

Locazioni turistiche,  
B&B e Affittacamere:  
istruzioni per l'uso  
Unindustria Como, 19 gennaio 2018

Avv. Angelo Sollazzo

# Fattispecie

Si configura una locazione turistica quando si concede in godimento a titolo oneroso un immobile per il soddisfacimento di un'esigenza abitativa di carattere voluttuario e temporaneo, distinta dall'esigenza abitativa primaria.

# B&B, CAV e F.L.

I Bed & Breakfast, le Foresterie Lombarde e le Case ed Appartamenti per Vacanze sono disciplinati dalle seguenti norme:

- L.R. Lombardia n. 27 dell'1.10.2015;
- D. Lgs. n. 79 del 23.05.2011, art. 53;
- Artt. 1571 e ss. c.c.;
- L. n. 431 del 9.12.1998, art. 1, comma 4.

# B&B, CAV, F.L. e condominio

L'assemblea condominiale può impedire ad un condomino di destinare la propria unità immobiliare a B&B, CAV e F.L.?

# B&B, CAV, F.L. e condominio

*“In tema di condominio, i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta invasione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda, in quanto l'autonomia negoziale consente alle parti di stipulare o di accettare contrattualmente convenzioni e regole pregresse che, nell'interesse comune, pongano limitazioni ai diritti dei condomini. [...]”.* (Cass. Civ. 14.12.2007, n. 26468).

# Il regolamento condominiale

Soltanto il regolamento condominiale di origine contrattuale può limitare le facoltà relative al diritto di proprietà di ciascun condomino.

## ...Segue: il regolamento condominiale

*“Il regolamento condominiale di origine 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. [...]”*. (Cass. Civ. 20.10.2016, n. 21307).

## ...Segue: il regolamento condominiale

Tali divieti e limiti devono risultare da espressioni chiare.

## ...Segue: il regolamento condominiale

*“[...] 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 compressione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. Infatti, la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive ei singoli condomini, deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo ad incertezze.”. (Cass. Civ. 20.10.2016, n. 21307).*

# Il caso: 1

*“Va confermata la sentenza d'appello che, nel rispetto dei canoni di ermeneutica contrattuale, abbia giudicato contraria al regolamento condominiale contrattuale, che vietava, tra l'altro, di «concedere in affitto camere vuote o ammobiliate», l'attività di affittacamere (nella specie, la corte ha rilevato che detta attività è «del tutto sovrapponibile [...] a quella alberghiera e, pure, a quella di bed and breakfast»)." (Cass. Civ. 07.01.2016, n. 109).*

## Il caso: 2

*“L'utilizzo di appartamenti in proprietà esclusiva per lo svolgimento di attività di bed and breakfast non costituisce variazione della destinazione a civile abitazione degli stessi, costituendo tale vincolo d'uso, invero, un presupposto per il suo esercizio.” (Cass. Civ. 20.11.2014, n. 24707).*