

27 maggio 2021 13:48

Il Condominio. Regolamento vieta apertura locande? Divieto anche per casa vacanze

di [Laura Cecchini](#)

Regolamento vieta apertura di locande? Il divieto anche alla casa vacanze

Il tema inerente la limitazione della destinazione d'uso di immobili posti all'interno del Condominio, con espresso riferimento all'esercizio di attività ricettive, è stato più volte affrontato dal Tribunale di Roma proprio in ragione del fatto che la capitale, come altre città d'arte, sono state interessate da una crescente ed esponenziale diffusione di tali piccole strutture.

La sentenza oggetto della odierna disamina (Trib. Roma 10 maggio 2021 n.8012) investe una questione particolare essendo afferente all'uso, quale casa vacanze, di un immobile locato all'interno di un condominio ove una clausola del regolamento contrattuale prevede il divieto di adibire gli immobili in proprietà esclusiva, o anche porzioni di essi, a locanda o albergo o comunque di ivi svolgere tutto ciò che potenzialmente possa procurare "eccessivo disturbo agli altri condomini".

In proposito, l'indagine del Tribunale assume rilevanza sotto il profilo che attiene alla verifica dei presupposti per assimilare l'attività correlata alla casa vacanza a quella della locanda e/o albergo al fine di accertare o meno la sussistenza del divieto nella fattispecie de qua.

Regolamento condominiale e casa vacanze. Iter giudiziale

Una condomina ha citato innanzi al Tribunale la proprietaria di un'unità immobiliare ubicata all'interno del medesimo edificio contestando che il di lei conduttore aveva violato il regolamento contrattuale vigente il quale pone(va) il divieto di adibire gli appartamenti o parti di esso ad attività di locanda e/o albergo, motivo per cui doveva certamente ritenersi simile quella di "casa vacanze" ivi effettuata.

La convenuta non si è costituita in giudizio per cui il Giudicante ne ha dichiarato la contumacia.

Legittimazione della locatrice

In via preliminare appare opportuno rilevare che la attrice ha legittimamente convenuto in giudizio la proprietaria/locatrice dell'immobile ove era esercitata la attività di casa vacanza in quanto quest'ultima ben avrebbe potuto agire verso il conduttore promuovendo azione di risoluzione del contratto per intervenuto inadempimento alla previsione contenuta nel regolamento contrattuale in tal modo chiedendo la condanna al rilascio.

Ritenuta manifesta la inerzia della locatrice risulta pacifica la legittimazione passiva della stessa nella causa all'uopo precisando che, comunque, resta ferma anche quella del conduttore, nel caso non chiamato.

Parimenti, dal lato attivo è utile ricordare la sicura legittimazione della attrice, concorrente con quella del

condominio, trattandosi della tutela di beni comuni.

Clausole limitative destinazione d'uso immobili privati

Nella vertenza in esame, la tesi su cui si fonda l'azione avanzata richiama l'articolo del regolamento condominiale di natura contrattuale che prescrive il divieto dei condomini di dedicare le loro proprietà private a locanda ed albergo, o meglio, ad eventuali e potenziali situazioni relative alla violazione della tranquillità della vita comune.

Ebbene, detta disposizione deve essere ritenuta valida ed efficace in quanto il regolamento non solo risulta trascritto ma, soprattutto, lo stesso è anche richiamato fedelmente nell'atto di acquisto della locatrice e dalla medesima in detta sede accettato.

Invero, trattandosi di clausole che diminuiscono gravemente le facoltà connesse al diritto di proprietà, intese quali restrizioni all'uso, è necessario che siano approvate al fine della loro opponibilità.

Contenuto del divieto del regolamento

Fermo quanto sopra osservato, certamente dirimente per affermare la vigenza del regolamento, è doveroso procedere ad una attenta disamina della clausola de qua nell'intento di verificare la applicazione al caso di specie. A tal riguardo, preme ribadire come l'uso vietato sia individuato nello svolgimento della attività di locanda e albergo o, comunque, nell'uso che possa arrecare disturbo e pregiudizio, quale alterazione della tranquillità degli altri condomini.

Ne deriva che il bene che vuole essere tutelato dalla norma del regolamento è la tranquillità del fabbricato per cui si comprende rientrando nel divieto l'esercizio di tutte quelle attività che possano divergere da tale condizione.

Sul punto, si rende, quindi, necessario procedere a valutare il significato che può essere attribuito al concetto di "casa vacanze" ponendolo a confronto con la nozione di locanda.

Se la tutela che la norma del regolamento vuole garantire è - appunto - la tranquillità del fabbricato, la estrinsecazione della sua violazione può chiaramente riferirsi un uso più intenso delle parti esclusive caratterizzato da un ripetuto movimento di persone estranee al condominio.

In tale prospettiva ciò che assume rilievo è l'accertamento, in concreto, dell'uso della casa vacanza quale destinazione che altera la esigenza di tranquillità che la norma regolamentare si impone di preservare.

Venendo, dunque, ad una comparazione tra la nozione di locanda e casa vacanze possiamo intuire come la natura di struttura ricettiva sia palesemente assimilabile.

Invero, non è possibile ignorare che anche l'attività di casa vacanze determina una condizione di continuo ricambio della clientela, ovvero una rapida rotazione della stessa che, comprensibilmente, incide sulla tranquillità dell'edificio per cui il bene che si è voluto tutelare con la norma regolamentare risulta violato, rientrando in detta previsione, più genericamente, un servizio di alloggio a terzi suscettibile di durata limitata.

In conseguenza delle argomentazioni illustrate, il Tribunale ha accolto la domanda avanzata condannando la locatrice/proprietaria (i) alla cessazione dell'attività di casa vacanze, ravvisando in essa una violazione del regolamento nonché (ii) ad attivarsi per il rilascio dell'immobile da parte del conduttore in considerazione del detto inadempimento.

(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>)