

DIVERSI INDIRIZZI

CONTRO/1

Riferimento ad hoc nel titolo d'acquisto

In caso di regolamento condominiale contrattuale non basta il riferimento generale al regolamento nella nota di

trascrizione del titolo d'acquisto, ma occorre indicare le clausole specifiche che limitano i diritti dei condomini. È cioè necessaria una trascrizione specifica ed autonoma del vincolo.

Cassazione civile, sentenza n. 6769 del 19 marzo 2018.

CONTRO/2

Attività «simile» all'affittacamere

L'attività di B&B è sovrapponibile a quella di pensione o affittacamere che, se vietata dal

regolamento contrattuale, deve ritenersi illegittima per violazione della norma regolamentare. Il condomino inosservante va assoggettato alle misure di coercizione in diretta.

Tribunale di Milano, sentenza n. 11380 del 10 novembre 2017.

CONTRO/3

Possibile vietare gli usi non abitativi

Il condomino non può destinare l'immobile ad affittacamere, attività alberghiera o bed & breakfast se il regolamento di

condominio vieta destinazioni d'uso diverse da quella abitativa. A nulla rileva il fatto che altri condomini abbiano intrapreso attività che, in base al regolamento, sarebbero invece precluse.

Cassazione, sentenza n. 109 del 7 gennaio 2016.

PRO/1

Niente paletti ai turisti in genere

Il regolamento non può vietare ai condomini di affittare ai turisti la propria abitazione per le vacanze; la

clausola in oggetto risulta nulla in quanto stabilisce limiti di utilizzo alle parti private che non possono essere previsti da parte di un regolamento condominiale.

Cassazione, sentenza n. 22711 del 28 settembre 2017.

PRO/2

Non serve il via libera dell'assemblea

Per l'attività di B&B o di affittacamere non occorre l'approvazione dell'assemblea condominiale né è necessaria la

variazione di destinazione d'uso. Tale attività non deve però arrecare alcun pregiudizio ai condomini (compreso il pericolo per la sicurezza) e non deve essere espressamente vietata dal regolamento.

Tribunale Roma, sentenza n. 18557 del 7 ottobre 2016.