

Locazione

Le locazioni per finalità turistiche nella realtà condominiale

di Lucrezia Berutti*

L'articolo approfondisce la fattispecie contrattuale delle locazioni per finalità turistiche, analizzando le caratteristiche dell'istituto e la normativa applicabile, per poi soffermarsi in particolare sul necessario bilanciamento di interessi tra il proprietario dell'appartamento locato ed i condòmini dell'edificio in cui esso è situato, attraverso gli strumenti offerti dal regolamento condominiale oppure dalla disciplina delle immissioni.

Premessa

Negli ultimi anni la locazione di immobili urbani per brevi soggiorni turistici, attraverso intermediari *online*, è divenuta la forma di sistemazione prediletta dai viaggiatori.

Da un lato infatti i titolari degli immobili locati possono mettere a reddito beni momentaneamente inutilizzati; dall'altro i turisti possono usufruire dei medesimi servizi offerti da *hotel* e *B&B* ma a prezzi decisamente più vantaggiosi.

Questa modalità di locazione, definita "locazione per finalità turistiche", è una figura contrattuale in cui il locatore (proprietario) concede al conduttore (un turista-viaggiatore) per un dato periodo di tempo il diritto di godere di un bene immobile ad uso abitativo per scopo di vacanza. La sua rapida diffusione ha comportato la nascita di alcune problematiche di rilievo. In particolare se ne possono individuare due: in primo luogo il possibile disturbo della quiete condominiale - ove l'immobile locato sia un appartamento - derivante dal continuo ricambio dei conduttori e incidente inevitabilmente anche sul decoro del condominio; in secondo luogo la drastica riduzione degli immobili destinati alla locazione ordinaria.

È significativo come detti problemi in altri sistemi giuridici siano stati affrontati da un punto di vista pubblicistico – amministrativo: diversi Stati infatti hanno adottato regimi autorizzatori che impongono il rilascio di un apposito permesso per poter locare l'immobile ai turisti, previa valutazione di criteri prestabiliti.

Ad esempio, nelle città francesi con più di duecentomila abitanti, il proprietario che intenda locare ai turisti per brevi periodi il suo immobile deve ottenere preliminarmente il cambiamento della destinazione d'uso, ai sensi dell'art. 324-1-1 del Codice del Turismo, e tale provvedimento è concedibile nel solo caso in cui l'immobile non sia destinato a residenza principale, ai sensi dell'art. 2, L. 89-462 del 6 luglio 1989. Inoltre il titolare del bene dovrà necessariamente seguire un procedimento per il conseguimento della relativa licenza, la cui conformità al diritto dell'Unione è stata riconosciuta dalla Corte di Giustizia dell'Unione Europea con sentenza 22 settembre 2020 n. 724 nelle cause riunite C-724/18 e C-727/18 (proprio in quanto si intendono chiarire i limiti posti dal diritto dell'Unione all'intervento normativo - amministrativo da parte del singolo

* Il presente contributo è stato sottoposto, in forma anonima, al vaglio del Comitato di valutazione.

Stato membro). Dalla categoria immobiliare considerata rimangono in ogni caso esclusi i c.d. *Bourgeois* (condominio di prestigio) che non possono in alcun modo essere oggetto di locazione breve¹.

Ad Amsterdam invece il proprietario può locare esclusivamente l'immobile destinato a sua residenza principale per un massimo di trenta giorni², rimanendo quindi escluse le "case vacanza" e le imbarcazioni.

L'obiettivo del presente articolo è di indagare i possibili strumenti di tutela di carattere civilistico che l'ordinamento italiano (che non ha adottato regimi di controllo gius-pubblicistici quali quelli sopra descritti) offre agli altri condòmini per garantire la tranquillità e l'integrità del condominio. Come si vedrà, tali strumenti esistono, anche se in concreto la loro effettività appare piuttosto limitata.

Tra questi i più rilevanti sono i regolamenti contrattuali di condominio contenenti vincoli di destinazione, l'*actio negatoria servitutis* in caso di loro violazione – come meglio si vedrà *infra* –, l'interpretazione estensiva degli stessi e infine la possibile applicazione dell'art. 844 c.c.

Le c.d. locazioni per finalità turistiche e le c.d. locazioni brevi

Prima di soffermarsi sulle questioni ora esposte, bisogna preliminarmente analizzare la normativa che disciplina la fattispecie contrattuale in esame.

Le locazioni sono state originariamente regolamentate dagli artt. 1571 c.c. ss., che ancora oggi conservano il valore di regole generali e sussidiarie, quando la locazione non sia disciplinata da leggi speciali.

Nel 1978, al fine di calmierare il mercato degli immobili urbani ad uso abitativo e dei fondi rustici³, il legislatore è intervenuto con una prima riforma della normativa codicistica introducendo la L. 27 luglio 1978, n. 392. Il legislatore ha così regolamentato per la prima volta la locazione di immobili ad uso diverso da quello abitativo, destinati dal conduttore allo svolgimento di attività ricettive. Tale legge infatti ha effettuato una fondamentale distinzione tra immobili "adibiti ad uso di abitazione" ed immobili "adibiti ad uso diverso da quello abitativo", comprendendo in quest'ultima categoria sia beni immobili in cui si svolgono attività di carattere economico - come quelle industriali, commerciali, artigianali, o libero-professionali⁴ - sia quelli in cui si esercitano attività di *interesse turistico* ed alberghiero, attività che si differenziano tra loro per la durata. Le prime, infatti, hanno una durata minima di sei anni (art. 27, L. n. 392/1978) e sono individuabili nell'elenco fornito dall'art. 2, L. n. 326/1968 (oggi abrogato, ma a cui l'art. 27, L. n. 392/1978⁵ continua a rinviare); le attività alberghiere, invece, hanno una durata minima di nove anni (art. 27, L. n. 392/1978) e consistono non solo in un rapporto di locazione tra i contraenti, ma anche nella prestazione di servizi personali quali riassetto della stanza, cambio biancheria, fornitura di asciugamani e quant'altro, i quali sono un completamento accessorio ma imprescindibile della destinazione di un immobile ad uso alberghiero⁶.

La predetta legge, senza essere né abrogata né sostituita, è stata successivamente integrata dalla L. 9 dicembre 1998, n. 431, applicabile esclusivamente agli immobili "adibiti ad uso abitazione"⁷, che ha previsto per la prima volta, seppure, se così si può dire, "in negativo" le "locazioni per finalità turistiche", in quanto la legge ha escluso dal suo ambito di applicazione gli "alloggi locati *esclusivamente* per finalità turistiche".

Soffermandoci dunque su quest'ultima fattispecie, si tratta di una locazione di natura ibrida, dal momento che ha ad oggetto immobili adibiti ad uso abitativo (come case, spesso seconde case o singole stanze), ma avente come finalità esclusiva la destinazione turistica, fatto che comporta la mancata applicazione delle "norme disciplinanti la modalità ed il rinnovo contrattuale (art. 2), quelle inerenti la disdetta da parte del locatore (art.

¹ Cour de Cassation 27 février 2020, n. 18-14.305, *Légifrance*.

² <https://www.amsterdam.nl/en/housing/holiday-rentals/applying-permit/>.

³ A. Torrente - P. Schlesinger, *Manuale di Diritto privato*, XXIV ed., Torino, 2019, 749.

⁴ G. Iorio, *Corso di diritto privato*, IV ed., Torino, 2020, 638.

⁵ Come sostiene V. Nasini, *Locazione di immobili urbani*, in *Leggi d'Italia Professionale*, 2003, 50, si tratta di attività "destinatrici di provvidenze economiche per la realizzazione di opere di costruzione, ricostruzione, trasformazione, ampliamento e adattamento di edifici e/o impianti", tra le quali si considerano: gli alberghi, le pensioni, le locande, i villaggi turistici di tipo alberghiero, anche se costituiti in complessi di singole unità abitative, diffuse o concentrate a proprietà frazionata, purché ne sia assicurata la destinazione alberghiera e la gestione unitaria ad alberghi per la gioventù, rifugi alpini, stabilimenti termali, agenzie di viaggio e turismo, ecc...

⁶ Cass. Civ., Sez. II, 8 novembre 2010, n. 22665, in *DeJure*.

⁷ L'art. 1, comma 2, L. n. 431/1998 infatti afferma che le disposizioni di cui agli artt. 2, 3, 4, 4-b e 13 non si applicano: "a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939 n. 1089 o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9; b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale; c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche".

