

## 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 prudentiale, 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 >](#)