



Tribunale di Milano  
Sezione TREDICESIMA

Il giudice Dott. MARCO MANUNTA, sciogliendo la riserva di cui a verbale del 18.1.12,  
*ritenuto in fatto che:*

- i ricorrenti (Condominio e numerosi condòmini) hanno chiesto che, ai sensi dell'art.700 c.p.c., sia inibita a [REDACTED] l'attività di "bed & breakfast" intrapresa nell'immobile di sua proprietà;
- la resistente afferma suo diritto esercitare l'attività suddetta;

*ritenuto in diritto che:*

- l'art.10 del Regolamento condominiale, la cui natura contrattuale non è contestata, vieta espressamente la destinazione delle singole unità immobiliari ad "uso di albergo, pensione o ristorante o pubblico esercizio di qualsiasi tipo";
- l'attività in esame è certamente ricompresa nella previsione regolamentare, trattandosi di attività di tipo economico-commerciale destinata a soddisfare esigenze di alloggio tipiche di un esercizio commerciale, in senso lato, di tipo alberghiero;
- in ogni caso, è innegabile che l'immobile della resistente sia adibito ad esercizio pubblico, perché destinato a prestare ospitalità, contro pagamento di corrispettivo, a un numero indistinto di persone (clienti); in sostanza, l'attività in esame presenta le caratteristiche di un pubblico esercizio, perché diretta a fornire un servizio (l'ospitalità) a una massa indistinta di persone per fine di lucro; tale connotazione è resa assolutamente evidente anche dalla promozione via *web* dell'esercizio stesso con la denominazione "[REDACTED]";
- del resto, l'assoggettamento dell'attività in esame a provvedimenti autorizzativi ed a controlli amministrativi conferma ulteriormente le conclusioni che precedono;
- in particolare, l'art.9 del D.L.vo n.79/2011 considera espressamente come "strutture ricettive alberghiere e paralberghiere" i *bed and breakfast*, definiti come "strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in modo professionale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purchè funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi"; esattamente come nel caso in esame;
- in considerazione dell'espresso divieto regolamentare, relativo all'attività in sé, non assumono alcuna rilevanza le considerazioni sull'effettiva pericolosità per il Condominio dell'attività in concreto esercitata e/o sulla frequentazione più o meno intensa dell'immobile da parte degli "ospiti";

- il diritto fatto valere in via cautelare dai ricorrenti trova, dunque, compiuta conferma;
- in ordine al secondo requisito previsto dall'art.700 c.p.c. va evidenziato che, trattandosi di diritti di contenuto non patrimoniale, il pericolo di pregiudizio irreparabile è insito nella lesione stessa dell'interesse protetto dall'ordinamento; i diritti collettivi alla regolare e quieta convivenza dei condòmini nel rispetto delle regole che gli stessi si sono dati è indubbiamente leso da comportamenti assunti in violazione delle disposizioni regolamentari e tale lesione non è suscettibile di riparazione, proprio per il contenuto non patrimoniale dei diritti suddetti;
- pertanto, il protrarsi del comportamento pregiudizievole non può considerarsi tollerabile ed esige l'intervento in via di urgenza;
- ne segue l'accoglimento del ricorso e la condanna della resistente a cessare l'attività intrapresa;

**PQM**

Visto l'art.700 c.p.c. ordina a **LANCHINI Raffaele** l'immediata cessazione dell'attività di "bed & breakfast" esercitata nell'immobile di sua proprietà, ricompreso nel Condominio di **via D'Azeglio**, Milano. Condanna la stessa resistente a rifondere ai ricorrenti le spese del procedimento, che liquida, in assenza di nota spese, in € **100,00** per diritti ed € **100,00** per onorari. Si comunichi.  
Milano 19.1.12.

Il Giudice

Dott. MARCO MANUNTA



La presente copia è conforme all'originale  
PER USO UFFICIO

Milano,

13 FEB. 2012



L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO  
Fabiana PRIMICOLI