



TRIBUNALE ORDINARIO di Torino
Ottava Sezione Civile
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g. **21192/2023**
tra

nella causa civile iscritta al n. 21192/2023 R.G.

promossa

da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona
dell'Amministratore pro tempore *Parte_2* rappresentato e difeso dall'Avv.
Alessandra Cardella - ATTORE -

contro

CP_1 (C.F. *C.F._1*), rappresentato e difeso dagli Avv.ti Umberto Rizzi e
Roberta Montagnini - CONVENUTO -

Oggi 10 marzo 2025 innanzi alla dott.ssa Simonetta Rossi, al MOT dr.ssa Spoletini Marina e
all'AUPP dr.ssa Fortunato Federica, sono comparsi: per *Parte_1*
l'avv. CARDELLA ALESSANDRA e per *CP_1* l'avv. MONTAGNINI ROBERTA.

Il Giudice invita le parti a precisare le conclusioni e a discutere la causa.

L'avv. Cardella precisa le conclusioni come da atto introduttivo e note conclusive 6.2.205.

L'avv. Montagnini precisa le conclusioni comparsa di costituzione e risposta 6.2.2024 e note
conclusive autorizzate del 10.2.2025. L'avv. Montagnini ribadisce che le disposizioni
regolamentari devono essere interpretate in senso restrittivo ed evidenzia in ogni caso che
l'attività non può ritenersi contraria a detto regolamento anche per il solo fatto che è stata
ricondotta da controparte alla locazione turistica. L'avv. Cardella precisa che oggetto del
giudizio è la possibilità in base al regolamento condominiale così come formulato di svolgere
attività ad oggi esercitata dal sig. *CP_1*. Non rilevano dunque le qualifiche utilizzate per
ricondurre l'attività a determinate figure, bensì l'attività come in sé esercitata e la sua
compatibilità a regolamento che pone limiti alle facoltà dei singoli condomini. Posto che
l'attività non si limita al godimento del bene ma a servizi accessori para alberghieri diversi
dalla civile abitazione, si ritiene che l'attività così come esercitata sia contraria al Regolamento
Condominiale. Dopo breve discussione orale il Giudice si ritira in camera di consiglio, previo
consenso dei difensori alla lettura della sentenza in loro assenza

Terminata la camera di consiglio viene data lettura in udienza del dispositivo e della concisa
esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione, costituenti parte integrante del
verbale di causa:

Il Giudice

dott.ssa Simonetta Rossi



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO
Ottava Sezione Civile

Il Tribunale di Torino, Sezione Ottava Civile, in persona della dott.ssa Simonetta Rossi, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al n. 21192/2023 R.G.

avente a oggetto: rapporti condominiali

promossa da:

Parte_1 (C.F. *P.IVA_1*), in persona dell'Amministratore pro tempore *Parte_2* rappresentato e difeso dall'Avv. Alessandra Cardella

- ATTORE -

contro

CP_1 (C.F. *C.F._1*), rappresentato e difeso dagli Avv.ti Umberto Rizzi e Roberta Montagnini

- CONVENUTO -

Udienza di discussione ex art. 281 sexies c.p.c. in data 10.3.2025

CONCLUSIONI

Per il *Parte_1*

"Nel merito: 1. ordinare al sig. *CP_1* la cessazione dell'attività di locazione turistica dallo stesso condotta nella propria unità immobiliare nel Condominio *Parte_1*, perché violativa delle disposizioni degli articoli 1 e 18 del Regolamento di Condominio; 2. fissare, ai sensi dell'art. 614 bis c.p.c., in Euro 800,00 la somma che sarà dovuta dall'odierno convenuto per ogni giorno di violazione o inosservanza successiva con decorrenza dalla pubblicazione della sentenza.

In ogni caso, con il favore delle spese, diritti e onorari, rimborso forfettario, CPA, IVA e contributo unificato."

Per *CP_1*:

"Nel merito: in via principale, rigettare la domanda di parte attrice in quanto infondata in fatto ed in diritto e, per l'effetto, dichiarare che l'attività di locazione esercitata dal Sig. *CP_1* non è vietata dal Regolamento di Condominio.

In via meramente subordinata, nella denegata ipotesi in cui l'III.mo Tribunale adito accerti la sussistenza di specifici servizi accessori, ordinare la cessazione degli stessi e, per l'effetto, autorizzare la prosecuzione dell'attività di locazione breve per finalità turistica in quanto non contraria al Regolamento di Condominio.

Con vittoria di spese e compensi, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge."

