



**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO**

TREDICESIMA CIVILE

Tribunale, nella persona del Giudice dott. [REDACTED] ha pronunciato ex art. 281 *sexies* c.p.c. la

segunte

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. **r.g. 43733/2019** promossa da:

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED]  
elettivamente domiciliato in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

ATTORE/I

contro

[REDACTED] con il patrocinio dell'avv. [REDACTED], elettivamente domiciliato  
in [REDACTED] presso il difensore avv. [REDACTED]

CONVENUTO/I

### **SVOLGIMENTO IN FATTO DEL PROCESSO**

*omissis ex art. 58 co. 2 L. 69/2009 e art. 132 c.p.c. novellato*

Per quanto riguarda domande, eccezioni e richieste conclusive delle parti, si rinvia agli atti processuali delle medesime ed ai verbali delle udienze, attesa la modificazione dell'art. 132 n° 4 c.p.c. con la legge 69/2009, che esclude una lunga e particolareggiata esposizione di tutte le vicende processuali anteriori alla decisione.

### **MOTIVI IN FATTO ED IN DIRITTO DELLA DECISIONE**

Il presente procedimento trae origine dalla domanda introdotta con atto di citazione regolarmente notificato dal Condominio [REDACTED] in danno alla sig.ra [REDACTED] affinché, previa dichiarazione dell'illegittimità della destinazione data ai locali dell'unità immobiliare sita al terzo piano dello stabile di [REDACTED] e di proprietà della convenuta, fosse ordinato alla stessa la cessazione della presunta illegittima destinazione dei locali, entro il termine di un mese dall'emananda sentenza con fissazione a carico della convenuta ex art. 614 bis c.p.c. di una somma per ogni violazione o inosservanza successiva del provvedimento, nonché per l'eventuale ritardo nell'esecuzione dello stesso.

Si costituiva regolarmente in giudizio la sig.ra [REDACTED] la quale contestava le avverse deduzioni sia in fatto che in diritto chiedendo di accertare e dichiarare la legittimità della destinazione data ai locali dell'unità immobiliare sita al terzo piano del Condominio [REDACTED] di proprietà della sig.ra [REDACTED]; per l'effetto, respingere la domanda attrice perché infondata in fatto ed in diritto.

Concessi i richiesti termini di cui all'art. 183 comma 6 cpc, all'esito del deposito delle memorie veniva esperita la fase istruttoria con l'escussione del teste sui capitoli di prova ammessi.

All'udienza del 30.03.2021 le parti precisavano le conclusioni ed il giudice rinviava per la discussione ex art. 281 sexies c.p.c. con termine per note conclusive.

All'udienza del 7.9.2021 in esito alla discussione viene data lettura della sentenza.

Parte attrice lamenta la violazione dell'art. 12 del Regolamento condominiale a mente del quale: *"E' vietato: a) in modo assoluto di destinare gli appartamenti ed i locali dell'edificio, aventi accesso all'androne comune, ad uso di ufficio pubblico, di attività che comportino afflusso eccessivo di estranei, di sanatorio, di gabinetto di cura ed ambulatorio per malattie infettive o contagiose o repugnanti, di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo, di scuola di musica o di canto o di ballo ed in genere a qualsivoglia altro uso che possa turbare la*

*tranquillità dei condomini o sia contrario all'igiene od al decoro dell'edificio; b) indipendentemente dal disposto della lettera a), di destinare in tutto o in parte gli appartamenti e loro pertinenze ad uso comunque diverso dall'abitazione c da ufficio professionale privato, salvo che non sia preventivamente consentito dall'assemblea con deliberazione approvata con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c. c) omissis..."*

Parte convenuta si difende assumendo di non svolgere attività vietata ai sensi dell'art. 12 del regolamento condominiale trattandosi di locazione breve, consentita dal regolamento.

Fermo quindi che è pacifico che non vi è contestazione tra le parti sulla validità ed efficacia del regolamento condominiale, vi è contrasto invece in merito alla qualificazione dell'attività svolta dalla convenuta nell'appartamento di sua proprietà dove il condominio attore afferma che venga svolta attività di [REDACTED] oppure di affittacamere (che determinerebbe la violazione dell'art. 12 del regolamento condominiale) in luogo della locazione breve (consentita dal regolamento) assunta da parte convenuta come attività ivi svolta.

L'evoluzione economica e sociale della domanda di servizi di alloggio temporaneo per le più varie finalità ha condotto al differenziarsi della offerta ed oggi la stessa, in particolare e per quanto qui rileva, è regolamentata dalla Legge Regionale della Lombardia n° 27/2015 che disciplina tra l'altro le attività turistiche di "foresterie", "locande", "case per vacanze" e "bed and breakfast", "affittacamere" e dalla legge regionale 50\2017 che disciplina le locazioni brevi.

