

# Se il regolamento vieta le attività commerciali non è possibile svolgere l'attività di affittacamere nel caseggiato

**Autore:** Giuseppe Bordolli

**In:** Giurisprudenza commentata

riferimenti normativi: art 1138 c.c.

precedenti giurisprudenziali: Cass., Sez. II, Sentenza n. 6769 del 19/03/2018

**Volume consigliato**

## La vicenda

Un condominio chiedeva ai proprietari di un immobile e al loro conduttore di interrompere l'attività di affittacamere esercitata in contrasto al regolamento di condominio che espressamente vietava di destinare le unità immobiliari del caseggiato ad esercizio o ufficio industriale o commerciale. Successivamente i condomini si rivolgevano al Tribunale che condannava proprietari e conduttore ad interrompere l'attività vietata dal regolamento. Tale decisione veniva confermata dalla Corte d'Appello secondo cui la regolarità amministrativa dell'attività, autorizzata dal Comune, non rilevava nei rapporti fra i condomini e loro aventi causa. In ogni caso i giudici di secondo grado notavano che l'attività di affittacamere svolta dalla società conduttrice non era attività alberghiera ma comunque attività commerciale, esercitata a scopo di lucro da parte di una società di capitali e, dunque, senz'altro in contrasto con il regolamento condominiale. Del resto, secondo la stessa Corte non poteva escludersi il comportamento illecito solo perché nell'edificio vi erano altre attività analoghe. Infine, il locatore (responsabile in solido con il conduttore per la cessazione dell'attività vietata) non poteva neppure invocare una manleva avendo espressamente consentito tale attività nel contratto di locazione.

## La questione

Se il regolamento vieta le attività commerciali non è possibile svolgere l'attività di affittacamere nel caseggiato?

## La soluzione

La Cassazione ha dato ragione al condominio. Secondo i giudici supremi - che hanno aderito alla tesi proposta dalla Corte territoriale - l'assimilazione dell'attività di affittacamere a quella imprenditoriale alberghiera è coerente con la giurisprudenza di legittimità, secondo cui tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico. L'attività, infatti, richiede non solo la cessione in godimento del locale ammobiliato e provvisto delle necessarie somministrazioni (luce, acqua, ecc.), ma anche la prestazione di servizi personali, quali il riassetto del locale stesso e la fornitura della biancheria da letto e da bagno.

## Le riflessioni conclusive

Se una clausola del regolamento di natura contrattuale espressamente vieta di destinare le unità immobiliari del caseggiato ad esercizio o ufficio industriale o commerciale, nessun condomino può svolgere l'attività di affittacamere nei locali condominiali.

Quanto sopra vale anche se l'immobile è nella disponibilità del conduttore, atteso che per l'eventuale inosservanza delle norme del regolamento da parte del conduttore non viene meno la responsabilità del condomino-locatore che è tenuto non solo ad imporre contrattualmente al conduttore il rispetto degli obblighi e dei divieti previsti dal regolamento, ma altresì a prevenirne le violazioni e a sanzionarle anche mediante la cessazione del rapporto.

In ogni caso, nel caso di violazione di disposizioni contenute nel regolamento condominiale, quando non sia contestata l'effettiva opponibilità della clausola al condomino locatore, il condominio può chiedere giudizialmente, nei diretti confronti del conduttore di un appartamento del fabbricato condominiale, la cessazione della destinazione abusiva.

Qualora, invece, il giudizio si estenda anche a sindacare la validità del divieto, derivante dal regolamento contrattuale di condominio, di conferire una certa destinazione all'immobile (divieto riguardante tanto il proprietario quanto il conduttore) si verte proprio in caso di litisconsorzio necessario: si devono cioè citare in giudizio sia il proprietario sia il conduttore per cui non ha senso scindere la causa, con la possibilità di pronunzie distinte ed eventualmente contraddittorie. Ciò chiarito, bisogna sottolineare che il vincolo che deriva dai divieti regolamentari deve essere chiaro ed esplicito, e non è consentito non solo il ricorso all'analogia - cioè l'applicazione a casi analoghi a quelli espressamente previsti dalla norma limitatrice - ma nemmeno ad un'interpretazione "estensiva".

In ogni caso, le clausole limitative del diritto di destinazione delle singole unità immobiliari rientrano nella

categoria delle servitù (reciproche) atipiche, con la conseguenza che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti (cioè quelli successivi al primo acquirente che ha acquistato direttamente dal costruttore - venditore) deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù, mediante l'indicazione, in apposita nota di trascrizione, delle specifiche clausole che vietano determinate attività o pregiudizi, non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale contenuto nel rogito di acquisto.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/se-il-regolamento-vieta-le-attivita-commerciali-non-e-possibile-svolgere-lattivita-di-affittacamere-nel-caseggiato/>