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

1. Con atto di citazione ritualmente notificato, il Condominio sito in *Pt_1*, *Parte_1* (in seguito *Parte_1*) conveniva in giudizio il sig. *CP_1*, condomino e proprietario di un'unità immobiliare nel medesimo stabile, chiedendo la cessazione dell'attività di locazione turistica da questi esercitata nel proprio appartamento, in quanto asseritamente in violazione del Regolamento di Condominio.

La vicenda aveva origine nell'assemblea condominiale del 31 maggio 2023 (**doc. 4 di parte attrice**), durante la quale veniva discussa l'attività di locazione turistica svolta dal convenuto. In tale sede, l'amministratore dava lettura di una comunicazione PEC del 25 maggio 2023 con

cui il sig. **CP_I** sosteneva la regolarità della propria attività, qualificandola come "locazione ad uso turistico" (**doc. 4 bis di parte attrice**). L'assemblea deliberava quindi di conferire mandato all'amministratore per l'invio di una diffida tramite legale.

A seguito della diffida del 12 giugno 2023 (**doc. 5 di parte attrice**), con cui si intimava al sig. **CP_I** di cessare l'attività di locazione turistica, si teneva una nuova assemblea il 16 giugno 2023 (**doc. 6 di parte attrice**), nella quale i condomini manifestavano preoccupazione per possibili problemi di sicurezza e decoro dello stabile. Il convenuto, tramite il proprio legale, rispondeva in data 23 giugno 2023 (**doc. 7 di parte attrice**) contestando la violazione del regolamento e sostenendo la legittimità della propria attività.

Esperito infruttuosamente il tentativo di mediazione in data 20 luglio 2023 (**doc. 2 di parte attrice**), l'assemblea straordinaria del 28 settembre 2023 (**doc. 10 di parte attrice**) discuteva nuovamente la questione, evidenziando tra l'altro la mancata comunicazione da parte del sig. **CP_I** delle generalità degli ospiti ai fini dell'anagrafe condominiale. Solo successivamente, con comunicazione del 16 ottobre 2023 (**doc. 11 di parte attrice**), il convenuto iniziava a fornire tali dati all'amministratore.

L'assemblea straordinaria del 17 ottobre 2023 (**doc. 1 di parte attrice**) deliberava quindi, a maggioranza, di promuovere l'azione giudiziale nei confronti del sig. **CP_I**. Dalle comunicazioni successivamente inviate dal convenuto all'amministratore emergeva che, nel periodo dal 18 ottobre al 20 novembre 2023 (**doc. 17 di parte attrice**), l'appartamento risultava quasi costantemente locato, con soggiorni di durata media tra i 3 e i 4 giorni e un prezzo medio giornaliero di circa 850 euro.

Si costituiva in giudizio il sig. **CP_I** contestando integralmente la ricostruzione attorea e sostenendo la piena legittimità della propria attività di locazione turistica, che non poteva essere equiparata ad un'attività alberghiera o paralberghiera, essendo priva dei relativi caratteri distintivi e rientrando nel normale esercizio del diritto di proprietà.

Nel corso del procedimento, parte attrice depositava ulteriore documentazione e formulava istanze istruttorie, tra cui la richiesta di prova testimoniale su specifiche circostanze relative alla gestione dell'attività ricettiva. Il convenuto si opponeva all'ammissione dei testi indicati da controparte, eccependo la loro incapacità a testimoniare in quanto condomini e quindi portatori di un interesse personale nella causa.

Assunte le prove testimoniali, la causa è stata discussa oralmente all'udienza odierna sulle conclusioni come in epigrafe trascritte, previo deposito di note conclusive autorizzate, nelle quali il convenuto ha eccepito l'ammissibilità di alcuni documenti (**doc. 45 e 46 di parte**

attrice) a suo dire prodotti tardivamente da parte attrice con nota di deposito del 28/05/2024.

2.La controversia sottoposta all'esame del Tribunale concerne la legittimità dell'attività di locazione turistica svolta dal sig. **CP_1** nel proprio appartamento sito nel Condominio [...] **Parte_1** di **Pt_1**, in relazione ai divieti posti dal Regolamento condominiale. Il Condominio attore sostiene che l'attività svolta dal convenuto configurerebbe un'attività ricettiva di tipo imprenditoriale/paralberghiero, vietata dall'art. 18 del Regolamento di Condominio che proibisce la destinazione dei locali ad "*alberghi, pensioni*", tenuto conto del "*carattere signorile che la casa deve mantenere*" (**doc. 3 di parte attrice**). Il convenuto, per contro, afferma che la propria attività costituisce una mera locazione breve per finalità turistiche, pienamente legittima e non in contrasto con il Regolamento condominiale.

