

Home restaurant in condominio

di Alessandro Klun, Avvocato

Con il disegno di legge n. 2647 approvato dalla Camera dei deputati il 17 gennaio 2017, il legislatore ha inteso introdurre per la prima volta nell'ordinamento giuridico italiano una normativa specifica per l'attività di ristorazione in abitazione privata.

Che cosa accade se tale attività viene svolta in un contesto condominiale?

Del rapporto home restaurant – condominio si era occupato il disegno di legge n. 3807 del 04.05.2016, poi confluito nel testo unico che ha dato origine alla proposta 2647/2017, attualmente in discussione al Senato, ove era espressamente previsto che l'esercizio della ristorazione in abitazione condominiale dovesse essere preventivamente sottoposto al consenso dell'assemblea.

Senonché tale disposizione non è stata riproposta nel provvedimento in corso di approvazione, ove, sotto il profilo dell'abitazione dello chef, viene stabilito esclusivamente il possesso delle caratteristiche di abitabilità e di igiene previste dalla normativa vigente.

Rimangono esclusi dalla disciplina relativa ai ristoranti domestici gli immobili destinati ad attività turistico-ricettive in forma non imprenditoriale o locazione per periodi di durata inferiore a trenta giorni (ad es. i B&B).

Tutto ciò precisato, al fine di valutare la legittimità o meno dell'attività di home restaurant in condominio è necessario fare riferimento, anteriormente all'avvio della stessa, a quanto previsto in apposito ed eventuale regolamento, ove definito e approvato.

In particolare il diniego all'utilizzo della propria abitazione come ristorante casalingo deve essere contenuto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, vale a dire in un regolamento redatto dall'unico proprietario/costruttore dell'edificio anteriormente all'alienazione delle singole unità abitative, richiamato in ciascuna compravendita e, per essere opponibile a terzi, trascritto presso la competente conservatoria dei Registri Immobiliari alla stipula del primo atto di vendita.

In forza di ciò l'attività di ristorazione domestica può incorrere in un divieto, contenuto in un regolamento condominiale di natura contrattuale, che può configurarsi come:

-diretto o esplicito che non permette tout court l'utilizzo dell'immobile per accogliere e ricevere ospiti (pensioni, locande, affittacamere, ristorazione), con conseguente inibizione di tutte le attività che contrastino con il regolamento. (in giurisprudenza vedasi Cass. Civ. 26087/2010).

-indiretto, quando viene indicata nel regolamento condominiale la sola destinazione consentita dell'immobile (es: solo ad uso abitativo).

In relazione a tale fattispecie i Giudici di legittimità hanno ritenuto che le attività di affittacamere, alberghiera e di bed e breakfast non possono svolgersi in abitazione privata condominiale in quanto inconciliabili con la destinazione dell'immobile ad uso abitativo in presenza di un regolamento condominiale contrattuale che inibisce usi diversi da quello di civile abitazione (Cass. civ. 109/2016.)

In definitiva, pur non comportando la modifica dell'uso abitativo cui è destinato l'immobile ove viene svolta, la ristorazione domestica ben potrebbe essere impedita da un regolamento condominiale contrattuale che ne vieta espressamente l'esercizio.