

# La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti \*

## Il divieto di esercitare il “bed & breakfast” è compreso nella norma del Regolamento che vieta la “casa alloggio”

Cassazione, ord. 4 febbraio 2025 n.2770

La Suprema Corte si misura nuovamente con la frequente tematica del divieto regolamentare di esercitare determinate attività ricettive o pararicettive, tema oggi quanto mai attuale.

La controversia sorge per la domanda giudiziale proposta da un condominio nei confronti del locatore e del conduttore di una unità immobiliare avverso l’attività di B&B, stante il divieto regolamentare di esercitare, fra le altre, l’attività di “casa di alloggio”.

Il risalente Regolamento era stato trascritto nel 1930 e il conduttore aveva dichiarato di impegnarsi ad osservarlo, benché la nota di trascrizione non riportasse l’esatta menzione del divieto.

La domanda del Condominio veniva accolta in primo grado e confermata in appello, con conseguente obbligo di chiusura dell’attività.

La Corte di Cassazione, nel confermare il responso di merito, evidenzia con lucida analisi alcuni aspetti salienti.

In primo luogo, la domanda volta a far valere il divieto regolamentare è correttamente instaurata nei confronti del conduttore ed anche del locatore, il primo quale autore materiale della violazione, il secondo quale legittimato passivo per la declaratoria di esistenza della servitù di destinazione; entrambi comunque per l’analoga posizione di obbligo al rispetto delle disposizioni del regolamento.

In secondo luogo, la trascrizione generica del regolamento nel 1930 (peraltro rispettosa delle norme all’epoca vigenti su tale adempimento) è superata dall’impegno contrattuale del conduttore al rispetto delle norme del regolamento medesimo.

In terzo luogo, il divieto regolamentare, rivolto originariamente alla “casa di alloggio” ben può comprendere l’attività di B&B.

Questo il ragionamento della corte di Cassazione.

Come è noto, se le restrizioni di godimento delle proprietà esclusive vanno intese come servitù reciproche, può allora ritenersi che un regolamento condomi-

niale ponga limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condòmini sulle unità immobiliari di loro esclusiva proprietà, se le medesime limitazioni siano enunciate nel regolamento in modo chiaro ed esplicito, dovendosi desumere inequivocamente dall'atto scritto, ai fini della costituzione convenzionale delle reciproche servitù, la volontà delle parti di costituire un vantaggio a favore di un fondo mediante l'imposizione di un peso o di una limitazione su un altro fondo appartenente a diverso proprietario.

La condivisa esigenza di chiarezza e di univocità che devono rivelare i divieti ed i limiti regolamentari di destinazione alle facoltà di godimento dei condòmini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva, coerente con la loro natura di servitù reciproche, comporta che il contenuto e la portata di detti divieti e limiti vengano determinati fondandosi in primo luogo sulle espressioni letterali usate.

Il divieto di destinare le unità immobiliari a "casa di alloggio", come preclusivo anche dell'attività di B&B, non risulta né contrastante con il significato lessicale delle espressioni adoperate nel testo negoziale, né confligente con l'intenzione comune dei condòmini ricostruita dai giudici del merito, né contraria a logica o incongrua. I bed and breakfast sono, secondo comune accezione, strutture ricettive a conduzione ed organizzazione familiare, gestite da privati in forma non imprenditoriale, che forniscono, per l'appunto "alloggio" (e prima colazione) utilizzando parti della stessa unità immobiliare.

E pertanto, secondo la pronuncia, devono ritenersi appunto rientrare nel di divieto di "casa di alloggio".

## **La Corte di Cassazione si esprime sui poteri rappresentativi dell'amministratore condominiale**

*Cass. 16 gennaio 2025 n.1650*

Questa pronuncia, emessa dalla Sezione III, statuisce che l'amministratore, secondo la giurisprudenza della Corte (Cass. n. 12120 del 17/5/2018 Rv. 648358 - 01), anche se dimissionario, non perde i poteri fino a quando non viene ritualmente sostituito, salvo che risulti, ipotesi in questa sede non ricorrente, una diversa volontà dell'assemblea condominiale, ritualmente espressa con apposita delibera e inoltre la firma dell'amministratore condominiale per il conferimento del precetto ad un difensore non concretizza un atto eccedente l'ordinaria amministrazione, trattandosi di atto conservativo, ossia volto alla riscossione di crediti già accertati in favore del Condominio (Cass. n. 1286 del 12/02/1997).

In secondo luogo, la medesima pronuncia stabilisce che non è consentito al Regolamento, anche se contrattuale, derogare al disposto dell'art. 1131 cod.civ. in tema di rappresentanza del Condominio in capo all'amministratore.

Il potere dell'amministratore di rappresentare il condominio nelle liti proposte contro il medesimo, di cui all'art. 1131 c.c., deriva direttamente dalla legge e non può soffrire limitazione né per volontà dell'amministratore, né per deliberazione dell'assemblea, dal che deriva che la clausola contenuta in un regolamento condominiale (ancorché deliberato per mutuo accordo tra tutti gli originari condòmini), secondo cui l'autorizzazione a stare in giudizio debba essere deliberata dall'assemblea, semmai a maggioranza qualificata, non ha efficacia giuridica, poiché il quarto comma dell'art. 1138 c.c. prevede che le norme

regolamentari non possono derogare alle disposizioni ivi menzionate, fra le quali appunto è appunto compresa quella di cui all'art. 1131 citato.