La questione richiede preliminarmente di esaminare la natura e l'efficacia delle limitazioni contenute nel Regolamento condominiale. Il Regolamento risulta regolarmente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di **Pt_1** in data 13 giugno 1984 al Rep. n. 12309/15774 ed è quindi pienamente opponibile al convenuto. Come chiarito dalla giurisprudenza, "*le clausole del regolamento condominiale di natura contrattuale possono imporre limitazioni ai poteri ed alle facoltà spettanti ai condomini sulle parti di loro esclusiva proprietà, purché siano enunciate in modo chiaro ed esplicito*". Nel caso di specie, il Regolamento Condominiale (cfr. **doc. 3 di parte attrice**), all'art. 18, sancisce che gli immobili:

- potranno avere esclusivamente destinazione di "*abitazione civile, uffici, studi professionali e tecnici*"
- non potranno avere destinazione ad "*alberghi, pensioni, uffici pubblici, agenzie di pegno, scuole tanto diurne quanto serali, circoli, sedi di partiti politici, sale da ballo, ritrovi di divertimento, tenendo conto del carattere signorile che la casa deve mantenere*".

L'istruttoria espletata ha consentito di accertare alcuni elementi rilevanti per qualificare la natura dell'attività svolta. In particolare, dalle testimonianze rese all'udienza del 5 novembre 2024 è emerso che:

- il sig. **CP_1** non vive stabilmente nell'immobile, come confermato sia dal teste **Tes_1** ("*per quanto ne so io, il sig. **CP_1** non risiede attualmente nel Condominio*") che dalla teste **Tes_2** ("*il sig. **CP_1** non risiede stabilmente nel Condominio. Io gli ritiro la posta*") pur avendo la residenza nello stesso;

- gli ospiti dell’immobile hanno accesso autonomo tramite chiavi proprie, come riferito dal teste *Tes_1* ("mi è capitato di incontrare degli stranieri che entravano con le proprie chiavi") e confermato dalla teste *Tes_2* ("in una occasione io stessa ho visto delle persone entrare con le chiavi, insieme alla sig.ra *Pt_3*");
- non è stata riscontrata la fornitura sistematica di servizi tipici dell’attività alberghiera, risultando solo sporadiche cortesie o la presenza di dotazioni base dell’appartamento.

La documentazione prodotta in giudizio dimostra inoltre che:

- l’immobile viene locato attraverso piattaforme *online* come Airbnb e Booking.com con il nome "The Leaf House" (**doc. da 20 a 25 di parte attrice**);
- le locazioni hanno durata variabile, tipicamente di pochi giorni (*cfr doc. 17 di parte attrice*);
- gli ospiti hanno accesso autonomo all’immobile tramite chiavi proprie;
- non vi è prova della fornitura sistematica di servizi alberghieri, risultando solo la presenza di dotazioni base (quali prodotti per l’igiene ridotti a mere buste monouso e accesso alla piattaforma "Netflix" la quale, tuttavia, risulta essere una pertinenza funzionale dell’apparecchio televisivo presente nell’abitazione); sporadiche cortesie offerte *ad hoc* (come la chiamata di taxi per ospiti stranieri); la disponibilità, di fatto accordata isolatamente su specifica richiesta e a pagamento extra (70€), di servizio di pulizia e cambio biancheria.

Invero, la differenza tra locazione turistica e attività alberghiera risiede essenzialmente nella presenza o meno di servizi accessori tipici dell’attività alberghiera, quali il cambio sistematico della biancheria, la pulizia periodica dei locali e la somministrazione di colazione/pasti.

Si ritiene, invero, che l’attività svolta dal sig. *CP_1* presenti le caratteristiche tipiche della locazione turistica e non dell’attività alberghiera. Ciò in quanto non vi è prova della fornitura sistematica di servizi alberghieri, essendo documentati solo servizi base o cortesie occasionali come sopra descritte; gli ospiti hanno accesso autonomo all’immobile con chiavi proprie, circostanza questa tipica del rapporto locatizio e che conferma l’assenza del servizio di *conciierge*, tipico delle strutture ricettive; l’eventuale servizio di pulizia e cambio biancheria risulta offerto solo su richiesta e a pagamento *extra*, non configurando quindi un servizio sistematico incluso nel soggiorno; non vi è prova della presenza di personale stabilmente dedicato all’accoglienza o ai servizi (la "host *CP_2*" citata nell’atto di citazione e negli atti di parte attorea risulta essere la *partner* del convenuto *CP_1* *Controparte_3*). A conferma, nelle recensioni rilasciate dagli ospiti sulle piattaforme digitali (*cfr. doc. da 23 a 25 di parte attrice*) si legge una sola volta il riferimento alla chiamata di un taxi, peraltro per