3), quelle sull'adeguamento alle convenzioni nazionali determinanti i criteri generali per la realizzazione degli accordi definiti in sede locale concernenti, tra l'altro, l'adeguamento del canone di locazione, le modalità per garantire particolari esigenze delle parti e le condizioni per l'applicazione dei benefici fiscali (art. 4), quelle sulla creazione di contratti-tipo per la stipula dei cosiddetti contratti agevolati, dei contratti di natura transitoria e dei contratti di locazione per studenti universitari (art. 4-bis), ed ancora non si applicano le norme sulle condizioni per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio dell'immobile locato (art. 7), quelle sulle agevolazioni fiscali (art. 8) ed infine quella che dispone la nullità delle clausole contrattuali contrarie alla legge (art. 13)⁸.

Di conseguenza - come confermato dall'art. 53, D.L. n. 79/2011⁹ - si devono applicare le norme di cui agli artt. 1571 ss. c.c., mentre non rileva la disciplina regionale.

Si evidenzia che neanche le regioni possono dettare norme per le locazioni turistiche e stagionali, che non abbiano carattere commerciale, come quelle in esame, poiché non possiedono competenza legislativa in merito¹⁰. "La disciplina delle locazioni abitative anche a fini turistici è infatti di competenza statale, diversamente da quanto avviene, per esempio per le differenti fattispecie (estrane a quella di cui trattasi) degli agriturismi e dei cosiddetti *Bed and Breakfast* (ovvero *B&B*) che viceversa, stante il prevalente aspetto del servizio commerciale di tipo alberghiero sulla locazione, sono sostanzialmente regolamentati e disciplinati da norme di emanazione regionale"¹¹. La possibilità di ricorrere a leggi regionali per disciplinare le locazioni di immobili per attività turistiche di tipo ricettivo dipende dal fatto che, in Italia, "la materia del turismo non è compresa né nell'elenco previsto dall'art. 117 Cost. per le materie di esclusiva competenza statale né in quello dal medesimo articolo individuato per le competenze regionali di tipo concorrente, sicché la materia deve farsi rientrare nella competenza esclusiva o residuale delle regioni"¹². È infatti la Legge Regionale (ad esempio la L.R. Lombardia n. 27/2015) che in questa materia prevede una normativa specifica a seconda delle caratteristiche della struttura (numero di camere, numero di bagni, cucina in comune o no) e dei servizi offerti (fornitura della biancheria, servizio di cambio periodico della biancheria, servizio di pulizia periodico e finale, servizio colazione, vendita biglietti per attrazioni, ecc...) che in tal modo differenzia le varie strutture ricettive. Ciò posto, gli elementi essenziali della locazione per finalità turistiche sono, in primo luogo, come si è già indicato, l'uso abitativo degli immobili locati.

In secondo luogo la durata, che può corrispondere ad un tempo molto breve¹³, come un fine settimana, oppure a periodi più o meno prolungati che generalmente vanno dalla settimana ai dieci/quindici giorni, fino a giungere ad un mese ed oltre, come nel caso dei contratti turistici c.d. di "villeggiatura" annuali e pluriennali, senza soluzione di continuità. "In tale ultimo caso dovranno però essere ben specificate in contratto le effettive ed esclusive esigenze abitative di villeggiatura, tempo libero o svago, che dovranno necessariamente essere diverse ed escludenti quelle abitative primarie oppure abitative transitorie connesse a particolari esigenze del conduttore o del locatore o di entrambi, per esempio esigenze di lavoro oppure di studio universitario, che sono viceversa disciplinate dall'art. 5 L. 431/1998"¹⁴.

Allora si deve notare che - ai fini della qualificazione di locazione per finalità turistiche - ciò che rileva non è tanto la durata contrattuale, quanto il motivo che determina l'interesse del conduttore al godimento dell'immobile, nella misura in cui entrambi i contraenti lo stipulano per una ragione ad essi comune¹⁵. "Da tale scopo non è possibile ricavare una indicazione univoca in ordine alla durata del contratto di locazione, potendo

⁸ M.R. Melis, *Le locazioni stagionali e per finalità turistica*, in *Immobili e proprietà*, 2007, 8, 507, *Leggi d'Italia Professionale*, 1.

⁹ Ai sensi dell'art. 51, D.Lgs. n. 79/2011: "gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del Codice Civile in tema di locazione".

¹⁰ Sull'argomento V. Angiolini, *Contratti di locazione per finalità turistiche di cui alla legge 431/98 e poteri legislativi delle regioni*, in *Arch. locaz. e cond.*, 2000, 373-375, il quale evidenzia come la Corte costituzionale sia stata fermissima, in punto di proibizione alle regioni di disciplinare i rapporti tra privati, in genere, e nell'ambito turistico in particolare.

¹¹ M.R. Melis, *op. cit.*, 1.

¹² B. Biscaretti di Ruffia - M. Ciria, *Immobili e proprietà*, 2020, 12, 713 (commento alla normativa), 1, *Leggi d'Italia Professionale*, 4.

¹³ Il legislatore del 1998 ha inteso espressamente escludere l'applicazione della durata minima rispettivamente quadriennale (rinnovabile) o triennale (prorogabile) delle locazioni ad uso abitativo alle locazioni turistiche, perché queste ultime sono di norma di breve durata.

¹⁴ M.R. Melis, *op. cit.*, 1.

¹⁵ In tal senso V. Cuffaro, *Locazioni brevi, locazioni transitorie, locazioni turistiche*, in *Corr. giur.*, 2017, 11, 1329 (commento alla normativa), *Leggi d'Italia Professionale*, 2.

questo elemento del negozio risultare diversamente configurato, anche in relazione alle nuove abitudini sociali circa il tempo riservato alle vacanze”¹⁶. Dunque sarà da considerarsi “turistica” la locazione che, seppure effettuata per più anni abbia esclusivo intento di concedere al conduttore un’immobile da adibire a c.d. “seconda casa” e non come residenza propria o della propria famiglia (perché in tale ipotesi la locazione sarà viceversa soggetta alla specifica disciplina delle locazioni ad uso abitativo), oppure come luogo in cui soggiornare per motivi abitativi connessi al lavoro o alla professione, oppure allo studio (perché in tali casi si applicherà la normativa delle locazioni di natura transitoria, di cui all’art. 5, L. n. 431/1998)¹⁷.

Infine i soggetti stipulanti le locazioni turistiche possono essere sia imprenditori sia persone fisiche.

I parametri ivi presi in considerazione sono tesi a consentire di valutare se l’attività sia o meno abituale, effettuata cioè saltuariamente e per brevi periodi, perché diversamente detta attività avrebbe natura imprenditoriale, fatto che comporterebbe la necessità di richiedere l’apertura della partita IVA, l’iscrizione alla Camera di Commercio e la presentazione di una SCIA in Comune per comunicare l’inizio dell’attività¹⁸. Il nuovo comma 3-bis dell’art. 4, L. conversione n. 96/2017 ha stabilito che “con regolamento da emanare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ai sensi dell’art. 17 comma 1 della legge 23 agosto 1988 n. 400, su proposta del Ministro dell’Economia e delle Finanze, possono essere definiti, ai sensi del presente articolo, i criteri in base ai quali l’attività di locazione di cui al comma 1 si presume svolta in forma imprenditoriale, in coerenza con l’art. 2082 c.c. e con la disciplina sui redditi di impresa di cui al testo unico delle imposte sui redditi di cui al D.P.R. 22 dicembre 1986 n. 917, avuto anche riguardo al numero delle unità immobiliari locate e alla durata delle locazioni in un anno solare”¹⁹. È evidente quindi che il numero di immobili locati da un medesimo soggetto e la durata delle locazioni nell’arco temporale dell’anno solare saranno indici determinanti *ex lege* nella loro misura, in modo da parametrare con esattezza l’imprenditorialità di un soggetto nell’esercizio di questa attività con gli effetti legali che ne conseguono²⁰.

Da quanto detto, si evince che le locazioni turistiche godono della più ampia libertà contrattuale, proprio al fine di poter prontamente rispondere alle mutevoli e molteplici esigenze di carattere temporaneo connesse a questo tipo di locazione.

Recentemente nel più ampio *genus* delle locazioni per finalità turistiche, con il D.L. n. 50/2017, convertito nella L. n. 96/2017, è stata introdotta la *species* delle c.d. locazioni brevi. Ai sensi dell’art. 4, comma 1 del decreto in parola - avente rubrica “Regime fiscale delle locazioni brevi” - “ai fini del presente articolo, si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell’esercizio di attività d’impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, ovvero soggetti che gestiscono portali telematici, mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare”²¹.

