



TRENTINO



F.I.M.A.A.

**BORSINO IMMOBILIARE DEL TRENTINO**

[www.fimaatrentino.it](http://www.fimaatrentino.it)



CONFCOMMERCIO  
IMPRESE PER L'ITALIA

TRENTINO

UNIONE DELLE IMPRESE, DELLE ATTIVITÀ  
PROFESSIONALI E DEL LAVORO AUTONOMO

saturnia  
litografica editrice



ITAS  
MUTUA

9 791285 098028





## MATTEO REZZONICO

Vicepresidente Confappi Italia

### BED & BREAKFAST E QUESTIONI CONDOMINIALI

Il proprietario di un immobile inserito in uno stabile condominiale, che intenda trasformare l'intero appartamento (o parte di esso) in bed and breakfast - una struttura ricettiva che prevede pernottamento e prima colazione - può procedere senza il via libera dell'assemblea, ma solo dopo opportune verifiche. Per prima cosa, è necessario accertare la destinazione d'uso dell'immobile, che deve essere abitativa: non è consentita quindi la locazione a Bed & Breakfast in uno spazio che in precedenza, per esempio, era adibito a ufficio, (salvo modifiche se ammissibili).

Occorre poi leggere con attenzione il regolamento condominiale contrattuale - il documento firmato dai proprietari dei singoli alloggi al momento dell'acquisto (o accettato mediante richiamo nell'atto) - che potrebbe proibire l'attività o il cambio di destinazione d'uso se necessario. Sul punto, la giurisprudenza ha ribadito che il divieto per avere forza di legge deve essere esplicito.

In tal caso, l'unica via per avviare il b & b è la modifica del regolamento contrattuale che richiede però l'unanimità dei condòmini proprietari (partecipanti al condominio). Se invece il regolamento non vieta l'attività il proprietario può iniziare l'iter per l'apertura, recandosi all'ufficio regionale (o provinciale) competente.

In tema di b & b la Cassazione con la sentenza n. 21562 del 7 ottobre 2020 ha osservato che «tale attività, pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico».

Senonchè qualche anno prima la Cassazione (sentenza n. 24707 del 20 novembre 2014), aveva chiarito che l'utilizzo della propria abitazione come b & b non determina una modificazione della destinazione d'uso dell'immobile.

Anzi, per la Corte «la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per l'utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast».

Riguardo alle spese condominiali, il Tribunale di Catania (sentenza n. 3179 del 9 ottobre 2020) ha chiarito che chi gestisce un b & b non deve pagare più spese condominiali «difatti, la maggiorazione degli oneri non trova nella presenza dei clienti una valida giustificazione. Il criterio di ripartizione, quindi, non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di b & b, ma resta quello di un normale appartamento adibito a uso residenziale, come tutti gli altri».



**Confappi Trento**  
Via Fiume, 38  
0461 238375  
320 7608449

Proprietari e Agenti immobiliari possono rivolgersi a CONFAPPI, inoltrando una richiesta via mail all'indirizzo: [trento@confappi.org](mailto:trento@confappi.org) e chiedere assistenza in materia di:

- Contratti 3+2
- Contratti Transitori
- Contratti Transitori studenti
- Certificazioni per cedolare al 10%
- Certificazioni prestazione energetica
- Registrazione dei contratti
- Consulenza legale



## SEVERINO RIGOTTI

Presidente F.I.M.A.A. Trentino

### CONTINUA IL CAMMINO

Eccomi qui a presentare la 29<sup>a</sup> Edizione del nostro e solo nostro Borsino Immobiliare, nonostante i tentativi di imitazione.

Rivendichiamo il diritto di questa paternità nato dalla volontà ed ideato da FIMAA TRENTINO ben ventotto anni fa. Per marcare ulteriormente questo nostro Borsino, da quest'anno si chiamerà "GUIDA FIMAA", non più "GUIDA CASA". Infatti abbiamo concluso il sodalizio con il vecchio Editore ed intrapreso il nuovo cammino con le GRAFICHE SATURNIA, che hanno sposato subito la nostra volontà di cambiamento e che fin da ora ringrazio di cuore. Un ringraziamento particolare va al nostro main sponsor Itas Mutua che ci ha fatto l'onore di accompagnarci in questa edizione.

