FISCALE E AMMINISTRATIVA DEI B&B E  
LA NUOVA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI TURISTICHE BREVI**

[Scopri le sedi in programmazione >](#)