ospiti stranieri che, verosimilmente, si sono trovati di fronte ad un ostacolo linguistico per espletare tale prenotazione. Sporadicamente si rimanda alla presenza di dotazioni base dell'appartamento (quali prodotti per l'igiene, accesso a Netflix) che non sono però sufficienti a configurare un'attività ricettiva organizzata, neanche nella dimensione minima richiesta nella risposta all'interpello n. 278 del 26/08/2020 dell'Agenzia delle Entrate – Divisione contribuenti (**doc. 18 di parte attrice**). Particolare rilievo assume la questione del servizio di pulizia *extra* discusso nella conversazione tra la sig.ra **Pt_3** e la potenziale ospite **Pt_4** (**doc. 26 di parte attrice**). Tale episodio, oltre ad essere isolato e mai concretizzatosi in una effettiva prenotazione, riguardava un'ipotesi di soggiorno eccezionalmente lungo (due settimane) rispetto alla media delle permanenze (3-4 giorni). La disponibilità ad offrire pulizie *extra* manifestata in quell'occasione appare quindi come una cortesia *una tantum* legata alle peculiari circostanze, non configurando quella sistematicità di servizi accessori che caratterizza l'attività alberghiera. Come ribadito dalla sentenza del Tribunale di Milano n. 7128/2021, i cui principi si condividono, la locazione breve si caratterizza per la durata non superiore a 30 giorni, l'assenza di organizzazione imprenditoriale e la presenza di limitati servizi accessori. In tali casi *"la clausola del regolamento condominiale contrattuale che vieti l'attività di esercizio di affittacamere, locanda, pensione o albergo non è opponibile al proprietario immobiliare che affitti il proprio appartamento (o i propri appartamenti) con contratti di locazione breve di durata non superiore a 30 giorni (articolo 4 del decreto legge 50 del 2017)"*. Nel caso del sig. **CP_1** l'attività svolta presenta proprio queste caratteristiche, differenziandosi nettamente dalle attività di tipo alberghiero o paralberghiero. Sotto il profilo normativo, l'art. 53 del Codice del Turismo stabilisce che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione, confermando la natura locatizia e non imprenditoriale dell'attività. Questa qualificazione è ulteriormente rafforzata dall'art. 1 della Legge sulle locazioni abitative, che esclude specificamente gli alloggi locati per finalità turistiche dall'applicazione di talune disposizioni in materia di locazione.

Il fatto che l'immobile venga pubblicizzato su piattaforme online con un nome commerciale ("*The Leaf House*") non è sufficiente a qualificare l'attività come imprenditoriale, essendo prassi comune anche nelle locazioni turistiche non professionali, come espressamente previsto dall'art. 4 del D.L. 50/2017 che consente la locazione *"direttamente o tramite soggetti che gestiscono portali telematici"*. Le schermate delle piattaforme Booking.com e Airbnb (**docc. 36-41 di parte attrice**) mostrano che l'immobile "*The Leaf House*" viene sistematicamente pubblicizzato *online* con periodi di disponibilità e non disponibilità che si

alternano regolarmente. In particolare, la documentazione attesta che l'appartamento risulta non disponibile in diversi periodi tra aprile e maggio 2024, circostanza che potrebbe indicare prenotazioni già effettuate per quei periodi. La videata Google con stringa di ricerca "*the leaf house torino*" in data 16/04/2024 (**doc. 37 di parte attrice**) dimostra la significativa presenza *online* dell'immobile, che appare tra i primi risultati di ricerca. Questo elemento, tuttavia, denota un elevato indice di gradimento dell'immobile da parte degli utenti, ma non è di per sé sufficiente a qualificare l'attività come imprenditoriale. In altre parole, la mera pubblicazione su piattaforme *online* non costituisce prova definitiva dello svolgimento di un'attività ricettiva come imprenditoriale o para alberghiera, dovendo essere dimostrata concretamente la fornitura di servizi accessori ulteriori rispetto alla semplice messa a disposizione dell'immobile. La documentazione prodotta, invece, non dimostra la fornitura sistematica di tali servizi, confermando piuttosto che si tratta di una mera messa a disposizione dell'immobile per periodi brevi, attività questa pienamente compatibile con la disciplina delle locazioni turistiche prevista dall'art. 12 del Codice del Turismo. Né può ritenersi decisiva la circostanza che il sig. **CP_1** sia amministratore unico della società **Parte_5** come risulta dalla visura camerale prodotta (**doc. 5** allegata alla memoria ex art. 171 ter, comma 1 n. 3 di parte convenuta), trattandosi di attività del tutto distinta dalla locazione turistica oggetto di causa, che risulta svolta a titolo personale.

