



di Donatella C. Marino*

CODICI & MATTONI

Il condominio non può vietare bed & breakfast e affitti brevi

L'inquadramento dei nuovi strumenti locativo-turistici con cui i proprietari cercano di migliorare la redditività dei loro investimenti immobiliari sfruttando i portali come Airbnb mette in difficoltà anche la magistratura. Un esempio arriva dalla recente sentenza del Tribunale di Milano che sembra equiparare i bed & breakfast (i cosiddetti B&B) alle locazioni brevi ai fini dell'inapplicabilità di un divieto condominiale all'esercizio ricettivo. L'impostazione risulta molto innovativa, posto che le due situazioni sono solitamente trattate in modo ben diverso, e non soltanto sul piano amministrativo e ai fini fiscali, ma anche dal punto di vista civilistico: il B&B è essenzialmente una piccola struttura ricettiva (i cui contorni sono definiti diversamente in ogni Regione), generalmente a conduzione familiare, che offre alloggio e prima colazione a un pubblico indistinto di turisti, mentre la locazione breve o brevissima è un contratto (materia di competenza dello Stato) con il quale un soggetto concede l'uso esclusivo del proprio appartamento a un inquilino. Non un esercizio ricettivo, dunque. Ma nella pratica le due situazioni si assomigliano molto: spesso l'unica distinzione, specialmente in Lombardia, è l'offerta o meno di qualche merendina mattutina nel caso del B&B. Così i giudici prendono atto delle nuove prassi e

delle antinomie giuridiche che caratterizzano alcune situazioni proponendo nuove interpretazioni.

E' il caso della vicenda, in materia condominiale, su cui decide il giudice milanese. Un condomino Alfa contesta a altro condomino Beta l'illegittimità «dell'attività di bed and breakfast o affittanza breve» (così, testualmente, la dicitura utilizzata dal legale del condomino Alfa nel suo atto introduttivo) per contrarietà a una specifica clausola del regolamento condominiale che vietava di destinare le singole unità all'esercizio di «affittacamere, locanda, pensione od albergo».

Chiede quindi al giudice che di ordinare al condomino Beta di cessare quell'attività ricettivo-locativa non meglio identificata. Ma il giudice milanese non accoglie la richiesta di Alfa. Sorvolando sull'equiparazione proposta dal legale di Alfa (tra "B&B" e "affittanza breve") si sofferma sull'interpretazione del divieto condominiale che colpisce i gestori di esercizi ricettivi per vedere se tra questi siano da includersi anche i proprietari che pongono in essere locazioni di brevissima durata, concludendo che il divieto condominiale non ha niente a che vedere con la locazione, indipendentemente dalla durata e dalle modalità di ricerca e reperimento di eventuali conduttori. «Così non fosse», chiarisce la sentenza «si dovrebbe necessariamente conclu-

dere per il divieto tout court della locazione ovvero, quantomeno, della locazione ad uso transitorio: il che non è nemmeno messo in discussione».

Nulla di nuovo in questo principio, non fosse che il legale del condomino Alfa equipara il proprietario che pone in essere locazioni brevi (a questa riteniamo si riferisce con la locuzione "affittanza breve") al gestore di B&B e nella sentenza non viene proposto un distinguo tra le due situazioni. E così chi ha letto la parte pubblicata della sentenza (come mostrano le reazioni proposte sul web) ne ha dedotto che, a differenza di quanto disposto in precedenti decisioni, nei condomini non sarebbe più possibile vietare i B&B: questo perché se il B&B è considerato una struttura ricettiva ci può essere un margine per un valido divieto condominiale, ma se è equiparato all'appartamento privato dato in locazione diventa impossibile vietarlo.

L'impatto di questa equiparazione andrebbe ben oltre la problematica condominiale. Il B&B ha infatti un ben diverso trattamento fiscale (se pone in essere un'attività ricettiva e non locativa non può fruire della cedolare secca, per esempio), amministrativo (ai fini degli adempimenti regionali) e penale. Vedremo se questa interpretazione avrà un seguito. (riproduzione riservata)

*(avvocato)