Altra novità è che la testata "GUIDA FIMAA - Borsino Immobiliare del Trentino" è di nostra esclusiva proprietà ed il nuovo Direttore Editoriale sarà la nota Giornalista RAI Laura Velia Strada, che ci è sempre stata vicina con professionalità, quale madrina e moderatrice degli eventi delle presentazioni del nostro Borsino. Vorrei ringraziare tutti gli Associati FIMAA TRENTINO per il loro prezioso lavoro di monitoraggio del territorio per la raccolta dei valori degli immobili della nostra Provincia. Un lavoro di continuo confronto con i dati delle compravendite in Trentino e qui va il nostro grazie all'Ufficio del Territorio Agenzia delle Entrate, che trimestralmente ci fornisce i dati relativi alle compravendite. Così allo stesso modo vorrei ringraziare il Collegio Notarile di Trento e Rovereto, che a sua volta ci presenta i suoi dati. Quindi un grande lavoro di squadra, che ci ha permesso in tutti questi anni di produrre un Borsino di alta qualità informativa e di proiezione del mercato immobiliare della nostra Provincia.

Un ringraziamento particolare va al mio Consiglio Direttivo, che, con abnegazione, si dedica alla realizzazione del nostro Borsino, collaborando in tutte le sue fasi progettuali e di realizzazione. Non mi dimentico di chi da anni si è assunto il gravoso compito di Coordinatore di "GUIDA FIMAA", Carlo Inama, che riesce sempre a produrre un Borsino, che ci qualifica professionalmente e dà notevole visibilità alla nostra FIMAA TRENTINO Confcommercio.

I primi mesi del 2022 hanno proseguito col buon andamento in ripresa del mercato immobiliare, così come rilevato nel 2021. I primi sei mesi di quest'anno si sono conclusi con un dato positivo del 3,4% di vendite in più rispetto ai primi sei mesi del 2021. Questi sono dati raccolti dall'Agenzia delle Entrate, dal Collegio Notarile e dal nostro Ufficio Studi FIMAA TRENTINO. In questa ultima parte dell'anno stiamo riscontrando un rallentamento del mercato, che sta subendo l'aumento dei tassi di interessi sui mutui, l'inflazione ormai a due cifre ed il perdurare della guerra, che ha prodotto un disastro in termini economici: basti pensare all'aumento del prezzo delle materie prime e del caro bollette energetiche. Fonti economiche dicono che se dovesse finire presto questo conflitto, l'Italia si troverebbe ancora nella possibilità di ripresa, come dimostrano anche gli ultimi dati del PIL.

Ci auguriamo che queste fonti trovino conferma nella realtà: non dimentichiamo che il PIL del mattone in Italia vale il 21% della nostra economia.

FIMAA TRENTINO proseguirà con la formazione dei propri Associati per dare garanzia di tranquillità e fiducia a tutti i cittadini che si rivolgono a noi per comprare i propri immobili.

TRENTINO



**F.I.M.A.A. TRENTINO**

Via Solteri 78 - Trento | T 0461 880111 | [www.fimaatrento.it](http://www.fimaatrento.it)



- **VALUTAZIONI  
IMMOBILIARI**
- **CONSULENZE  
IMMOBILIARI**
- **LOCAZIONI**
- **COMPRAVENDITE  
IMMOBILIARI**
- **SUCCESSIONI  
DIVISIONI  
EREDITARIE**
- **HOME STAGING**



Da sinistra: Barbara Rigotti, Anna Riccio,  
Severino Rigotti e Andrea Rigotti

Lo Studio Immobiliare  
IL PIOppo srl è nato nel  
1985 e da allora si occupa di  
intermediazione immobiliare.  
Con oltre 37 anni di attività il  
PIOppo srl è divenuto una delle  
agenzie immobiliari con più anni  
di esperienza.

TRENTO - Via Fiume 38  
T. 0461 23 83 75  
M. 335 600 8988 - 340 370 5502  
info@ilpioppoimmobiliare.it  
[www.ilpioppoimmobiliare.it](http://www.ilpioppoimmobiliare.it)