

L'affitto turistico deve fare i conti con il regolamento condominiale.

Indubbiamente, l'affitto breve di cui all'articolo 4 del Decreto Legge 50/2017 o l'affitto turistico di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), della Legge 431/98, costituiscono un modo per divincolarsi dalle strette maglie del regime delle locazioni cosiddette ordinarie, consentendo di percepire un canone libero e di definire liberamente le condizioni del contratto, (in disparte la durata che nelle locazioni brevi non può superare i trenta giorni). Senonchè occorre fare i conti con i regolamenti di condominio che possono vincolare l'uso delle proprietà esclusive o vietare determinati modi di utilizzo delle parti comuni. Sotto tale profilo, vale la pena di spendere qualche riga sulla recente sentenza del Tribunale di Milano 11624/2019, depositata il 16 dicembre 2019, che ha escluso che l'affitto breve o l'affitto turistico costituissero attività alberghiera o di pensione o di bed & breakfast, volta che non fossero forniti servizi aggiuntivi di natura alberghiera (giornaliera) e il cambio delle lenzuola. Né può configurarsi l'attività di affittacamere, se l'oggetto della locazione non è una porzione dell'appartamento, ma l'intero immobile. Conseguentemente – rispetto all'affitto breve o turistico - rimane irrilevante la clausola del regolamento condominiale contrattuale che vieta questa tipologia di attività. Ciò nondimeno, l'affitto breve o l'affitto turistico possono essere vietati da un regolamento condominiale contrattuale sotto il diverso profilo – e in questo sta la originilità della pronuncia milanese - della violazione del vincolo di uso delle parti comuni, in termini di rispetto del decoro, della sicurezza e della tranquillità dello stabile oppure in termini di uso anomalo degli spazi comuni, occupati da beni e suppellettili vari da parte degli inquilini o degli ascensori, utilizzati per il trasporto di lenzuola ed altro.

I fatti di causa. Nel caso affrontato dalla sentenza 11624/2019, un condominio sito nel centro di Milano ha chiamato in causa un condòmino ed una società di gestione immobiliare per chiedere che fosse dichiarata illegittima e inibita l'attività esercitata dal condòmino e dalla società (negli appartamenti detenuti in leasing immobiliare), trattandosi di attività di bed & breakfast o di attività di residenza turistico alberghiera o comunque avente natura ricettiva alberghiera, vietata dal regolamento contrattuale, (che inibisce: di destinare gli immobili ad alberghi, pensioni, camere in affitto etc.). Il condominio ha anche aggiunto che l'attività svolta dai convenuti non è tra l'altro consentita dal regolamento di condominio in quanto: a) lesiva del decoro, della sicurezza e della tranquillità del condominio; b) il regolamento vieta di occupare in qualsiasi modo - anche temporaneamente - per uso che non sia di interesse generale, i locali, le aree e gli spazi comuni e di utilizzare gli ascensori per un uso diverso dal trasporto di persone, (esemplificativamente: per trasporto delle lenzuola e degli asciugamani). In giudizio il condòmino e la società di gestione, chiedevano il rigetto della domanda, ritenendo che l'attività svolta non fosse attività vietata dal regolamento, non avesse natura alberghiera, trattandosi di affitti brevi, a norma del Decreto Legge 50 del 2017 e/o turistici.

La decisione. La clausola contrattuale invocata dal condominio a sostegno

della propria domanda è del seguente tenore: *“è vietato: ogni godimento che possa arrecare pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso, o che contrasti con il decoro della casa che si vuole destinare ad uso abitazione civile od uffici commerciali professionali. I proprietari non potranno pertanto destinare, né lasciar destinare i loro locali, ad uso uffici pubblici, alberghi, ristoranti, pensioni, camere d'affitto, scuole...occupare in qualsiasi modo - anche temporaneamente - per uso che non sia di interesse generale, i locali le aree e gli spazi di ragione comune ed usare gli ascensori per scopi qualsiasi, all'infuori del trasporto di persone “.*

Il Tribunale di Milano, nella sentenza 11624/2019, con attenta e puntuale motivazione, ha escluso che l'attività svolta dal condòmino e dalla società, costituisca attività di tipo alberghiero, di pensione o di bed & breakfast. Ed infatti, nello stabile condominiale di 7 piani e di 17 condòmini, i contratti di locazione - di diversa durata, in base alle esigenze del conduttore e per lo più ad uso turistico - non prevedono l'erogazione di prestazioni accessorie legate alla permanenza nelle unità. Non sono previsti, ad esempio, il riassetto quotidiano dei locali con pulizia dei servizi sanitari; la fornitura periodica della biancheria da letto e da bagno; il servizio di prima colazione; i servizi di bar e ristorante; la somministrazione di cibi e bevande anche mediante distributori automatici o punti di ristoro. Il che esclude l'attività alberghiera e assimilate. Quanto all'attività di affittacamere, agli inquilini/ospiti sono concessi gli appartamenti nella loro interezza (e ciò esclude la configurabilità dell'attività di affittacamere). Ne consegue che l'attività svolta dai convenuti non costituisce una di quelle vietate dal regolamento. Nè i divieti ivi indicati possono essere estesi in via analogica, poiché, per giurisprudenza costante sia di legittimità che di merito, le clausole regolamentari contenenti divieti alle destinazioni di uso delle proprietà esclusive, devono essere interpretate con particolare rigore (e non in modo estensivo).

La violazione del decoro e dei limiti all'uso delle parti comuni. Sussiste invece la lesione del decoro, della sicurezza e della tranquillità dell'edificio, posto che le deposizioni testimoniali degli altri abitanti del condominio e del custode hanno dimostrato: la sussistenza di forti rumori di giorno, di notte o al mattino presto (provocati dalle persone ospitate negli appartamenti che possono giungere nello stabile o ripartire dallo stesso a notte fonda o al mattino presto); la presenza di danni ai gradini di ingresso, ai cardini ed agli stipiti dell'ascensore, (urtati dai trolley degli ospiti/ inquilini); danni alle serrature del portone d'ingresso provocati dalle persone in arrivo od in partenza; vociare di giorno e di notte nelle parti comuni da parte di persone che spesso arrivano in comitiva e sostano in attesa di ricevere istruzioni per accedere agli appartamenti da parte di addetti incaricati; danni al portone d'ingresso che viene lasciato aperto; disagio per i condòmini che devono salire o scendere, posto che l'ascensore rimane spesso inutilizzabile; irrogazione di numerose sanzioni da parte del Comune per errata raccolta dei rifiuti da parte degli ospiti che pernottano solo nei weekend e quindi non hanno il tempo di impraticarsi

e di conoscere l'articolata normativa comunale; abbandono di sacchi della spazzatura nei locali comuni ed altro.

a cura dell'avvocato Matteo Rezzonico