Gli art 23 e seguenti Legge Regionale della Lombardia n° 27/2015 chiarisce che:

- i B&B sono strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono alloggio e prima colazione utilizzando parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e cori spazi familiari condivisi.
- le case per vacanze che "strutture case o appartamenti, arredati e dotati di servizi igienici e di cucina autonomi, dati in locazione ai turisti, nel corso di una o più stagioni,", quindi per la sola locazione di un immobile o di parte di esso, a clienti esterni, per periodi inferiori ai 30 giorni, senza l'effettuazione di ulteriori servizi aggiuntivi (somministrazione di alimenti o bevande, cambio giornaliero di biancheria, etc.).
- affittacamere sono i rapporti contrattuali che comprendono "strutture ricettive composte da camere ubicate in più appartamenti ammobiliati nello stesso stabile, nei quali sono forniti alloggio ed eventualmente servizi complementari", ovvero una vera e propria attività commerciale, infatti, oltre al servizio di alloggio, sono compresi i tipici servizi che

fanno parte dell'attività alberghiera.

Ed ancora tra le varie tipologie di ricezione non alberghiera la legge Regionale della Lombardia n. 50\2017 all'art. 4 ha inquadrato le locazioni brevi ed ha chiarito che "si intendono per locazioni brevi i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali, stipulati da persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali online.

Ed ancora l'Agenzia delle Entrate, con la risposta all'Interpello n. 373 del 10 settembre 2019, è intervenuta sull'applicabilità del regime fiscale ex art. 4 del DL 50/2017 in caso di attività di locazione di immobile ad uso abitativo posta in essere da parte di un privato, al di fuori dell'esercizio dell'attività d'impresa, tramite soggetti che gestiscono portali telematici (nel caso in oggetto il portale "Airbnb") ed ha chiarito che in tema di locazioni brevi di carattere occasionale da parte di privati vengono previste specifiche caratteristiche normative come:" 1. La locazione può avere ad oggetto esclusivamente civili abitazioni o parti di civile abitazione identificabile in una o più stanze; 2. La durata della locazione non può superare i trenta giorni; 3. Il contratto che disciplina la locazione può essere stipulato in maniera diretta tra le parti o per mezzo di intermediari immobiliari, compresi i portali online come ad esempio Airbnb e Booking; 4. Il contratto di locazione può comprendere servizi accessori tra i quali la pulizia e fornitura di biancheria iniziale, fornitura di utenze, wi-fi e aria condizionata. Vengono invece esclusi tutti i servizi aggiuntivi che presuppongono un'organizzazione complessa di mezzi e strumenti, come ad esempio la somministrazione della colazione o di pasti in generale, o come anche la disponibilità al noleggio di auto, o il servizio di guide turistiche o interpreti."

Posto che il quadro normativo in essere sul punto è quello sopra prospettato, ai fini del corretto inquadramento dell'attività svolta dalla convenuta è essenziale stabilire in modo oggettivo i parametri connotanti l'esercizio di tale attività da parte della stessa.

Dall'istruttoria espletata è risultato provato che la attività svolta nell'appartamento della convenuta comprende la fornitura di alloggio temporaneo ad un pubblico indifferenziato di utenti ma non è stato provato se vi fosse compresa anche una serie di attività complementari all'alloggio, quali: la prima colazione; la fornitura e cambio di biancheria da camera e da bagno giornaliera; il servizio di deposito bagagli; il servizio di lavanderia; il servizio

navetta da e per gli aeroporti e le stazioni; se per la eventuale colazione vengano utilizzate parti della stessa unità immobiliare purché funzionalmente collegate e con spazi familiari condivisi.

A nulla rileva invece, e per quanto sopra precisato, la circostanza che la locazione sia pubblicizzata sui portali online come ad esempio Airbnb e Booking e che la pattumiera venga lasciata dagli ospiti della convenuta fuori dalla porta: di contro tale ultima circostanza conferma che non viene svolta l'attività accessoria di pulizia quotidiana e del tipo "alberghiero", escludendo certamente l'attività di affittacamere.

Fermo quanto sopra, non potendosi configurare l'attività della convenuta come attività di affittacamere o B&B né di locazione turistica, può ritenersi che l'attività svolta sia quella di locazioni brevi che come tale non è esclusa dalle attività indicate dall'art. 12 del regolamento (Cass. civ. sentenza del 18.09.2009 n. 20237).

La domanda di parte attrice quindi risulta non fondata e va quindi rigettata.

Le spese del presente giudizio, liquidati in dispositivo e determinati in base ai parametri del D.M. Giustizia 55 del 10/03/2014, n. 140 e del valore della domanda, secondo il principio della soccombenza di cui all'art. 91 c.p.c. vanno posti a carico dell'attore ed a favore del convenuto, tenuto conto delle motivazioni sopra espresse, della materia trattata dell'attività processuale svolta.

La sentenza è esecutiva ex lege.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, in composizione monocratica, ogni altra istanza disattesa, rigettata o assorbita, così provvede:

- Rigetta la domanda di parte attrice
- Condanna parte attrice a corrispondere al convenuto le spese e competenze di lite, liquidate in €5.000,00 per compensi, oltre alle spese generali nella misura del 15% dei compensi ed a epa e Iva di legge.

Sentenza esecutiva

Milano 7 settembre 2021

Il giudice

Dott.ssa XXXXXXXXXX