Le peculiarità della fattispecie - rispetto alle locazioni turistiche ordinarie - sono da un lato la durata, necessariamente non superiore a trenta giorni, dall’altro i soggetti coinvolti, che devono essere persone fisiche “al di fuori dell’esercizio dell’attività di impresa”. Ulteriore precisazione riguarda l’estensione della normativa anche ai *B&B* ed alle case vacanza, regolati da contratti che “prevedono la prestazione di servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali” come affermato dalla norma.

In ogni caso, la nozione di locazione breve rileva essenzialmente sul piano fiscale per due aspetti: innanzitutto il locatore potrà avvalersi della tassazione agevolata di cui all’art. 3, D.Lgs. n. 23/2011, tramite il versamento della cedolare secca in misura predeterminata; inoltre le modalità di pagamento dell’imposta sono specificamente regolate²².

¹⁶ *Ibidem*.

¹⁷ E. Magini - S. Zeraushek, *Le locazioni turistiche e le locazioni brevi*, in *Immobili e proprietà*, 2017, 7, 445 (commento alla normativa), *Leggi d’Italia Professionale*, 3.

¹⁸ *Ibidem*.

¹⁹ Art. 4, comma 3-bis, L. n. 96/2017.

²⁰ E. Magini - S. Zeraushek, *op. cit.*, 3.

²¹ Art. 4, comma 1, D.L. n. 50/2017.

²² V. Cuffaro, *op. cit.*, 1.

Notazioni preliminari sui c.d. vincoli di destinazione regolamentari

Ci si deve innanzitutto chiedere se sia possibile individuare nella disciplina del condominio strumenti atti ad impedire o limitare le locazioni di immobili per finalità turistiche, che – qualora abbiano ad oggetto un alloggio - possono essere considerate dagli altri condòmini una fonte di disturbo alla quiete condominiale e di lesione al decoro dell'edificio.

Ci si interroga in particolare sulla possibilità di attuare un bilanciamento degli interessi dei diversi soggetti, mediante l'apposizione di specifici vincoli nel regolamento di condominio.

Per rispondere al quesito si deve fare innanzitutto riferimento all'art. 1138, comma 4, c.c.²³ - in materia di regolamento di condominio - che afferma che le norme del regolamento non possono in alcun modo limitare i diritti dominicali dei condòmini, tanto sulla proprietà esclusiva, quanto su quella comune. Tale divieto, però, riguarda solo i regolamenti approvati a maggioranza, il cui contenuto si esaurisce necessariamente nella disciplina delle materie di cui al 1° comma della norma. I limiti al diritto di proprietà o comproprietà introdotti attraverso un regolamento condominiale potrebbero ritenersi legittimi solo se riferiti specificamente ad usi o destinazioni che, per loro natura, alterino la funzionalità delle cose comuni, ovvero implicino un uso eccessivo o sproporzionato di esse, così da compromettere il concorrente diritto d'uso, spettante agli altri condòmini o da arrecare comunque un pregiudizio ad essi. Si pensi ad esempio a disposizioni regolamentari che stabiliscano un uso turnario di determinati beni, o impongano ai condòmini di adottare una medesima tinta nella pitturazione delle persiane o nell'apposizione di tendaggi sui poggiali²⁴.

Diverso invece è il caso dei regolamenti contrattuali che, al fine di assicurare il miglior godimento dell'immobile in condominio, possono contenere anche clausole limitative dei poteri e delle facoltà del condòmino: "la volontà negoziale di quest'ultimo (manifestata attraverso l'adesione al regolamento, predisposto dal costruttore-venditore, al momento dell'acquisto dell'appartamento, oppure per il tramite di una deliberazione assunta all'unanimità) può infatti validamente esprimersi per una regolamentazione autolimitativa del diritto dominicale"²⁵.

È molto frequente l'inserimento nei regolamenti condominiali - contrattuali - di disposizioni che vietano determinate destinazioni d'uso delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio²⁶. Le modalità con cui i regolamenti formulano i relativi divieti sono principalmente due: i) mediante l'elencazione delle attività non consentite (come l'esercizio di uffici, ambulatori medici, scuole di ballo, alberghi, ecc...) oppure ii) con riferimento ai pregiudizi che si intendono evitare (ad esempio divieto degli usi che possono compromettere il decoro dello stabile, la tranquillità o la signorilità di esso)²⁷. Nel primo caso, al fine di stabilire se una determinata destinazione sia vietata o meno, sarà sufficiente verificare se essa risulti compresa nell'elenco; nel secondo, invece, è necessario accertare l'effettiva idoneità della destinazione realizzata a provocare gli inconvenienti che si intendono evitare²⁸.

Rispetto alla natura giuridica riconosciuta a questi vincoli, in un periodo ormai risalente, la giurisprudenza²⁹ ha ritenuto che fossero da inquadrare tra le obbligazioni *propter rem*³⁰ o tra gli oneri reali³¹. Si negava infatti

²³ T. Campanile - F. Crivellari - L. Genghini, *I diritti reali*, in *Manuali Notarili*, a cura di L. Genghini, VI ed., Milano, 490.

²⁴ Cass. Civ., Sez. II, 18 agosto 1986, n. 5065, in *Riv. giur. edilizia*, 1987, I, 183; Cass. Civ., Sez. II, 3 ottobre 1979, n. 5078, in *Mass. Giust. civ.*, 1979, fasc. 10.

²⁵ M. Dogliotti, *Trattato di Diritto Civile, diretto da R. Sacco - I diritti reali 7. Comunione e condominio*, I ed., Torino, 2006, 430.

²⁶ *Ibidem*; G. V. Tortorici, *Destinazioni particolari delle unità immobiliari in condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2019, 3, 154 (commento alla normativa); M. Barletta e Ivan Meo, *L'opponibilità delle servitù reciproche del regolamento condominiale*, in *Immobili e proprietà*, 2015, 2, 77, 1; A. I. Natali e L. C. Natali, *Obbligatorietà del regolamento condominiale contrattuale - Il commento*, in *Contratti*, 2004, 1, 31.

²⁷ M. Dogliotti, *op. cit.*, 430; A. Celeste, *Sugli affittacamere nei condominii i giudici di merito navigano ancora a vista*, in *Immobili e proprietà*, 2016, 6, 349 (commento alla normativa).

²⁸ M. Dogliotti, *op. cit.*, 430.

²⁹ Cass. Civ., Sez. II, 14 gennaio 1946, n. 37, in *Giur. cass.*, 1947, 390; Cass. Civ., Sez. II, 18 gennaio 1951, n. 141, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 29.

³⁰ A favore di questo orientamento: Cass. Civ., Sez. II, 13 agosto 2004, n. 15763, in *Vita not.*, 2004, 1567.

³¹ A favore di questo orientamento: Cass. Civ., Sez. II, 28 luglio 1990, n. 7630, in *Mass. Giust. civ.*, 1990, fasc. 7; Cass. Civ., Sez. II, 7 marzo 1983, n. 1681, in *Mass. Giust. civ.*, 1983, fasc. 3; Cass. Civ., Sez. II, 26 ottobre 1974, n. 3168, in *Giustizia italiana*, 1975, I, 800 con nota adesiva di Alvino.

Alcune pronunce giurisprudenziali hanno proposto un'ulteriore interpretazione, facendo rientrare i vincoli di destinazione nella categoria dei limiti pattizi al diritto di proprietà; tale figura trova la sua nota peculiare nel fatto che, al contrario di quanto si dirà di seguito sugli

la possibilità di ricondurli nell'ambito delle servitù prediali, sul presupposto che non avrebbero potuto configurarsi servitù reciproche³².

In seguito si è assistito ad un radicale mutamento³³, che ha condotto all'affermazione del principio di tipicità dei diritti reali, tanto in relazione alle obbligazioni *propter rem*, quanto agli oneri reali. Di conseguenza all'autonomia privata è stato precluso il potere di porre in essere vincoli di tal genere al di fuori dei casi previsti dalla legge, in quanto il moltiplicarsi di simili limitazioni che - se trascritte - avrebbero assunto efficacia reale, avrebbe avuto conseguenze negative sul piano economico, oltre ad impedire la libera autodeterminazione dei proprietari.

