Centro Studi Regione Emilia Romagna

**Tribunale civile di Milano, sez. XIII, sentenza 22 febbraio 2018, n. 1947**

***"Il divieto contenuto nel regolamento condominiale contrattuale con specifico riferimento all’attività di pensione o locanda non può essere interpretato estensivamente sino a ricomprendervi anche quella di affittacamere, comportando una limitazione alle facoltà inerenti la proprietà esclusiva”.***

**Sentenza di merito, che di certo non sarà l’ultima, in una materia sempre più all’attenzione degli operatori, a vario titolo, in materia condominiale.**

**Il caso esaminato si riferiva ad un condominio avente un regolamento contrattuale, quindi legittimo ed efficace quanto all’eventuale limitazione di diritti particolari dei suoi singoli compartecipi.**

**Il Tribunale ha dovuto pertanto interpretare ciò che i contraenti avessero voluto intendere esattamente quando, al momento della redazione del contratto di condominio, si erano espressi per il divieto all’esercizio nello stabile di un*’attività di pensione o locanda* (attività che evidentemente erano più frequenti in un periodo storico risalente nel tempo).**

**Ebbene, è stato in tale occasione ritenuto dalla Corte che non possa tale divieto estendersi in via estensiva alle, assai più ricorrenti nell’attualità, attività di *affittacamere*.**

**In riferimento a quanto sopra, è il caso di considerare che nella dizione *affittacamere* potrebbero rientrare anche tutte quelle locazioni c.d. brevi (diversamente regolate dalla legge) che consentono al locatore di non vedere il proprio immobile vincolato da un contratto di locazione “ordinario”, senza per ciò poter essere ritenuto assimilabile al concetto remoto di “*pensione o locanda*”.**

**Tra queste, quindi, potrebbero ricondursi non solo le attività di *affittacamere*, ma altresì quelle di: *room and breakfast* e *bed and breakfast*, appartamenti ammobiliati ad uso turistico e/o per vacanza, immobili adibiti ad uso foresteria ex art. 1571 e seg. c.c., per finalità turistiche (ex L. 431/1998 art. 1, comma 2°, lettera c), transitorie (ex L. 431/1998 art. 5, comma 1°).**

**Ovviamente, un regolamento meramente assembleare (approvato dunque a maggioranza e non totalitariamente) non potrebbe invece limitare, in alcun modo, una locazione conforme alla legge, a prescindere dalla forma che il locatore avesse inteso adottare.**

**Il Direttore**

 **Avv. Gabriele Monari**