

REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA

QUINTA SEZIONE CIVILE

Il Tribunale, nella persona del Giudice dott. Antonella Zanchetta ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di 1° Grado iscritta al n. r.g. .... promossa da: CONDOMINIO (.....), con il patrocinio dell'avv. S.M. e dell'avv. (.....), elettivamente domiciliato in VIA (.....) presso il difensore avv. S.M.

ATTORE/I

contro

E.V. (C.F. (.....)), con il patrocinio dell'avv. S.A., elettivamente domiciliato in VIA (.....) presso il difensore avv. S.A.

S.S. (C.F. (.....)), con il patrocinio dell'avv. A.L. e dell'avv. (.....), elettivamente domiciliato in VIA (.....) presso il difensore avv. A.L.

CONVENUTI

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione del ....., il Condominio (.....) ha convenuto in giudizio E.V. e S.S., nelle rispettive qualità, la prima di proprietaria dell'unità immobiliare posta al civ. (.....) ed il secondo di locatario con uso in sublocazione parziale per l'attività di affittacamere denominata ..... e premettendo che l'uso dell'unità de qua contrasta con le disposizioni di cui al regolamento di condominio il quale

all'art. 10 vieta espressamente di "destinare gli alloggi ed i locali dei fabbricati ad uso che possa turbare la tranquillità dei condomini e di adibire i locali del condominio ad uso che incida negativamente agli effetti del pacifico godimento delle singole unità da parte dei proprietari, di adibire gli stessi a sede di partiti politici o ad associazioni di varia natura" ha chiesto provvedimento di accertamento dell'illegittimità per contrasto al regolamento di condominio della destinazione dell'appartamento all'attività di affittacamere poiché dannosa al pacifico godimento delle singole unità immobiliari degli altri condomini e la condanna all'inibitoria ai convenuti all'immediata cessazione di tale attività illegittima e la condanna al risarcimento dei danni nella misura di Euro ..... a carico di ogni unità a cagione del danno subito.

Nel costituirsi in giudizio, i convenuti hanno contestato la domanda nel merito. Concessi i termini ex art. 183 co. VI CPC, espletato interrogatorio formale, la causa è stata rinviata per la precisazione delle conclusioni all'udienza del ..... e trattenuta in decisione con assegnazione dei termini ex art. 190 CPC per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Dalla lettura degli atti e dei documenti è emerso che

1) Come noto secondo indirizzi giurisprudenziali ontologicamente l'attività di affittacamere è sovrapponibile in contrapposto all'uso abitativo a quella alberghiera e pure a quella di bed and breakfast (Cass. Sez. 6 ordinanze 704/2015 e 26087/2010);

in tema di poteri del condominio e natura giuridica ed efficacia del regolamento condominiale, stabilita la legittimità delle sue previsioni riguardanti divieti attinenti ad attività improprie e non del tutto compatibili con la convivenza condominiale tra le quali anche quella di affittacamere, sul presupposto della loro non conformità al decoro e alla tranquillità dell'ente condominiale;

2) posto ciò la Suprema Corte di Cassazione ha affermato che non è

illegittimo adibire l'abitazione privata condominiale ad attività commerciale di "affitta camere" o "B&B", purché non si rechi un effettivo pregiudizio in danno dei condomini.

Le disposizioni contenute nel regolamento condominiale (che sia di tipo contrattuale oppure ordinario) che si risolvano nella compressione delle facoltà e dei poteri inerenti al diritto di proprietà dei singoli partecipanti, devono essere espressamente e chiaramente manifestate dal testo o, comunque, devono risultare da una volontà desumibile in modo non equivoco da esso. La Corte afferma che è sì facoltà dei regolamenti condominiali, adottati in via di accordo tra i condomini, prevedere limitazioni alle destinazioni d'uso degli appartamenti, ma che tali limitazioni devono essere espresse, non potendo desumersi, in via interpretativa, alcuna limitazione aggiuntiva. Inoltre, le attività di "B&B" e di "affitta camere" non comportano un utilizzo diverso degli immobili da quelle che sono le "civili abitazioni" e non possono determinare danni per gli altri condomini (Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza del 20 novembre 2014, n. 24707).