La conseguenza diretta dell'affermazione del principio di tipicità di tali figure è stata quindi il riconoscimento come servitù prediali, reciproche e negative dei vincoli imposti dal regolamento condominiale contrattuale. La Corte di cassazione, con orientamento ormai unanime³⁴, infatti, sostiene che le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva, contenute nel regolamento condominiale, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività abbiano natura servile. Esse limitano il diritto dominicale di tutti i partecipanti al condominio, dando luogo a un obbligo di *non facere*, creando posizioni di reciproca soggezione e supremazia, e nello stesso tempo, di legittimazione a pretenderne dagli altri la relativa osservanza³⁵.

Affinché possa parlarsi effettivamente di limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, però, esse devono essere "enunciate nel regolamento condominiale in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario"³⁶.

I limiti alle facoltà inerenti al godimento delle proprietà esclusive impongono, dunque innanzitutto, "il consenso negoziale del proprietario della unità immobiliare che si vede gravata dalla dedotta servitù giacché essi limitano i diritti reali attribuiti dai titoli di acquisto"³⁷. Quindi, il divieto di svolgere senza apposita autorizzazione dell'assemblea industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri, attività alberghiere, etc. ... nelle unità immobiliari costituisce una pattuizione contrattuale. Mediante quest'ultima, si impone un "peso" - ai sensi dell'art. 1027 c.c. - alla libertà di utilizzazione delle porzioni di proprietà esclusiva, attinente non all'attività personale dei condòmini, bensì alla proprietà del singolo immobile, incidendo oggettivamente, in modo negativo, sulla sua funzione ed arrecando vantaggio agli immobili contigui al fine di imprimere determinate caratteristiche all'edificio.

Da un punto di vista formale, è necessario che tali divieti siano enunciati in modo chiaro ed univoco, considerata l'incidenza sulla facoltà di godimento dei condòmini delle entità immobiliari di cui sono proprietari esclusivi; il loro contenuto deve essere determinato fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali

oneri reali e sulle obbligazioni *propter rem*, non esiste un obbligo da rispettare a carico di chi si è sottoposto al vincolo, bensì un "non potere puro e semplice, un non poter godere della cosa di proprietà esclusiva se non a certe condizioni e in un certo modo"; in tal senso Cass. Civ., Sez. II, 27 giugno 1985, n. 3848, in *Mass. Giust. civ.*, 1985, fasc. 6; Trib. Milano 25 luglio 1988, in *Giustizia Italiana*, 1989, I, 2, 662 con nota di Basile.

³² Cass. Civ., Sez. II, 18 gennaio 1951, n. 141, in *Giur. it.*, 1952, I, 1, 29.

³³ In dottrina: già G. Grosso, *Tipicità delle obbligazioni propter rem*, in *Giur. comp. cass. civ.*, 1951, I, 249; M. Comporti, *Contributo allo studio del diritto reale*, I ed., Milano, 1977, 287 ss.; L. Bigliuzzi Geri, *Oneri reali e obbligazioni propter rem*, in *Trattato di Diritto Civile e Commerciale* a cura di A. Cicu e F. Messineo, Milano, 1984, *passim*; U. Breccia, *Le obbligazioni*, in *Trattato di Diritto Privato* a cura di G. Iudica e P. Zatti, Milano, 1991, 124 ss.; F. Rolfi, *Sulla tipicità delle obbligazioni propter rem – Il commento*, in *Corriere Giur.*, 1997, 5, 556; in giurisprudenza: Cass. Civ., Sez. II, 10 ottobre 2018, n. 25673, in *Mass. Giust. civ.*, 2018; Cass., Civ., Sez. II, 26 gennaio 2014, n. 4572, *Guida al diritto*, 2014, 20, 62 (s.m.); Cass. Civ. Sez. II, 4 dicembre 2007, n. 25289, *Giust. civ. Mass.*, 2007, 12; Cass. Civ. Sez. II, 2 gennaio 1997, n. 8, *Giust. Civ. Mass.*, 1997, 4

³⁴ Cass. Civ., Sez. II, 18 ottobre 2016, n. 21024, in *Riv. Giur. dell'Edilizia*, 2016, 6, I, 1040; Cass. Civ., Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769, in *Mass. Giust. civ.*, 2018; Cass. Civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33104, in *Guida dir.*, 2021, 47; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, in *Guida dir.*, 2021, 49-50.

³⁵ In dottrina: G. Branca, *Comunione. Condominio negli edifici*, in *Commentario Scialoja-Branca, Zanichelli – Foro it.*, 1982, 681; M. Dogliotti, *op. cit.*, 433; A. Scarpa, *Gli effetti della condanna a cessare l'attività di B&B vietata dal regolamento di condominio*, in *News - Condominio* - 14 marzo 2022, 1, *Leggi d'Italia Professionale*; M. Barletta e I. Meo, *op. cit.*, 1; P. Scalettaris, *La clausola del regolamento condominiale limitativa dell'utilizzo dell'unità di proprietà esclusiva*, in *Immobili e proprietà*, 2022, 7, 433 (commento alla normativa), *Leggi d'Italia Professionale*, 2;

³⁶ In dottrina: A. Scarpa, *op. cit.*, 1; G. V. Tortorici, *op. cit.*, 2; in giurisprudenza: Cass. Civ., Sez. II, 10 novembre 2021, n. 33104, in *Guida dir.*, 2021, 47; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, in *Guida dir.*, 2021, 49-50.

³⁷ Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639.

usate³⁸. È dubbio invece se sia sufficiente l'individuazione dei divieti mediante il generico riferimento ai pregiudizi che si ha intenzione di evitare (quali ad esempio l'uso contrario al decoro, alla tranquillità ed alla decenza del fabbricato), da verificare di volta in volta in concreto, sulla base della idoneità della destinazione a produrre gli inconvenienti che si volevano escludere³⁹.

Dal punto di vista sostanziale, il diritto di servitù deve consistere nel dovere di ciascun condomino "di astenersi dalle attività vietate, quale che sia, in concreto, l'entità della compressione o della riduzione delle condizioni di vantaggio derivanti - come *qualitas fundi*, cioè con carattere di realtà - ai reciproci fondi dominanti, e perciò indipendentemente dalla misura dell'interesse del titolare del Condominio o degli altri condòmini a far cessare impedimenti e turbative"⁴⁰.

A fronte dei menzionati divieti (o obblighi) si pone però la questione assai rilevante della loro opponibilità ai terzi acquirenti, dal momento che il regolamento contrattuale - in forza dell'art. 1372 c.c. - produce effetti solo tra gli stipulanti⁴¹.

La qualificazione di tali vincoli come servitù reciproche comporta innanzitutto la loro accettazione, con volontà negoziale espressa o desumibile in modo inequivoco⁴², e inoltre l'applicabilità dell'art. 17 comma 3 L. 27 febbraio 1985 n. 52 che per l'opponibilità richiede di seguire le stesse norme previste per quel diritto reale⁴³. Quindi, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, si dovranno indicare nella nota di trascrizione - distinta da quella dell'atto di acquisto - ai sensi degli artt. 2659 comma 1 c.c. e 2665 c.c., le specifiche clausole limitative⁴⁴, non essendo invece sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale *per relationem*, come sostenuto da una parte consolidata della giurisprudenza⁴⁵.

Quando si tratti di clausole limitative inserite nel regolamento predisposto dal costruttore-venditore, originario unico proprietario dell'edificio - è con la trascrizione del primo atto di acquisto di una unità immobiliare posta nell'edificio (e del relativo vincolo reale reciproco) che si determina l'opponibilità di quella servitù, e ciò avviene laddove si indichino tutte le distinte unità immobiliari che concorrono ad integrare la natura di fondi dominante e servente⁴⁶.

A tale iniziale formalità dovrà poi seguire, all'atto di ogni successiva alienazione di unità posta nel condominio, il richiamo o l'allegazione del regolamento nonché l'ulteriore trascrizione per le servitù che successivamente vengono ad esistenza con l'alienazione delle diverse unità e ciò fino all'esaurimento del frazionamento della proprietà originariamente comune.

Comunque, se non si procedesse con tali modalità, il vincolo potrebbe essere opposto unicamente al terzo che al momento dell'acquisto proceda ad espresso riconoscimento del peso nel proprio contratto di acquisto e ciò perché la certezza reale della conoscenza del peso in capo al terzo acquirente si ottiene solo mediante la "precisa indicazione dello *ius in re aliena* gravante sull'immobile oggetto del contratto"⁴⁷.

