

Comunione – Condominio - Locazione

Affitto stanze: il condominio lo può impedire?

di Saverio Luppino

Sublocazione parziale – simulazione contratto – attività di affittacamere/imprenditoriale e violazione regolamento di condominio da parte del proprietario originario locatore – legittimazione passiva e litisconsorzio.

[Tribunale di Milano – Sezione XIII[^] civile – Sentenza 22 febbraio 2018 n.1947](#)

[1] *“In tema di condominio di edifici e nell’ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell’edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro solo nell’ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di **liticonsorzio necessario** con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell’ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso”.*

[2] *“Il proprietario di un immobile all’interno di un condominio è obbligato al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile di fronte alla collettività condominiale della violazione del regolamento anche se operata dal conduttore del suo bene, essendo tenuto ad imporre a quest’ultimo il rispetto del regolamento”.*

[3] *“...Invero le restrizioni inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare nessun margine d’incertezza sia sul contenuto che sulla portata delle relative disposizioni...”*

CASO

La proprietà dell’immobile stipulava un contratto di locazione con una società alla quale accordava contrattualmente la facoltà di sublocare il bene.

In seguito la suddetta società conduttrice concedeva in sublocazione (con distinti contratti) **le singole stanze** dell’immobile con uso condiviso degli spazi comuni. I contratti di **sublocazione parziale** stipulati erano della durata di 4 anni più 4, in conformità a quanto previsto dall’articolo 2 della L. n. 421 del 1998 e senza servizi accessori.

Il condominio, citando in giudizio la proprietà e la società conduttrice, eccepeva che i contratti di sublocazione stipulati in realtà celassero **attività di pensione e locanda, comunque affittacamere**, ritenuta vietata dal regolamento condominiale di natura contrattuale, al quale

parte locatrice, in quanto proprietaria, aveva aderito.

Per tale motivo chiedeva la condanna del condomino proprietario/ locatore nonché del conduttore – citando entrambi - **all'immediata cessazione di tale illegittimo utilizzo dell'immobile.**

La società conduttrice resisteva in giudizio e rigettava le richieste di parte convenuta assumendo di aver “*semplicemente stipulato dei contratti di sublocazione parziale aventi ad oggetto singole stanze dell'appartamento condotto in locazione*”, non potendo la ridetta attività equipararsi a quella di affittacamere e/o pensione o locanda.

La locatrice, eccepiva in via preliminare “il proprio difetto di legittimazione passiva con riferimento sia alla domanda diretta all'accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione ad uso abitativo, che a quella relativa alla presunta violazione del regolamento condominiale” ed in via pregiudiziale eccepiva la nullità della citazione e/o la necessità di integrazione del contraddittorio nei confronti dei singoli subconduttori.

SOLUZIONE

La sentenza ha il merito principale di chiarire quantomeno tre punti fondamentali, facendo espresso richiamo degli insegnamenti della giurisprudenza di legittimità.

1. “In tema di condominio di edifici e nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento contrattuale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva dell'edificio condominiale a determinati usi, il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario locatore. Peraltro solo nell'ipotesi di richiesta nei confronti del conduttore, si verifica una situazione di litisconsorzio necessario con il proprietario. Tale situazione non si verifica invece nell'ipotesi in cui convenuto in giudizio sia soltanto il proprietario del locale e non anche il conduttore dello stesso”.
2. Le restrizioni inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espresso o comunque non equivoco in modo da non lasciare nessun margine d'incertezza sia sul contenuto che sulla portata delle relative disposizioni...”
3. Il criterio distintivo tra la locazione di alloggi e l'esercizio dell'industria di affittacamere è costituito dal fatto che il secondo è accompagnato da prestazioni accessorie di varia natura (riassetto della stanza, pulizia dell'alloggio, lavaggio della biancheria, etc...) che del rapporto sono caratteristiche accessorie e complemento imprescindibile.

QUESTIONI

Sul merito delle questioni sottoposte al Tribunale meneghino e l'interesse specifico della sentenza occorre rilevare che essa involge aspetti sostanziali in materia locatizia e

condominiale, nonché di natura strettamente processuale.

