

TEMI TRATTATI NEL SEGUENTE PARERE:

I) OPPONIBILITA' AL CONDOMINO DELLA CLAUSOLA REGOLAMENTARE LIMITATIVA DELL'ESERCIZIO DEI DIRITTI DI PROPRIETA' ESCLUSIVA;

II) DIVIETO REGOLAMENTARE DI DESTINARE L'IMMOBILE AD USO PENSIONE: LA PENSIONE NON E' ASSIMILATA ALLA LOCAZIONE BREVE AIRBNB_RIFLESSIONI ED ORIENTAMENTO PREVALENTE.

Gentile Signora,

in risposta al Suo quesito, in primo luogo Le segnalo che, preliminarmente, occorre verificare l'opponibilità, o meno, della clausola 14 del regolamento condominiale ai singoli condomini.

Difatti, in linea generale, non tutte le clausole di un regolamento condominiale, **anche se di natura "contrattuale"**, sono efficaci nei confronti di ciascun condomino, in particolare laddove la clausola opera una **limitazione nell'esercizio dei diritti di godimento della proprietà esclusiva**.

Per unanime giurisprudenza, eventuali divieti/limitazioni al godimento della proprietà esclusiva, contenuti nei regolamenti condominiali, **debbono essere interpretati in maniera restrittiva**, senza possibilità di ricorrere, a livello ermeneutico, ad un'interpretazione estensiva e/o ad un'applicazione analogica (*ex multis Cass. Sez. 2, n. 9564 do 01/10/1997; 24707/2014 Cass. Civ. 20.10.2016 n. 21307*). Peraltro, da un punto di vista del regime "pubblicitario" di tale limitazione presso il registro della pubblicità immobiliare (necessaria ai fini dell'opponibilità al singolo condomino -ed ai terzi- dell'eventuale limitazione alla proprietà esclusiva), **non** è sufficiente che la relativa nota di trascrizione menzioni il regolamento condominiale, risultando bensì necessario che la (e/o le) clausola/e che implicano tali limitazioni siano oggetto di una (o più d'una) nota di trascrizione.

Ciò premesso, **suggerisco quindi di effettuare una preliminare verifica di quanto sopra presso la conservatoria competente.**

ooo

Immaginando ora che la clausola limitativa sia effettivamente efficace/opponibile nei Suoi confronti, Le preciso che dal regolamento emerge che -tra le altre- è fatto divieto ai singoli condomini di destinare l'immobile a "**pensione**".

Ebbene, deve sottolinearsi che l'elenco delle attività non permesse è preciso e meticolosamente articolato, il che consentirebbe di ritenere che trattasi di un elenco completo e, come tale, tassativo.

Sembra infatti ragionevole ritenere che “se i condomini avessero voluto vietare altre fattispecie, lo avrebbero espressamente previsto”.

Inoltre, va detto che lo scopo che si erano prefissi i “primi” condomini firmatari del regolamento, almeno da quanto emerge dall’analisi (sostanzialmente letterale) della clausola in questione, sembrerebbe quello di garantire la “pace”, la tranquillità, la quiete ed il decoro dello stabile (viene infatti anche fatto riferimento alla “moralità ed al buon costume”), e non, quindi, di vietare una qualsiasi attività avente natura commerciale, anche inteso in senso lato.

Tale conclusione in punto interpretazione, peraltro, risulta in linea con la sopra citata giurisprudenza, che ripeto, impone che le clausole limitative dei diritti di proprietà debbano essere interpretate, quindi applicate, in maniera rigorosa e restrittiva, senza possibilità di far ricorso all’analogia.

Pertanto, nel caso in esame, l’attività vietata dal regolamento condominiale (se opponibile) è meramente e letteralmente quella di “pensione”, e non altresì altre e diverse attività sussumibili in altre fattispecie diverse, seppur simili (ad esempio, l’attività di “locanda”).

Come ben sa, oggi il termine “pensione” è desueto nel gergo corrente, ed ormai superato da espressioni come “affittacamere”, “B&B”, etc.

Se ho ben compreso, Lei intende esercitare, oppure sta esercitando, un’attività di affitti brevi (AIRBNB).

Ne consegue che l’analisi che mi compete deve vertere sull’assimilazione, o meno, dell’affitto breve a quello di “pensione”.

Sul vasto tema dell’inquadramento giuridico di fattispecie più o meno “recenti e moderne” come affittacamere, B&B, affitti brevi AIRBNB deve registrarsi una giurisprudenza decisamente ondivaga.

Di recente, però, sul tema si è consolidato un orientamento della Suprema Corte di Cassazione per cui l’attività di affittacamere viene ritenuta assimilabile a quella imprenditoriale alberghiera, così come l’attività di B&B, che si caratterizza come attività commerciale, ma sempre assimilabile a quella alberghiera. Ne consegue che, se il regolamento condominiale vieta espressamente l’apertura di attività commerciali all’interno dello stabile, l’apertura di un B&B deve ritenersi illegittima (*Cassazione civile sez. II, 07/10/2020, n.21562*).

ooo

Tuttavia, nel nostro caso, il campo di indagine risulta essere più limitato in quanto, come detto, si tratta di capire se l'attività "di pensione" è assimilata, o meno, a quello di locazione ad uso turistico "AIRBNB" o meno.

Il regolamento, lo ribadisco perché dirimente nel caso di specie, non vieta che possano essere svolte nel condominio "attività commerciali", o meglio, non impone (perché nulla dice a riguardo) che le unità immobiliari debbano essere destinate esclusivamente "ad uso abitativo".

In una recente sentenza del Tribunale di Roma la "pensione" è stata qualificata come attività che presuppone, accanto alla messa a disposizione di una camera per l'alloggio, la prestazione di un servizio di ristorazione esteso al pranzo o alla cena o a entrambi e non limitato alla prima colazione (*Trib. Roma sent. n. 510 del 10.01.2018*). Anche il *Tribunale di Milano con la sent. 1947/2018 del 22.02.2018* ha posto l'accento sulla prestazione di attività di ristorazione quale tratto distintivo tra l'esercizio di attività di pensione/locanda da quello di affittacamere.

Sul portale AIRBNB vengono pubblicizzati immobili (interi appartamenti, intere case, solo in alcuni casi singole stanze) che vengono concessi in locazioni per lo più ad uso turistico e comunque per periodi non superiori a 30 giorni.

Una recente sentenza della Corte d'Appello di Milano, la n. 93/2021, ha ritenuto che le attività di affitti brevi ad uso turistico (ex art. 53 D.lgs 59/2011) non si distinguono dalle ordinarie locazioni, connotandosi solo per la loro durata transitoria.

Peraltro, tale sentenza ha altresì evidenziato come la Regione Lombardia abbia escluso le locazioni ad uso turistico dal novero della attività ricettive.

ooo

In conclusione, anche dall'esame della giurisprudenza citata e non solo, è ragionevole ritenere che:

se l'attività svolta all'interno dell'unità di proprietà esclusiva è quella di locazione ad uso turistico (AIRBNB), non potendo la stessa essere pedissequamente assimilata a quella di "pensione", non può ritenersi vietata dal regolamento condominiale in esame.

Parere redatto dal nostro consulente legale avv. Alessio Galvagno.