Quanto al profilo della nota di trascrizione, ai sensi dell'art. 2645 c.c., non è il regolamento l'atto da

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ A. Scarpa, *op. cit.*, 1; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639; Cass. Civ., Sez. II, 20 ottobre 2016, n. 21307, in *Guida dir.*, 2017, 7, 59; Cass. Civ., Sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23, in *Mass. Giur. it.*, 2004.

⁴⁰ Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, *Mass. Redazionale*, 2021.

⁴¹ M. Dogliotti, *op. cit.*, 432.

⁴² Essa può essere espressa con l'adesione allo schema regolamentare, predisposto dal costruttore-venditore, o con un atto plurisoggettivo in cui si sostanzia l'approvazione all'unanimità del regolamento e contestuale sua sottoscrizione. In tal senso: M. Barletta e I. M., *op. cit.*, 13; Cass. Sez. II, 10 febbraio 2010, n. 3002, in *Giust. civ.*, 2010, 5, 1099, con nota di N. Izzo; ed in *Diritto e Giustizia online*, 2010, 114, con nota di A. Gallucci, *Regolamento di condominio: i divieti ed i limiti d'uso della proprietà esclusiva devono essere chiari*.

⁴³ In giurisprudenza: Cass. Civ. Sez. II, 19 dicembre 2011, n. 27340, in *Leggi d'Italia professionale*; Cass. Civ. Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769, in *Condominioelocazione.it 23 MARZO 2018 con nota di E. Morello*; Cass. Civ.; Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, in *De Jure*; in dottrina: A. Scarpa, *op. cit.*, 1; M. Barletta e I. Meo, *op. cit.*, 2.

⁴⁴ M. Ginesi, *Limiti posti dal regolamento contrattuale alle proprietà individuali: natura, opponibilità e rilevanza in giudizio*, in *Immobili e proprietà*, 2018, 5, 296 (commento alla normativa); P. Scalettaris, *La clausola del regolamento condominiale e limitativa dell'utilizzo dell'unità di proprietà esclusiva*, in *Immobili e proprietà*, 2022, 7, 433 (commento alla normativa); M. Barletta e I. Meo, *op. cit.*, 3

⁴⁵ Cass. Civ., Sez. II, 31 luglio 2014, n. 17493, in *Guida al diritto* 2014, 46, 60; Cass. Civ., Sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23; Cass. Civ., Sez. II, 18 aprile 2002, n. 5626, in *Mass. Gius. civ.*, 2002, 671; Cass. Civ., Sez. II, 4 aprile 2001, n. 4963, in *Mass. Giust. civ.*, 2001, 691; Cass. Civ., Sez. II, 30 luglio 1999, n. 8279, in *Mass. Giust. civ.*, 1999, 1752; Cass. Civ., Sez. II, 21 febbraio 1995, n. 1886, in *Mass. Giust. civ.*, 1995, 398.

⁴⁶ In tal senso Cass. Civ. Sez. II, 19 marzo 2018, n. 6769

⁴⁷ M. Corona, *La Trascrizione del regolamento di condominio*, in *Riv. not.*, 2008, 52, in dottrina si veda anche F. Ruscello, *Comunità condominiale e regole di convivenza*, I ed., Roma, 2012, 111

trascrivere nei registri immobiliari, quanto le pattuizioni che costituiscono servitù in esso contenute⁴⁸. Ai fini dell'efficacia *erga omnes* delle clausole regolamentari, è necessario che essa sia completa tanto dal punto di vista soggettivo che da quello oggettivo, pertanto essa dovrà indicare: il contenuto essenziale del titolo di cui si richiede la trascrizione, menzionando con chiarezza i negozi giuridici cui si vuol dare pubblicità, i soggetti a favore e a carico dei quali la trascrizione deve essere eseguita ed i vincoli che gravano sul bene⁴⁹.

Resta infine da analizzare la tutela riconosciuta ai condòmini in caso di violazione dei divieti posti dal regolamento contrattuale alla destinazione d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva.

Bisogna premettere che, essendo i vincoli esaminati qualificati ormai come servitù reciproche, negative, la tutela giudiziale di un siffatto diritto reale non può essere subordinato all'esistenza di un concreto pregiudizio derivante dagli atti lesivi, attesa l'assolutezza propria di tali situazioni giuridiche soggettive, "tutelate da ogni forma di compressione o ingerenza da parte di terzi, col solo limite del divieto di atti emulativi e salva la rilevanza dell'entità del pregiudizio al solo fine della quantificazione dell'eventuale risarcimento"⁵⁰.

Al verificarsi di una violazione, i partecipanti del condominio potranno pertanto ricorrere ad un'*actio confessoria servitutis*, alla quale si intende legittimato anche l'amministratore di condominio *ex art. 1131 c.c.* in relazione all'art. 1130, n. 1), *c.c.*, incidendo tali divieti anche sulla disciplina dei rapporti relativi alle cose comuni⁵¹.

Tra i compiti dell'amministratore di condominio, infatti, rientra anche quello di curare l'osservanza del regolamento condominiale. Egli, a prescindere da uno specifico incarico dell'assemblea, "nell'ipotesi di inosservanza delle pattuite limitazioni, può agire nei confronti del condòmino trasgressore per chiedere ed ottenere sia la rimessione in pristino ed il risarcimento del danno, sia l'ordine di cessare qualsiasi ulteriore condotta illegittima che protrarrebbe la situazione antiggiuridica"⁵². Ciò si spiega proprio perché "le clausole regolamentari, con le quali vengono poste a reciproco carico delle unità immobiliari limitazioni di godimento e destinazione, restringono permanentemente i poteri connessi alla proprietà esclusiva, attribuendo alle restanti porzioni, individuali e comuni, un corrispondente vantaggio che ad esse inerisce come *qualitas fundi*"⁵³.

"Qualora l'immobile sia concesso in locazione, i vincoli di destinazione gravano anche sul conduttore, il quale si trova nella medesima posizione giuridica del locatore. Ne consegue che legittimato passivo all'azione esperita dall'amministratore, può essere oltre che il condòmino, anche il conduttore. La concorrente legittimazione passiva del condòmino-locatore deve essere invece esclusa, quando la destinazione vietata sia stata impressa dal conduttore, a sua insaputa, ed il locatore, venutone a conoscenza abbia manifestato la sua opposizione"⁵⁴.

I vincoli di destinazione di fronte alle locazioni per finalità turistiche

Data la recente diffusione delle locazioni per finalità turistiche, è raro che vi siano regolamenti condominiali contrattuali che le vietino espressamente. Si pone allora il problema dell'interpretazione dei divieti regolamentari esistenti, che impediscono generalmente la destinazione dell'immobile ad uso abitativo ad attività alberghiere, a pensione o ad altre attività ricettive, per capire se possano estensivamente essere applicati anche alle locazioni per finalità turistiche. A riguardo le pronunce sono ancora scarse, ma assumono rilievo anche i più generali orientamenti sull'interpretazione dei regolamenti condominiali, per quanto non specificamente dedicate al nostro problema.

La giurisprudenza, infatti, oscilla tra impostazioni restrittive, giustificate dalla preoccupazione di garantire la pienezza delle facoltà dominicali, e posizioni maggiormente sensibili alla ricostruzione della volontà dei condòmini.

Naturalmente la divergenza di soluzioni, oltre che con la possibile diversa formulazione delle clausole

⁴⁸ M. Dogliotti, *op. cit.*, 434-435; in tal senso anche Cass. Civ., Sez. II, 25 ottobre 1988, n. 7515, in *DeJure*; Cass. Civ. Sez. II, 15 dicembre 1986, n. 7515, *De Jure*

⁴⁹ M. Dogliotti, *op. cit.*, 434-435.

⁵⁰ Cass. Civ., Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639.

⁵¹ M. Dogliotti, *op. cit.*, 435; A. Scarpa, *op. cit.*, 1.

⁵² A. Scarpa, *op. cit.*, 2

⁵³ *ibidem*

⁵⁴ M. Dogliotti, *op. cit.*, 432.

regolamentari, si spiega anche con il diverso contesto normativo: infatti le disposizioni regolamentari in esame interagiscono inevitabilmente con la regolamentazione legislativa in ambito turistico, demandata alle Regioni ex art. 117 Cost come precedentemente affermato.

L'obiettivo principale del giudice è di valutare la validità delle clausole proibitive allo scopo di bilanciare diritti individuali e interesse collettivo dei condòmini al godimento pacifico della destinazione prevalentemente abitativa di tali edifici.