## **La proposizione dell'azione di revoca giudiziale dell'amministratore non necessita di previo esperimento della mediazione.**

*Tribunale di Napoli, 15 gennaio 2025 - proc 10441/2024 VG*

La pronuncia in questione è stata resa dal Tribunale di Napoli all'esito di una domanda di revoca giudiziale dell'amministratore per gravi irregolarità gestionali.

L'amministratore resistente opponeva l'improcedibilità della domanda per mancato esperimento del procedimento di mediazione.

Il Tribunale di Napoli ritiene infatti che, sebbene si verta in materia condominiale, per la quale il D.Lgs.28/2010 prevede la mediazione quale condizione di procedibilità, va sottolineato che il medesimo D.Lgs. all'art.5 esclude l'obbligo di mediazione per i procedimenti in camera di consiglio, come è quello previsto dalla legge per le revoca giudiziale dell'amministratore condominiale.

La statuizione del Tribunale non contrasta con la previsione di mediazione obbligatoria nelle controversie condominali, perché queste sono limitate alle controversie contenziose, mentre la revoca dell'amministratore appartiene alla volontaria giurisdizione, non ha carattere decisorio e non preclude una tutela giurisdizionale piena.

## **La legittimazione a far valere i diritti della "polizza decennale postuma" appartiene anche al condòmino danneggiato.**

*Cass.27 gennaio 2025 n.1909*

La "polizza decennale postuma" istituisce un beneficio assicurativo in favore di proprietari che subiscano danni dovuti a responsabilità edificatoria del costruttore.

L'obbligo di stipulare la polizza, da fornire all'atto dell'acquisto, è stato istituito con l'art.4 del D.Lgs.122/2005, in forza del quale il costruttore di un immobile ha l'obbligo di stipulare detta polizza a beneficio dell'acquirente o promissario acquirente a copertura dei danni di cui sia tenuto sia responsabile ai sensi dell'art. 1669 cod. civ.).

La Terza Sezione civile della Cassazione ha statuito che la polizza assicurativa decennale "postuma", che ha natura di assicurazione contro i danni per conto di chi spetta, attribuisce al terzo assicurato, che è soggetto beneficiario diverso dal costruttore-contraente, la legittimazione a far valere i diritti derivanti dal contratto, pur non potendosi aprioristicamente escludere, avuto riguardo alla specifica fattispecie, la valida ed efficace attribuzione – da verificarsi di volta in volta da parte del giudice del merito, tenuto conto delle concrete determinazioni contrattuali – di una legittimazione concorrente in capo al costruttore-contraente.

Non va escluso che, avuto riguardo alla *ratio* della disciplina legislativa e all'interesse superindividuale sotteso alla stipulazione (che si ripercuote sulla causa del contratto), le parti, nell'esercizio dell'autonomia contrattuale, possano prevedere una legittimazione concorrente del costruttore-contraente a far valere

i diritti derivanti della polizza senza peraltro potere escludere la legittimazione, piena e primaria, dell'acquirente-assicurato.

E' dunque caduto, secondo questa pronuncia, il limite posto all'azione diretta del danneggiato verso l'assicuratore in forza della "polizza decennale postuma".

## **Il condòmino distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento paga anche le spese del consumo involontario**

*Tribunale Torre Annunziata 10-3-2025 n.617*

La controversia ha ad oggetto l'impugnazione della delibera dell'assemblea che, nell'approvare il consuntivo dell'esercizio di riscaldamento, ha attribuito anche dal distaccato impugnante le spese di acquisto del gasolio e manutenzione ordinaria dell'impianto

Il Tribunale campano ha disatteso la domanda del condòmino.

Considera infatti che il comma 4 dell'art.118 cod.civ. riconosce al singolo condòmino la possibilità di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento anche senza l'autorizzazione dell'assemblea, a patto di non creare pregiudizi agli altri appartamenti e di continuare a pagare la manutenzione straordinaria.

La giurisprudenza ha, però, precisato che il condòmino che si è distaccato dall'impianto centralizzato di riscaldamento deve contribuire alle spese di esercizio solo in relazione ai c.d. consumi volontari (quota di inefficienza dell'impianto) poiché, diversamente, vi sarebbe un incremento dei costi sostenuti dagli altri condomini. Ed invero, che la quota di inefficienza dell'impianto debba gravare ed essere distribuita anche sui condomini il cui consumo sia nullo, perché distaccati, consegue dal mero rilievo logico che, prima del distacco, tale quota gravava sui condomini in misura minore, sicché la sua maggiorazione, conseguente al distacco, integra un aggravio di cui il condòmino distaccato deve farsi carico; in altre parole, se essa non fosse posta a carico dei condòmini distaccatisi, gli altri condomini vedrebbero, proprio per effetto del distacco, aumentare la spesa ordinaria di funzionamento dell'impianto (cfr. Tribunale Roma sez. V, 02/01/2019, n. 8).

La decisione in rassegna si pone nel solco di già consolidata giurisprudenza che nega l'esonero del condòmino distaccato dalla contribuzione alle spese ordinarie dell'impianto anche sotto il profilo del consumo involontario.

\* Avvocato, consulente legale ANACI Roma  
Responsabile scientifico corsi di aggiornamento