

Tribunale di Roma, IV Sezione, sentenza n. 18557/2016

Attività di affittacamere in condominio - limitazioni del regolamento condominiale poste a tutela della tranquillità dei condòmini

Con la sentenza n. 18557/2016 il Tribunale di Roma torna a pronunciarsi sulla possibilità di svolgere l'attività di affittacamere in ambito condominiale, tema di rinnovata attualità dopo l'avvento di diversi portali *online* finalizzati a mettere in contatto domanda e offerta di "alloggi temporanei".

Nel caso specifico il Condominio lamentava l'incompatibilità dell'attività di affittacamere svolta all'interno di un unità immobiliare con il regolamento condominiale, ed in particolare con il divieto in esso contenuto di destinare gli alloggi privati ad uso *che possa turbare la tranquillità dei condòmini ed incidere negativamente agli effetti del pacifico godimento delle singole unità da parte dei proprietari*; chiedeva pertanto l'inibitoria dell'attività, oltre al risarcimento dei danni asseritamente subiti.

Bisogna ricordare che clausole regolamentari quali quella sottoposta al vaglio del Giudice romano, sono volte a restringere i poteri e le facoltà dei singoli condòmini sulle proprietà esclusive o comuni e destinate ad avere effetti anche per gli aventi causa delle parti originarie; motivi per i quali devono essere approvate da tutti i condòmini e, ai fini della loro opponibilità ai terzi, specificatamente trascritte nei registri immobiliari.

Inoltre proprio in ragione degli effetti che sono destinati ad avere sui poteri e sulle facoltà spettanti ai condòmini, le limitazioni all'uso degli appartamenti contenute nel Regolamento Condominiale devono essere *espresse chiaramente o almeno risultare da una volontà desumibile inequivocabilmente, non potendo invece ricavarsi, in via interpretativa, alcuna limitazione aggiuntiva* (Cassazione Civile, Sezione II, Sentenza del 20 novembre 2014, n. 24707).

Stabilita la legittimità delle previsioni regolamentari riguardanti divieti attinenti ad attività improprie e non del tutto compatibili con la tranquillità dell'ente condominiale, il Tribunale di Roma rileva come le attività di "affitta camere" non comportino *un utilizzo diverso degli immobili da quelle che sono le "civili abitazioni"* e non possono quindi ritenersi, di per sé, automaticamente lesive per gli altri condòmini; attività per le quali non risulta quindi necessaria alcuna specifica approvazione assembleare, come anche rilevato della Corte Costituzionale con la sentenza 369/2008.

La valutazione della fondatezza della domanda del Condominio – chiarisce il Tribunale – deve quindi essere effettuata nel caso concreto ed alla luce delle risultanze probatorie, così da poter accertare se l'attività oggetto di doglianza – seppur non espressamente vietata dal Regolamento -

violi le regole condominiali dettate a tutela della *tranquillità dei condomini ed il pacifico godimento delle singole unità*.

E sotto tale ultimo profilo viene evidenziato come nel caso specifico non sia stata fornita dal Condominio attore alcuna prova idonea e sufficiente a far considerare effettivamente presente e concretata la turbativa della sicurezza e delle tranquillità dei condòmini; prova che – ad esempio – sarebbe potuta consistere in verbali *dalle Autorità locali conseguenti a turbative e eventi delittuosi, o connessi all'afflusso di soggetti estranei alla compagine condominiali*.

Su tali presupposti vengono quindi rigettate le domande attoree ed affermata la compatibilità dell'attività di affittacamere con il regolamento condominiale oggetto di esame.

avv. Raffaello Stendardi