

# E' possibile aprire un bed & breakfast nei locali di proprieta' dei singoli condomini anche se una clausola del regolamento stabilisce che le proprieta' esclusive devono essere esclusivamente adibite ad uso di civile abitazione, con divieto di cambio di destinazione d'uso

**Autore:** Giuseppe Bordoli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art. 1138 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. 2, Sentenza n. 24707 del 20/11/2014

## La vicenda

Alcuni condomini **aprivano un bed and breakfast** nei locali di loro proprietà facenti parti del condominio, apponendo anche **cartelli pubblicitari** nelle parti comuni. Questa iniziativa non veniva ritenuta legittima dagli altri condomini che pretendevano (senza successo) **la chiusura della struttura turistica**; di conseguenza il condominio **deliberava l'immediata interruzione dell'attività commerciale di bed & breakfast intrapresa**, nonché la rimozione di targhe, insegne, cartelli apposti sulla ringhiera perimetrale e sulle altre parti comuni, per violazione di alcuni articoli del regolamento condominiale. Quest'ultimo stabiliva che i locali di proprietà esclusiva dovessero essere esclusivamente adibiti ad uso di civile abitazione, **con divieto di cambio di destinazione d'uso**. Altra disposizione stabiliva che non era consentito apporre targhe, cartelli ed insegne sui muri perimetrali, sul portone di accesso e sul cancello principale.

Alla luce di queste norme regolamentari la collettività condominiale considerava **pienamente legittima la delibera** che imponeva la chiusura del bed and breakfast.

Questa delibera però veniva impugnata dai titolari della struttura turistica secondo cui **la delibera era invalida**, in quanto incidente su facoltà e diritti propri dei condomini **in assenza di una specifica ed espressa limitazione contenuta nel regolamento condominiale**.

Il condominio si costituiva in giudizio, contestando il fondamento della domanda e chiedendone il rigetto.

## La questione

Qualora una clausola del regolamento stabilisca che le proprietà esclusive devono essere esclusivamente adibite ad uso di civile abitazione, con divieto di cambio di destinazione d'uso, un singolo condomino può aprire un bed & breakfast nei locali di sua proprietà?

## La soluzione

Il Tribunale ha dato torto al condominio

Secondo il Tribunale, **considerando le espressioni letterali contenute nella clausola del regolamento** a cui la delibera impugnata ha fatto riferimento, risulta evidente che **non esiste alcuno specifico divieto di svolgere**, all'interno delle unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini, **attività di bed & breakfast**; infatti la norma regolamentare presa in considerazione **si è limitata a vietare di destinare dette unità ad un uso diverso da quello di civile abitazione**; tuttavia - come nota lo stesso giudice - la destinazione a civile abitazione è presupposto per l'utilizzazione dei locali ai fini dell'attività commerciale di affittacamere.

Per il Tribunale, quindi, in assenza di uno specifico divieto contenuto nel regolamento condominiale **l'assemblea non poteva dunque legittimamente deliberare l'immediata interruzione dell'attività di bed & breakfast** esercitata dagli attori, risolvendosi una tale delibera in una indebita compressione di facoltà inerenti al diritto di proprietà.

Del resto secondo la prevalente giurisprudenza, che viene condivisa e fatta propria dal Tribunale, le clausole regolamentari che pongono limiti al diritto di proprietà del singolo condomino debbono essere interpretate **con grande rigore** dovendo risultare ogni eventuale limite quanto più possibile esplicito.

In ogni caso per il Tribunale non vi è stata neppure violazione della norma del regolamento condominiale **che vieta di apporre targhe, cartelli in alcune parti comuni** atteso che gli attori si sono limitati ad apporre sulla cassetta esterna della posta di loro proprietà **due targhette in metallo della lunghezza di pochi centimetri**: tali targhette perciò non sono state considerate tali da compromettere il decoro e l'estetica dell'edificio condominiale.

## Le riflessioni conclusive

Secondo un principio consolidato una clausola del regolamento di natura contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare. In quest'ultimo caso per evitare ogni equivoco in una materia atta ad incidere sulla proprietà dei singoli condomini, **i divieti e i limiti devono risultare da espressioni chiare**, avuto riguardo, più che alla clausola in sé alle attività e ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare **se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela**. Infatti, la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, deve risultare **da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro**, non suscettibile di dar luogo ad incertezze (Cass. civ., sez. II, 20/10/2016, n. 21307)

In altre parole l'interpretazione del contenuto della clausola del regolamento condominiale da dove emerge un limite od un obbligo imposto alle singole unità immobiliari deve essere compiuta restrittivamente, **seguendo le norme che regolano l'interpretazione del contratto** ed è censurabile dal giudice di legittimità solo per violazione di legge ed in caso di illogicità o vizio di motivazione della sentenza" (Cass. civ., sez. II, 6/12/2016, n. 24958).

Ancora più recentemente si sottolineato che il giudice **deve evitare** — nell'incertezza del dato letterale — **di imporre pesi sui beni condominiali o, addirittura, di creare delle servitù, non previste né deliberate successivamente con il quorum prescritto dalla legge** (Cass. civ., sez. VI, 24/10/2019, n. 27257).

Alla luce di quanto sopra è possibile aprire nei locali di proprietà esclusiva un bed & breakfast se una clausola del regolamento stabilisce che le proprietà esclusive devono essere esclusivamente adibite ad uso di civile abitazione, **con divieto di cambio di destinazione d'uso**.

Non bisogna infatti dimenticare che **l'esercizio dell'attività di affittacamere non modifica la destinazione d'uso a civile abitazione** degli appartamenti in cui è condotta. Conseguentemente, anche in presenza di una clausola del regolamento condominiale che vieti di destinare gli appartamenti "ad uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato", l'attività di bed & breakfast è da ritenersi consentita; in tal caso quindi il regolamento non può impedire ai condomini la destinazione delle unità abitative per l'esercizio dell'attività di bed and breakfast, non comportando, l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo, il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici. Non sussiste, peraltro, alcuna incompatibilità della destinazione alberghiera con quella prescritta dalla norma del regolamento condominiale, **ove l'attività di bed and breakfast non comporti conseguenze pregiudizievoli per gli altri condomini**. (Cass. civ., sez. II, 20/11/2014, n. 24707).

In ogni caso si deve considerare che se l'attività di bed & breakfast è consentita **non si può escludere l'utilizzazione del muro perimetrale comune o di altre parti comuni da parte del singolo condomino mediante l'apposizione di cartelli, targhe, insegne**, per pubblicizzare l'attività ricettiva; tale comportamento costituisce normale esercizio del diritto di usare la cosa comune, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1102 c.c. (**soprattutto se consiste nell'apposizione sulla cassetta esterna della posta di targhette in metallo della lunghezza di pochi centimetri**), sempre, però, che non impedisca l'esercizio concorrente del diritto degli altri partecipanti di fare uguale uso delle parti comuni, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico, **non sia espressamente vietato da una chiara clausola del regolamento di condominio**.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/e-possibile-aprire-un-bed-breakfast-nei-locali-di-proprietà-dei-singoli-condomini-anch-e-se-una-clausola-del-regolamento-stabilisce-che-le-proprietà-esclusive-devono-essere/>