Secondo l'orientamento prevalente nella giurisprudenza di merito⁵⁵, le previsioni regolamentari devono essere interpretate in modo restrittivo per non limitare oltre quanto espressamente stabilito la disponibilità ed il libero godimento delle unità immobiliari di proprietà esclusiva, garantiti al relativo proprietario.

Nel caso in cui i divieti ed i limiti di destinazione delle proprietà individuali siano formulati mediante elencazione delle attività vietate sarebbe sufficiente verificare se la stessa destinazione sia inclusa o meno nell'elenco tassativo, ritenendosi che, già in sede di redazione del regolamento, siano stati valutati gli effetti come necessariamente dannosi, così che la semplice indicazione nello stesso di una data destinazione delle unità immobiliari non può precluderne altre diverse⁵⁶. Ciò comporterebbe un'eccessiva restrizione della sfera di dominio dei condòmini sui beni di loro proprietà esclusiva, fatto che induce ad escludere un'interpretazione estensiva⁵⁷.

Nell'ipotesi in cui le attività vietate non siano individuate esplicitamente, ma in relazione al danno potenziale cagionabile alle parti comuni o ai singoli condòmini, è necessario accertare l'effettiva capacità di produrre gli inconvenienti che si è voluto evitare, ma – al fine di eliminare ogni possibilità di equivoco in una materia che attiene alla compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condòmini – le limitazioni indicate devono risultare “da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibili di dar luogo ad incertezze”⁵⁸.

Con riguardo al nostro caso, ovvero a quello affine di apertura di *Bed & Breakfast*, questo orientamento appare ben saldo nella giurisprudenza di merito.

Il Tribunale di Roma⁵⁹ ha ritenuto legittima l'apertura di un *Bed & Breakfast* all'interno del condominio, in quanto il regolamento vietava espressamente solo la destinazione dei locali ad attività alberghiera o di pensione: infatti, l'attività di *B&B* è stata considerata diversa da quella alberghiera e di pensione, costituendo “un servizio extra alberghiero di tipo saltuario”, esercitato nel luogo di residenza del gestore e soggetto ai limiti di apertura e di capienza della struttura ricettiva.

Il condominio si era rivolto al giudice per interrompere tale attività, avviata da un condòmino nel suo appartamento, perché contraria al regolamento condominiale, tenendo conto, altresì, che il continuo via vai di persone pregiudicava la tranquillità e la sicurezza degli altri condòmini in violazione anch'esso dei limiti prescritti dallo stesso regolamento.

Secondo il giudice romano, le esplicite limitazioni al godimento dell'immobile imposte dal regolamento contrattuale di condominio non erano suscettibili di applicazione analogica, quindi l'attività di *Bed & Breakfast* era consentita perché non espressamente vietata; del resto, tale attività non era nemmeno di per sé pregiudizievole della tranquillità del condominio, considerando anche la limitata estensione della parte dell'immobile destinato ad essa, con capacità ricettiva massima di cinque persone.

Più precisamente sul tema della locazione per finalità turistica, si deve segnalare la sentenza App. Milano n. 93/2021⁶⁰, che ha confermato la legittimità della locazione per breve durata di due appartamenti siti nello stabile condominiale appellante. Il condominio milanese infatti ha impugnato la sentenza di primo grado sostenendo che i titolari degli immobili locati avessero violato le clausole regolamentari che impedivano

⁵⁵ Cass. Civ. Sez. II, 6 dicembre 2016, n. 24958, Cass. Civ. Sez. II, 25 ottobre 2010, n. 21841, Cass. Civ. Sez. II, 10 febbraio 2010, n. 3002, Cass. Civ. Sez. II, 28 dicembre 2009, n. 27392, Cass. Civ. Sez. II, 20 luglio 2009, n. 16832, Cass. Civ. Sez. II, 7 gennaio 2004, n. 23, tutte in *De Jure*; cfr. in dottrina: A. Trotta, *Interpretazione del regolamento condominiale: sul vincolo di destinazione*, in *Giur. it.*, 2015, 809; M. Dogliotti, *op. cit.*, 440

⁵⁶ In tal senso: Cass. Civ. Sez. II, 22 marzo 2001, n. 4125, in *Giur. it.*, 2001, 1584 la quale, a fronte di un regolamento di condominio che vietava di destinare gli appartamenti a dottori specialisti di “malattie infettive” non precludeva al singolo condòmino di svolgere attività di “medico dermatologo”

⁵⁷ Cass. Civ. Sez. II, 30 giugno 2011, n. 14460 in *Foro it.*, *Rep. 2011*, voce *Comunione e condominio* n. 268

⁵⁸ Cass. Civ. Sez. II, 1 ottobre 1997, n. 9564 in *Corr. giur.*, 1997, 1304. In tal senso anche: Cass. Civ. Sez. II, 10 febbraio 2010, n. 3002 in *Immob. e diritto*, 2010, 5, 21; Cass. Civ. Sez. II, 18 settembre 2009, n. 20237, in *Arch. Loc. e cond.*, 2010, 280; Cass. Civ. Sez. II, 13 febbraio 1995, n. 1560, in *Arch. Loc. e cond.*, 1995, 309

⁵⁹ Trib. Roma, 17 settembre 2015, n. 18303, in *De Jure*

⁶⁰ App. Milano, Sez. III, 13 gennaio 2021, n. 93, *Leggi d'Italia Professionale*.

espressamente l'affitto di stanze ammobiliate all'interno dell'edificio. Pertanto, non trattandosi di disposizioni che vietavano propriamente le locazioni per finalità turistiche, la Corte ha dovuto stabilire se l'attività svolta dagli appellati fosse qualificabile come locazione turistica ovvero come attività ricettiva, preclusa dal regolamento.

Secondo la giurisprudenza di legittimità⁶¹ la differenza tra queste due fattispecie consiste nell'erogazione - durante l'attività ricettiva - di prestazioni accessorie quali ad esempio il cambio di biancheria e le pulizie intermedie. Tra le attività ricettive può essere ricompreso l'affitto di camere in appartamenti, perché equiparato dalla citata giurisprudenza all'attività di *B&B* che, secondo la L.R. Lombardia n. 27/2015, è qualificabile come attività ricettiva non alberghiera.

Tuttavia dai contratti stipulati nel caso concreto emerge che i locatori si siano sempre impegnati esclusivamente a consegnare l'appartamento dietro corrispettivo per un breve periodo, senza alcun servizio accessorio ed eventuale. Quindi la Corte, applicando un'interpretazione restrittiva, ha inquadrato la fattispecie in esame nella categoria delle locazioni per finalità turistiche per periodi non superiori a trenta giorni, ai sensi dell'art. 53, D.Lgs. n. 79/2011, che sono espressamente escluse dalle attività ricettive.

Di conseguenza la Corte ha ritenuto che tali locazioni non possano espressamente ritenersi vietate dal regolamento condominiale, affermando d'altra parte che per gli altri condòmini non possono essere considerate più moleste di quanto potrebbe esserlo una locazione di ordinaria durata quadriennale.

Maggiori dubbi sorgono quando il regolamento invece che esemplificare espressamente le attività vietate proibisce in generale per gli appartamenti destinazioni diverse da quella abitativa.

Un giudice romano⁶², di fronte a un regolamento di condominio che, appunto, vietava la destinazione degli appartamenti privati ad "uso diverso da quello abitativo", ha fatto rientrare in tale divieto il *Bed & Breakfast*, condannando pertanto il relativo titolare a cessare l'attività ricettiva. Il divieto di utilizzo dell'appartamento privato diverso da quello abitativo era da ricollegare "all'esigenza di tutela della tranquillità e sicurezza del fabbricato, che non doveva essere violata in conseguenza di un uso delle porzioni esclusive che comportasse un notevole movimento di persone estranee al condominio".

Di contro l'espressione "uso abitativo" sottendeva un utilizzo come dimora stabile ed abituale, laddove, la destinazione a *B&B* consisteva invece nella prestazione di un alloggio per periodi più o meno brevi, in vista di esigenze pur sempre di carattere transitorio.

Di diverso avviso è stato il Tribunale di Verona⁶³, il quale ha statuito che il regolamento condominiale contrattuale, che proibisce di dare agli immobili destinazioni d'uso diverse da quella abitativa, deve essere interpretato nel senso di consentire l'attività di *Bed & Breakfast*, la quale implica una fruizione comunque "para familiare" dei locali, anche se gestiti da un'impresa commerciale.

