

## **Il regolamento di Condominio non può vietare l'esercizio dell'attività di Bed and Breakfast e/o Affittacamere.**

L'intraprendere un'attività di Affittacamere o attivare un Bed and Breakfast in uno stabile in condominio non può essere vietato dal regolamento condominiale. E' quanto ha stabilito la sentenza n° 24707 del 20.11.2014 emessa dalla Corte di Cassazione, in quanto non viene mutata la destinazione d'uso, pertanto gli immobili restano dedicati a civile abitazione e gli altri condomini non riportano conseguenze dannose, pertanto il regolamento di condominio non può vietare l'esercizio di tali attività.

In primo grado il giudice aveva accolto la tesi del condominio, che aveva proposto il ricorso sulla base del regolamento condominiale, bloccando l'attività di affittacamere. Nel ricorso in appello il giudice accertava che "l'attività di affittacamere non aveva comportato una modificazione della destinazione di uso civile per abitazione delle unità immobiliari".

Nell'ulteriore ricorso in Cassazione secondo i condomini si doveva escludere l'esercizio di attività alberghiera, in quanto il regolamento condominiale citava espressamente: "è fatto divieto di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di ufficio professionale privato". Ma secondo la Corte di Cassazione non c'erano "conseguenze pregiudizievoli" derivanti dall'attività di Bed and Breakfast per gli altri condomini, considerato anche che in appello si era ritenuto "che la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per l'utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di Bed and Breakfast"; inoltre l'asserzione era in linea anche con quanto contenuto nel regolamento regionale del Lazio n.° 16 del 2008 dove si precisa che l'utilizzo degli appartamenti a tale scopo non comporta il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici (vedi anche Corte Costituzionale, sentenza n. 369/ 2008".

Aprire un Bed and Breakfast, o avviare un'attività di affittacamere in un condominio, dopo la sentenza del 20 novembre 2014, risulta indipendente da qualsiasi delibera o regolamento condominiale.

Nessun danno agli altri proprietari se un condomino deciderà di affittare il proprio immobile a giorni, o a settimane.

dott. Flavio Maccione  
Segretario generale nazionale APPC