

17 aprile 2021 12:57

Il Condominio. Senza trascrizione o accettazione della clausola il B&B può continuare a funzionare

di [Laura Cecchini](#)

Come è ben noto a chi abita in una città d'arte, gli ultimi anni hanno visto il proliferare di attività di bed&breakfast all'interno dei condomini con innegabili risvolti di aumento del contenzioso al fine di dirimere la querelle insorta, a titolo esemplificativo, sull'uso dei servizi comuni e la ripartizione delle spese, il rispetto del regolamento condominiale in termini di quiete soprattutto negli orari dedicati al riposo.

In molte vertenze portate alla attenzione dei Tribunali, come quella in esame (Trib. Roma 30 marzo 2021 n.5492), l'oggetto della lite investe la esistenza di eventuali limitazioni alla destinazione d'uso degli immobili presenti nel fabbricato condominiale e, in particolare, la opponibilità di detto vincolo sul piano pratico al condomino.

Sotto tale profilo, la citata sentenza è l'occasione per ricordare che le modalità ed termini con cui il divieto di destinazione ad una determinata attività di un immobile in proprietà esclusiva può legittimamente esplicarsi ed imporsi.

B&B in condominio e trascrizione regolamento. Iter giudiziale

Un condominio ha convenuto in giudizio avanti al Tribunale la proprietaria della unità immobiliare ove veniva gestito, dalla conduttrice della stessa, un bed&breakfast all'uopo contestando che il regolamento vigente, di cui si chiedeva l'applicazione ed il rispetto, con conseguente condanna alla cessazione della stessa, vietava espressamente in una norma ivi riportata di destinare qualsiasi locale del condominio allo svolgimento di attività ricettive e comunque, più genericamente, di farne uso contrario alla tranquillità.

Si costituivano la locatrice e proprietaria dell'immobile nonché la conduttrice e gestore del B&B.

Nelle more del giudizio, la condomina proprietaria otteneva convalida dello sfratto intimato nei confronti della conduttrice e contestuale ordinanza di rilascio per cui il condominio chiedeva dichiararsi cessata la materia del contendere.

Diversamente, la proprietaria dell'immobile insisteva nella domanda di condanna del condominio alla refusione delle spese e competenze di lite, ritenuto che la causa si era protratta per due anni nonostante la consapevolezza e presa d'atto da parte del condominio dell'intervenuto sfratto, nonché la manifestata noncuranza all'ipotesi transattiva emersa in sede di udienza.

B&B in condominio e trascrizione regolamento: le clausole limitative destinazione d'uso immobili privati

Nella vertenza da qua il condominio ha fondato la propria azione e correlata domanda di cessazione della attività di B&B sostenendo la sussistenza di un espresso divieto nel regolamento condominiale.

Sul punto, non è possibile ignorare che ogni qualvolta il regolamento rappresenti disposizioni che coinvolgono la facoltà di utilizzo di un immobile, imponendo e/o circoscrivendo espressi divieti o riserve relativamente alle possibilità ed opportunità di fruizione/utilizzo anche potenziale dello stesso, come affermato dai Giudici di Legittimità, si configura un'ipotesi di servitù reciproche atipiche.

In queste circostanze, già da tempo, l'orientamento della Suprema Corte è stato uniforme e convergente nella funzione nomofilattica propria per cui qualora vi siano clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale che prescrivono divieti o limiti ai poteri e alle facoltà dei condomini sulle loro proprietà private, dette disposizioni per essere valide ed efficaci non solo devono essere esplicitate chiaramente ed in modo intellegibile ma possono imporre e trasferire eventuali vincoli se, anche in assenza di trascrizione, nell'atto di acquisto si sia fatto riferimento al regolamento di condominio.

Che cosa significa?

In concreto, anche se il regolamento non viene allegato all'atto di compravendita ma viene ivi espressamente richiamato, ciò comporta l'accettazione dello stesso e fa presumere la conoscenza.

Invero, trattandosi di clausole di regolamento che riducono fortemente le facoltà connesse al diritto di proprietà intese quali restrizioni all'uso dello stesso non possono esimersi dal richiamo ed accettazione palese in ogni atto di trasferimento.

B&B in condominio e trascrizione regolamento: le condizioni per opponibilità a terzi

Fermo quanto sopra osservato, è di tutta evidenza che se, come nel caso avanti al Tribunale di Roma, il proprietario di un immobile non ha approvato specificatamente un regolamento che contiene disposizioni limitative delle capacità d'uso dello stesso né le ha accettate successivamente, per essere al medesimo opponibili devono essere necessariamente essere trascritte mediante nota ad hoc nei registri immobiliari.

Sul punto, appare confacente ricordare, per compiutezza espositiva, che il prevedere delle limitazioni alla destinazione delle proprietà esclusive, poiché incide ed interessa l'esercizio del diritto di ciascun condomino, occorre ricondurlo alla categoria delle servitù atipiche.

In aderenza a tale riflessione, ulteriormente, occorre rilevare che quando ricorre una servitù, affinché la stessa possa ritenersi opponibile ai terzi la norma di cui all'art. 2643, comma 1 n.4) Cod. Civ. è limpida nel prescrivere che <Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione [...] 4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione>.

Ebbene, dall'esame e dalla lettura del titolo di provenienza della condomina proprietaria locatrice, convenuta in giudizio, non risulta alcun richiamo alla clausola limitativa contestata dal condominio, né l'esistenza di una nota di trascrizione della medesima e neppure una manifestazione di accettazione.

[Scarica Trib. Roma 30 marzo 2021 n. 5492](#)

(da [Condominioweb.com](#))

CHI PAGA ADUC

l'associazione non **percepisce ed è contraria ai finanziamenti pubblici** (anche il 5 per mille)

[La sua forza sono iscrizioni e contributi donati da chi la ritiene utile](#)

DONA ORA (<http://www.aduc.it/info/sostienici.php>)