La clausola, proprio perché di natura contrattuale, doveva essere interpretata non solo in senso letterale, ma anche in base all'effettiva volontà delle parti in virtù delle regole ermeneutiche di cui agli artt. 1362 ss. c.c., e tutte le attività vietate dal regolamento erano unificate da un minimo comun denominatore, in quanto erano tutte utilizzazioni non abitative dei locali.

Da ciò si evinceva la concreta volontà dei condòmini di vietare l'esercizio dell'impresa nelle unità esclusive solo laddove esso confliggesse con la destinazione abitativa delle unità medesime.

Contrariamente da quanto sostenuto dall'assemblea di condominio, l'attività di *B&B* – impresa commerciale o meno – non alterava la destinazione d'uso dell'immobile, ed anzi si rilevava pienamente compatibile con la destinazione abitativa dell'unità immobiliare in cui essa si svolgeva. Insomma, è vero che il *Bed & Breakfast* poteva essere assimilato ad un albergo, ma l'attività svolta, per le caratteristiche sopra descritte, aveva un carattere "sobrio e inderogabilmente breve", senza dimenticare poi che la gestione degli ospiti era svolta nella maggioranza dei casi alla presenza del proprietario all'interno dell'immobile.

Benché non strettamente inerente al nostro tema, si può tuttavia ricordare una recente sentenza della Corte di cassazione⁶⁴, che si dimostra invece favorevole a una interpretazione restrittiva di ciò che si può intendere per uso abitativo. La Corte si è pronunciata sulla causa relativa al procedimento instaurato dal condominio in cui due condòmini avevano adibito gli appartamenti di loro proprietà a casa di riposo per anziani, contestando la

⁶¹ Ordinanza Cass. Civ., Sez. III, 21 giugno 2018, n. 16309, in *Guida dir.*, 2018, 39, 60; Cass. Civ., Sez. II, 8 novembre 2010, n. 22665, in *Mass. Giust. civ.*, 2010, 11, 1415; Cass. Civ., Sez. III, 18 maggio 1993, n. 5632, in *Mass. Giust. civ.*, 1993, 885; Cass. Civ., Sez. II, 12 giugno 1984, n. 3493, in *Giur. it.* 1985, I, 1, 785; Cass. Civ., Sez. III, 10 marzo 1982, n. 1550, in *Mass. Giust. civ.*, 1982, fasc. 3.

⁶² Trib. Roma, 23 gennaio 2015, n. 6, in *De Jure*

⁶³ Trib. Verona, 22 aprile 2015, in *Imm. e propr.*, 2015, 7, 467

⁶⁴ Cass. Civ. Sez. II, 6 dicembre 2021, n. 38639, *Leggi d'Italia Professionale*

non conformità al regolamento contrattuale, il quale all'art. 11 lett. b) vietava l'esercizio – all'interno delle unità abitative, senza apposita autorizzazione assembleare – di “industrie, professioni, laboratori, commerci, arti e mestieri”.

Il giudice di prime cure aveva respinto la domanda del condominio, escludendo la riconducibilità di detta attività a quelle vietate dal regolamento, anche in considerazione della destinazione a civile abitazione mantenuta dalle unità immobiliari adibite a casa di riposo.

Al contrario la Corte d'appello di Catania, censurando l'interpretazione del termine “commerci” offerta dal Tribunale, accoglieva il gravame proposto dal condominio e dichiarava la contrarietà dell'attività svolta dai convenuti al regolamento condominiale. Difatti la gestione di una casa di riposo ben poteva costituire attività imprenditoriale, sicché il suo legittimo esercizio nel caso di specie presupponeva l'autorizzazione assembleare.

Contro il ricorso dei condòmini che avevano denunciato l'erronea applicazione dei canoni ermeneutici di cui agli artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1369 e 1370 c.c. la Corte si è pronunciata rigettandolo. Secondo la Corte, “l'interpretazione di una clausola del regolamento di condominio, contenente il divieto di destinare gli appartamenti, senza autorizzazione dell'assemblea all'esercizio, tra l'altro, di “commerci”, secondo cui collide con esso lo svolgimento in un'unità immobiliare dell'attività di casa di riposo per anziani (residenza assistenziale collettiva di carattere stabile), non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confliggente con l'intenzione comune dei condòmini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua”.

In realtà non sembrano rintracciabili solide ragioni per cui un'interpretazione restrittiva delle clausole regolamentari contenenti limitazioni all'utilizzo sarebbe in termini generali da preferire.

Innanzitutto, l'interpretazione restrittiva dei regolamenti condominiali contrattuali non risponde a un canone ermeneutico imposto, non trovando alcun fondamento normativo e neppure essendo resa opportuna da esigenze di tutela delle sfere soggettive dei condòmini⁶⁵.

Inoltre, una limitazione dell'autonomia negoziale non “può essere giustificata in sede interpretativa dalla natura, tipicamente piena, del diritto di proprietà, che d'altronde è, altrettanto tipicamente, suscettibile di compressione attraverso la costituzione di servitù prediali”⁶⁶. Insomma, se una limitazione è voluta, non è dato presumere che essa sia voluta nella minor estensione possibile: a tale risultato si può legittimamente giungere solo alla luce di “un'attenta analisi della volontà negoziale, svolta rifuggendo petizioni di principio ancorate ad un'anacronistica nonché decontestualizzata visione della proprietà privata”⁶⁷.

La pienezza, quale carattere tipico del diritto di proprietà, non impone dunque interpretazioni restrittive dei regolamenti contrattuali, bensì costituisce la ragione della necessità del ricorso agli stessi, i quali possono limitare le facoltà del proprietario ben oltre il limite desumibile dall'art. 844 c.c.⁶⁸

In caso poi di elencazioni di attività specificamente vietate, la possibilità di conferire portata estensiva alle previsioni di un regolamento condominiale parrebbe giustificata dall'art. 1365 c.c.⁶⁹, che - seppur dotato di potenzialità applicative rilevanti⁷⁰ - è un criterio interpretativo raramente richiamato nelle controversie sull'interpretazione delle clausole regolamentari contrattuali.

A tale norma infatti sembra potersi far riferimento ogni qual volta possa ritenersi che l'indicazione dell'attività vietata costituisca mera enunciazione di un caso, esemplificativo di un patto più ampio, sicché espressioni utilizzate dai condòmini si manifestano insufficienti rispetto alla loro volontà. In tal caso, non possono, stando all'art. 1365 c.c., presumersi esclusi i casi non espressi ai quali secondo ragione può estendersi lo stesso patto. L'impiego del canone ermeneutico in parola consente di fornire un'interpretazione evolutiva delle clausole regolamentari, idonea ad attualizzare i significati da attribuire ad espressioni di volontà spesso risalenti nel tempo (si pensi proprio alle questioni che qui interessano circa la riconducibilità o meno dell'attività di *B&B* a quelle vietate da regolamenti redatti in tempi in cui tale forma di ospitalità onerosa non era ancora praticata). Comunque le preoccupazioni relative alla possibilità che, così operando si giunga ad ampliare eccessivamente

⁶⁵C. Rendina, *Condominio – Regolamento condominiale c.d. contrattuale: questioni ermeneutiche*, in *Nuova Giur. Civ.*, 2022, 3, 549 (nota a sentenza), *Leggi d'Italia Professionale*, 2

⁶⁶*ibidem*

⁶⁷*ibidem*

⁶⁸*ibidem*

⁶⁹Cfr. L. Bigliazzi-Geri, *L'interpretazione del contratto*, in *Commentario Schlesinger*, Milano, 2013, 179 ss.; N. Irti, *Principi e problemi di interpretazione contrattuale*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1999, 1151 ss.

⁷⁰C. Rendina, *op. cit.*, 549; M. D'Auria, *Sull'interpretazione del regolamento condominiale: ipotesi delle clausole limitative dei diritti individuali*, in *Giur. it.* 2011, 144, *Leggi d'Italia Professionale*, 3

l'ambito del divieto possono essere superate sottolineando che il presupposto per l'applicabilità dell'art. 1365 c.c. è che "l'interprete abbia già riconosciuto la relazione di patto a caso"⁷¹, ossia che abbia attribuito valenza esemplificativa e non esaustiva all'espressione utilizzata dalle parti. Da ciò l'esigenza di valutare, caso per caso la ragionevole estensione del divieto ad attività non espressamente menzionate nel regolamento

L'applicabilità dell'art. 844 c.c. alle molestie prodotte dallo sfruttamento turistico degli immobili

Anche in assenza di un regolamento contrattuale che vieti espressamente l'esercizio di determinate attività all'interno delle unità abitative, si ritiene che possa restare aperta la possibilità per i condòmini di reagire a eventuali impedimenti e turbative connesse all'uso disturbante dell'immobile attraverso l'ordinaria azione ex art. 844 c.c., che però richiede ovviamente molestie effettive. Queste ultime, infatti, devono superare la c.d. "normale tollerabilità", concetto indeterminato che rende tale articolo una norma aperta.