Quanto alla presunta violazione del "*carattere signorile*" dell'edificio, le doglianze relative all'uso dell'ascensore o alla presenza di ospiti non appaiono sufficienti a dimostrare una lesione sistematica del decoro condominiale, potendo simili situazioni verificarsi anche in caso di normale locazione abitativa. Le segnalazioni della sig.ra **Pt_6** (**docc. 45 e 46 di parte attrice**) - peraltro tardivamente prodotte - si riferiscono a episodi isolati che non sono sufficienti a configurare una violazione del decoro dell'edificio rilevante ai fini della violazione dell'art. 18 del Regolamento per essere un fatto meramente sporadico. Va inoltre considerato che, come evidenziato dalla difesa del convenuto, eventi come "*Open House Torino*" hanno comportato l'accesso di numerosi visitatori esterni al condominio, dimostrando che la mera presenza di persone non residenti non è di per sé lesiva del carattere signorile dell'edificio (**doc. 6** di parte convenuta). Inoltre, l'art 1122 c.c. consente al condomino di utilizzare la propria unità immobiliare purché non rechi danno alle parti comuni o pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. Nel caso in esame, non sono stati dimostrati pregiudizi concreti derivanti dall'attività di locazione turistica, essendo state documentate solo sporadiche criticità non diverse da quelle che potrebbero verificarsi in caso di ordinaria locazione abitativa. Parimenti può affermarsi per l'utilizzo dell'ascensore: l'uso degli ospiti

dell'immobile locato, infatti, non differisce da quello proprio dei condomini, non essendo stata fornita alcuna prova circa un eventuale abuso dello stesso alla stregua di un "montacarichi".

La giurisprudenza ha peraltro chiarito che le previsioni regolamentari che limitano i diritti dei condomini sulle proprietà esclusive si configurano come "servitù atipiche" e devono essere interpretate in modo restrittivo, dovendo ogni eventuale limite risultare quanto più possibile esplicito (Cfr. Cass. 19 marzo 2018 n. 6769, Cass. 18 ottobre 2016 n. 21024). Nel caso di specie, il divieto regolamentare riguarda specificamente la destinazione ad "alberghi, pensioni", ma non può essere esteso fino a ricomprendere la mera locazione turistica: i contratti stipulati dal sig. CP_I non prevedono prestazioni accessorie continuative tipiche dell'attività alberghiera oltre al diritto personale di godimento, circostanza che esclude la destinazione ad uso alberghiero. L'attività risulta, inoltre, pienamente conforme alla L.R. Piemonte n. 13/2017 che disciplina le strutture ricettive extralberghiere, la quale non pone alcun limite "quantitativo" ai soggiorni programmati nell'immobile locato.

Né, infine, rileva la circostanza che CP_I abbia la residenza nell'immobile in esame, atteso che la normativa che disciplina le locazioni turistiche non prevede l'obbligo del proprietario di trasferire la propria residenza.

Alla luce delle considerazioni svolte la domanda proposta dal Parte_I nei confronti di CP_I deve essere rigettata.

3. Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo, secondo il D.M. n. 55/2014 e s.m.i., scaglione compreso tra € 26.000,01 ed € 52.000,00 trattandosi di causa di valore indeterminabile, valore medio per le fasi di studio e introduttiva e con riduzione del 50% per la fase istruttoria e per la fase decisionale in considerazione dell'attività effettivamente svolta. Vanno inoltre rimborsate al convenuto le spese sostenute per l'obbligatoria mediazione.

Le spese devono, conseguentemente, essere liquidate in € 5.261,00 per compensi, oltre a € 862,00 per la mediazione e così per complessivi € 6.123,00

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

RIGETTA le domande proposte dal *Parte_1*, nei confronti di *CP_1*

CONDANNA *Parte_1* alla rifusione delle spese di lite in favore del convenuto, che liquida in € 6.123,00 per compensi, oltre rimborso forfettario 15%, IVA e CPA come per legge.

Il Giudice

Dr.ssa Simonetta Rossi

Minuta redatta dal MOT dr.ssa Spoletini Marina