Pertanto per la costituzione di un "B&B" e di "Affitta Camere" non occorre l'approvazione dell'assemblea condominiale né è necessaria alcuna variazione di destinazione d'uso. Tale attività, però, non deve arrecare alcun pregiudizio ai condomini e non deve essere espressamente vietata dal regolamento condominiale, intendendosi nella nozione di pregiudizio anche il pericolo per la sicurezza dei singoli condomini in conseguenza della presenza di numerose persone utenti del servizio di affittacamere medesimo;

Secondo un'altra e più recente più recente pronuncia della Suprema Corte di Cassazione (Sentenza n. 704/2015) ha ribadito il principio di cui sopra: per cui l'attività di B&B ed Affitta Camere non determina un mutamento della destinazione d'uso dell'immobile utilizzato come "civile abitazione" e non comporta conseguenze dannose per gli altri condomini. Inoltre le norme contenute nei regolamenti condominiali contrattuali possono limitare il

godimento e la destinazione d'uso degli immobili in proprietà esclusiva, ma "devono essere espresse chiaramente o almeno devono risultare da una volontà desumibile inequivocabilmente".

3) si rende quindi necessario "in tutti gli altri casi" valutare in che termini è posto il divieto delle diverse strutture ricettive alberghiere e paralberghiere. Pertanto, in sintesi dovendo aversi riguardo al caso concreto, nel presente giudizio, occorre partire dal dato di partenza rappresentato dagli elementi messi a disposizione delle parti per procedere alla valutazione della effettiva violazione ed incidenza in negativo sul godimento del bene comune da parte dei condomini ovvero della loro sicurezza.

E quindi, se pure emerge dalla lettura del regolamento condominio la mancata inclusione tra le attività soggette a divieto quella di cui si tratta nell'odierno giudizio, tuttavia la valutazione della fondatezza della domanda deve essere effettuata nel caso concreto (articolo 10 regolamento di condominio).

In proposito, agli atti risulta allegata una missiva del ....., indirizzata alla proprietaria dell'immobile - la odierna convenuta Villa - da cui emergerebbe "il sospetto da parte dei condomini dell'esercizio di attività di affittacamere in corso e dell'alterazione del numero di servizi igienici interni nonché del relativo impianto centralizzato di riscaldamento (all.to 3, fascicolo di parte attrice) nonché copia del verbale di assemblea del ..... da cui emerge - in ordine alla questione di cui al presente giudizio - il conferimento del mandato al legale per intraprendere un'azione legale nei confronti del proprietario dell'unità immobiliare de qua atteso che l'esercizio dell'attività in esame turba la serenità, la tranquillità e sicurezza dei condomini residenti", riservando le segnalazioni opportune alle Autorità competenti.

Tale documentazione non è sufficiente al fine di poter considerare come effettivamente presente e concretata la turbativa della sicurezza e delle tranquillità dei condomini, dovendosi avere riguardo, altresì, alla circostanza

secondo cui la missiva - allegata sub 3 - inviata dall'amministratore non rappresenta doglianze in tal senso.

In merito a quest'ultimo punto, le risultanze dell'interrogatorio formale espletato hanno dimostrato la massima volontà del convenuto - S. - a farsi carico della soluzione del problema proponendo l'installazione di impianti di telecamere sulle zone comuni nonché chiavi elettroniche per gli ospiti per consentire l'accesso all'androne condominiale' (verbale di udienza del .....).

Tale condotta deve ritenersi senz'altro espressione di uno spirito massimamente collaborativo della parte convenuta.

In punto di prova in ordine alle turbative (schiamazzi in ore notturne ad esempio) non sono stati allegati dalla parte attrice eventuali rapporti provenienti dalle Autorità locali conseguenti a turbative e eventi delittuosi, conseguenti all'afflusso di soggetti estranei alla compagine condominiali, sicché destituita si mostra la domanda di risarcimento dei danni, oltre che del tutto priva di alcun riscontro probatorio.

Ne segue che non ricorrono nel caso in esame i requisiti per l'accoglimento della domanda né per l'emanazione del richiesto provvedimento di inibitoria.

P.Q.M.

- 1) respinge la domanda in quanto non provata;
- 2) condanna altresì la parte attrice a rimborsare ai convenuti le spese di lite, che si liquidano in Euro 3.000,00 complessive per competenze professionali, oltre i.v.a., c.p.a. e spese generali per legge.

Così deciso in Roma il 6 ottobre 2016.

Depositata in Cancelleria il 7 ottobre 2016