Non sussistono dubbi sull'applicabilità dell'art. 844 c.c., in tema di condominio, sia nei rapporti tra i singoli condòmini, sia nei rapporti tra i singoli condòmini ed il condominio. Al proposito si è chiarito che "deve aversi riguardo, per desumere il criterio di valutazione della normale tollerabilità delle immissioni, alla peculiarità dei rapporti condominiali e alla destinazione assegnata all'edificio dalle disposizioni urbanistiche o, in mancanza, dai proprietari; in particolare, nel caso in cui il fabbricato non adempia ad una funzione uniforme e le unità immobiliari siano soggette a destinazioni differenti, ad un tempo ad abitazione e ad esercizio commerciale, il criterio dell'utilità sociale, cui è informato l'art. 844 c.c., impone di graduare le esigenze in rapporto alle istanze di natura personale ed economica dei condòmini, privilegiando, alla luce dei principi costituzionali le esigenze personali di vita connesse all'abitazione, rispetto alle utilità meramente economiche inerenti all'esercizio di attività commerciali"⁷².

Chiaramente il giudice di merito competente ad accertare la tollerabilità delle immissioni dovrà effettuare un giudizio di carattere relativo che tenga conto di quattro elementi⁷³: a) della situazione ambientale, variabile da luogo a luogo, in base all'attività svolta normalmente in quel determinato contesto; b) della sensibilità del c.d. uomo medio; c) della tutela del diritto alla salute, protetto in via diretta e primaria dalla Costituzione; d) della priorità dell'uso, che pur costituisce un criterio secondario.

Relativamente alle immissioni rumorose, che ivi interessano, la Corte di cassazione nel 2015 si è pronunciata con due sentenze di riferimento⁷⁴.

La prima, del 16 ottobre 2015 n. 20927, ha sancito che il giudizio di tollerabilità delle immissioni deve essere formulato, in concreto, non solo alla stregua dei valori costituzionali, tra cui il diritto alla salute ex art. 32 Cost., ma anche di quelli sanciti dalla Carta dei diritti umani, quale il diritto al rispetto della vita privata e familiare ex art. 8 CEDU⁷⁵. La Corte ha così riconosciuto l'esigenza di ampliare la tutela del privato, affermando che la risarcibilità del pregiudizio per immissioni che superino la soglia di tollerabilità debba essere collegato, oltre ai danni alla salute, anche ai danni derivanti dalla lesione al diritto al normale svolgimento della vita privata e familiare all'interno della propria casa di abitazione.

La seconda, del 29 ottobre 2015, n. 22105, ha inoltre ulteriormente ampliato i confini dell'applicabilità dell'art. 844 c.c., stabilendo che la valutazione di intollerabilità delle immissioni acustiche non debba essere collegata alla misurazione dei decibel⁷⁶, essendo tali parametri posti a tutela dell'ambiente, mentre nell'ambito privatistico la soglia di tollerabilità richiede un contemperamento delle esigenze della proprietà privata con quelle della produzione (o comunque delle attività svolte nel condominio).

Nel caso di locazioni per finalità turistiche le immissioni contestate si concretano non tanto nelle singole attività rumorose o fastidiose, ma nella loro assidua riproduzione. D'altronde è possibile che l'avvicinarsi di persone diverse, che vivono il soggiorno nell'immobile come un momento di svago e non di ordinaria quotidianità, possa produrre molestie in sé di scarsa rilevanza, ma con una frequenza che si rivela intollerabile, considerando inoltre

⁷¹ N. Irti, *op. cit.*, 1159

⁷² Cass. Civ. Sez. II, 15 marzo 1993, n. 3090, in *Arch. Loc.*, 1993, 495, con nota di Maglia

⁷³ In tal senso in giurisprudenza: Trib. Bologna, 3 gennaio 2005, in *Guida al diritto*, 2005, 30, 77; Tribunale Napoli 8 marzo 2004, in *Gius.*, 2004, 2603, App. Milano 28 febbraio 1995, in *Foro it.*, 1995, I, 3291; in dottrina F. Landolfi, *Il regime delle immissioni in condominio*, in *Immobili e proprietà*, 2009, 5, 286

⁷⁴ Cass. Civ. Sez. II, 16 ottobre 2015, n. 20927; Cass. Civ. Sez. II, 29 ottobre 2015, n. 22105, entrambi in *De Jure*

⁷⁵ Conforme: Cass. Civ., Sez. VI, 28 luglio 2021, n. 21649, in *Mass. Giust. civ.*, 2021; Cass. Civ., Sez. III, 14 ottobre 2021, n. 28036, in *One LEGALE* <https://onelegale.wolterskluwer.it>; Cass. Civ., Sez. VI, 13 aprile 2022, n. 11930, in *Foro it.*, 2022, 78, I, 2468.

⁷⁶ Ai fini della valutazione di tollerabilità ex art. 844 c.c. non si applicheranno quindi le leggi speciali: art. 2 comma 1 lett. a) L. 447/1995; art. 6 ter L. 13/2009

che agli altri condòmini sono preclusi gli accomodamenti informali che normalmente regolano gli stabili rapporti di vicinato. Oltre alla cessazione delle immissioni, sembra che in casi estremi possa addirittura configurarsi un danno non patrimoniale per la violazione dell'art. 8 CEDU⁷⁷.

Conclusioni

L'introduzione nel nostro ordinamento delle locazioni per finalità turistiche ha inevitabilmente determinato un aumento della litigiosità condominiale, fatto che ha spinto ad interrogarsi sul bilanciamento di interessi tra il titolare dell'appartamento locato ai turisti ed i condòmini dell'edificio in cui esso è situato, turbati dal mutamento dello *status quo*.

Senza dubbio esiste la possibilità di limitare l'utilizzo dell'appartamento attraverso specifiche disposizioni contenute nel regolamento contrattuale di condominio, a cui è riconosciuta la possibilità di costituire servitù reciproche, negative, tutelate attraverso l'*actio negatoria servitutis*.

Tuttavia, è raro che i condominii costruiti negli anni '50-'60-'70 o anteriori presentino un regolamento contrattuale che vieti espressamente le locazioni per finalità turistiche, dal momento che tale fattispecie contrattuale era sostanzialmente sconosciuta all'epoca della loro costruzione; sembra quindi necessario ripensare agli strumenti civilisti esistenti, al fine di offrire una disciplina più organica in materia.

Da un lato, si potrebbe forse riconsiderare la lettura restrittiva della giurisprudenza delle disposizioni regolamentari che vietano attività alberghiere e di affittacamere. Infatti, attraverso un'interpretazione della clausola meno letterale e maggiormente fondata sulla valutazione delle finalità del contratto, le locazioni turistiche potrebbero essere intrinsecamente assimilate ai *B&B* e non alle locazioni ordinarie, aderendo così all'orientamento che ritiene applicabile l'art. 1365 c.c. in materia di clausole di regolamento condominiale contrattuale. Ciò comporterebbe quindi la riconducibilità di dette locazioni nella categoria delle attività alberghiere, assicurando così ai condòmini l'operatività del divieto e consentendo loro di ricorrere al rimedio dell'*actio negatoria servitutis*.

Dall'altro, sembra opportuna un'interpretazione ampia dell'art. 844 c.c. che possa comprendere la peculiare situazione delle turbative, in sé magari lievi, ma potenzialmente eccedenti il limite di ordinaria tollerabilità, se valutate in riferimento al caso concreto, in cui la loro ripetitività è data dal costante susseguirsi nel breve periodo di conduttori differenti.

Ad ogni buon conto, vista la rapida diffusione della fattispecie contrattuale, sembra auspicabile l'introduzione nei regolamenti contrattuali dei nuovi condominii di espresse clausole limitative della locazione di appartamenti per finalità turistiche.

⁷⁷ Cass. Civ. Sez. VI, 28 luglio 2021, n. 21649; Cass. Civ. SS. UU., 1 febbraio 2017, n. 2611; Cass. Civ. Sez. III, 16 ottobre 2015, n. 20927, tutte in *De Jures*