Relativamente alla domanda di accertamento della simulazione dei contratti di sublocazione ed eccezioni preliminari, parte attrice chiariva nelle memorie di non aver proposto domanda di accertamento di simulazione contrattuale e citato i singoli subconduttori, bensì domanda rivolta ad un “accertamento *incidenter tantum* della simulazione, finalizzata alla dimostrazione dell’uso effettivo delle porzioni immobiliari ubicate nel condominio ed alla declaratoria dell’illegittimità di tale uso in quanto contrario al regolamento condominiale”.

Sgomberato il campo dall’eccezioni preliminari sottoposte, il Tribunale accertava la piena legittimazione passiva del proprietario/locatore, in quanto la domanda era diretta all’accertamento della violazione del regolamento di condominio, nella parte in cui si vietava l’attività di pensione e/o locanda e tenuto conto che per giurisprudenza granitica e costante della suprema Corte di Cassazione: *Il proprietario di un immobile all’interno di un condominio è obbligato al rispetto del regolamento condominiale ed è responsabile di fronte alla collettività condominiale della violazione del regolamento anche se operata dal conduttore del suo bene, essendo tenuto ad imporre a quest’ultimo il rispetto del regolamento”.*

Peraltro, la pronuncia ribadiva che la sussistenza del litisconsorzio necessario con il proprietario, si verifica solo laddove il Condominio avesse citato in giudizio il solo conduttore e non nell’ipotesi inversa, in quanto è noto che è il condomino, il destinatario principale delle norme regolamentari bei confronti della collettività condominiale e quindi Lui solo responsabile delle violazioni commesse da parte del conduttore del suo bene, nei confronti del quale avrà possibilità di reagire, secondo le obbligazioni dedotte in contratto e come per legge, utilizzando appositi rimedi.

Tuttavia la sentenza ha il merito di essersi calata anche nell’interpretazione delle norme regolamentari, nella fattispecie in esame, di un regolamento contrattuale con divieto di adibire l’immobile ad attività di pensione o locande ed avere chiarito che: **“Le restrizioni inerenti alla proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio di natura contrattuale, devono essere formulate in modo espreso o comunque non equivoco in modo da non lasciare nessun margine d’incertezza sia sul contenuto che sulla portata delle relative disposizioni...”**.

Di tal che l’attività di affittacamere è ontologicamente differente da quella di “pensione”, in quanto associata ai servizi complementari; cosicché eventuali estensioni del condominio di divieti ad altre tipologie locative atipiche, comporta “un’interpretazione estensiva, non consentita in quanto la norma regolamentare comporta una limitazione alle facoltà inerenti la proprietà esclusiva”.

I concreti divieti apposti nei regolamenti contrattuali all’attività di esercizio di locazioni atipiche, quali quelle in argomento, subiscono una limitazione, laddove le ridette restrizioni alla facoltà di esercizio del diritto di proprietà non siano formulate in maniera espresa e non equivoca ed in modo di non lasciare incertezza sul contenuto e la portata.[\[1\]](#)-[\[2\]](#).

Proprio in quanto materia che attiene alla compressione dei diritti di proprietà esclusiva dei singoli condomini i divieti regolamentari ed i limiti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze e non possono quindi dar luogo ad un'interpretazione estensiva delle relative norme.[\[3\]](#)

Certo vi è da dire che nell'immaginario dei regolamenti contrattuali, almeno quelli "datati", che fanno riferimento ad attività di pensioni o locande et similari, difficilmente potevamo immaginarsi le nuove e moderne forme di recente utilizzo e "sfruttamento" economico del bene, quali: B& B, affitti atipici o turistici, etc., con il che occorrerà che la giurisprudenza di legittimità offra presto un'interpretazione nomofilattica.

[\[1\]](#) Cass. Civ. 16832/2009; Cass. Civ. 23/2004.

[\[2\]](#) Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 16 maggio 2006, n. 11383;

Corte di Cassazione, Sezione 2 civile, Sentenza 29 agosto 1997, n. 8239.

[\[3\]](#) Cass. Civ. 24707/14

