


# **LOCAZIONI BREVI** **Quadro** **normativo e** **focus sui requisiti** **edilizi e** **urbanistici**

**Parte I: Analisi normativa  
nazionale aspetti  
condominiali e focus della  
giurisprudenza**


**5 Marzo 2026**


# 1. Le tipologie di “affitti brevi” e la disciplina normativa

La disciplina della locazione di immobili trova la sua fonte normativa a livello nazionale nell'intreccio delle disposizioni contenute nel Codice civile e nella legislazione di settore.

 Il **Codice civile (artt. 1571 e ss.)** regola, in generale, la locazione sia dei beni mobili che degli immobili. Nello specifico alcune sue previsioni si applicano alle locazioni immobiliari quando le stesse non sono disciplinate da leggi speciali (es. locazione di box auto, cantine se non locati come pertinenza di unità immobiliari).

Al Codice Civile si affiancano due leggi fondamentali in materia di locazioni che ne regolano altri aspetti, tra cui, in particolare, i termini di durata e i canoni di locazione applicabili.

 **La Legge 27 luglio 1978, n. 392:** regola principalmente le locazioni ad **uso non abitativo** (commerciale, uffici, alberghi) salvo alcune disposizioni ancora vigenti e applicabili alle locazioni ad uso abitativo.

 **La Legge 9 dicembre 1998, n. 431** riguarda esclusivamente le locazioni **abitative**.  
In termini di durata e canone applicabile prevede diversi tipi di contratto (il contratto a canone libero 4+4, i contratti a canone concordato 3+2 e il contratto per esigenze di abitazione transitoria da 1 a 18 mesi e per studenti universitari da 6 mesi a 3 anni).

Sono tuttavia **esclusi** dall'ambito di applicazione di questa legge: **gli immobili locati esclusivamente per finalità turistiche**.

## 2. La Locazione Breve e per Finalità Turistica

Il concetto di "locazione breve" non identifica necessariamente una specifica tipologia ricettiva, bensì un regime contrattuale al quale è applicato un trattamento fiscale specifico e degli adempimenti di carattere amministrativo (es. CIN).

📄 Nella normativa nazionale il riferimento all'affitto breve si rinvia nell' **art. 4 del D.L. 50/2017** (rubricato *Regime fiscale delle locazioni brevi*). Tale norma identifica questa fattispecie nei contratti che presentano le seguenti caratteristiche:

- di durata **non superiore a 30 giorni**;
- stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa;
- che possono includere servizi di fornitura biancheria e pulizia dei locali (esclusivamente all'inizio/fine soggiorno).

Il **canone** può essere concordato liberamente e percepito direttamente o tramite intermediari/portali telematici. Per questa tipologia, avendo durata inferiore ai 30 giorni, **non sussiste l'obbligo di registrazione del contratto**.

In base alla definizione dell'articolo 4 le locazioni brevi sono consentite non solo per finalità turistiche, ossia per finalità atte a soddisfare esigenze temporanee connesse a un viaggio, un soggiorno per svago, una villeggiatura ma anche per gli ulteriori usi "transitori" quali ad esempio finalità di studio o lavoro.

📄 L'**articolo 53 del Codice del Turismo** stabilisce che **gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche sono regolati dalle disposizioni del Codice Civile**.

Alla luce del quadro normativo sopra riportato si può affermare che sebbene manchi una definizione univoca la **locazione turistica** è sicuramente inquadrabile tra le forme di **locazione breve** perché rivolta a soddisfare un'esigenza abitativa temporanea legata a svago, villeggiatura o riposo. Ha per oggetto la sola **concessione in godimento dell'immobile**. Non possono essere forniti servizi aggiuntivi tipici delle strutture ricettive (colazione, ristorazione, pulizie quotidiane, cambio biancheria durante il soggiorno).

Ne consegue che, sebbene manchino espliciti divieti nazionali, la natura stessa della finalità turistica dovrebbe limitare la durata del contratto. Diversamente il rapporto negoziale perderebbe il suo carattere di "temporaneità" e andrebbe assoggettato alla disciplina ordinaria delle locazioni abitative (L. 431/98).

È opportuno poi precisare che, sebbene la locazione turistica breve sia definita dalle norme sopra citate entro il limite dei trenta giorni, nulla vieta al proprietario di locare l'unità abitativa per periodi superiori. In tale ipotesi la disciplina sarà

quella delle locazioni turistiche o transitorie, con i relativi obblighi di registrazione del contratto.

In merito alla destinazione d'uso invece, la quasi totalità delle Regioni ha fatto rientrare la locazione breve all'interno della categoria "residenziale" prevedendo in taluni casi una specifica sottocategoria.

Tornando al quadro normativo occorre segnalare anche l'**art. 13-ter del D.L. 145/2023** ha introdotto l'obbligo del **CIN** (Codice Identificativo Nazionale) anche per:

- ~ i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche;
- ~ i locatori di unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del D.L. n. 50/2017.

A completare il quadro normativo è opportuno richiamare anche il recente **Regolamento (UE) 2024/1028**, che introduce a livello comunitario regole omogenee per la raccolta e la condivisione dei dati sugli affitti brevi. **Il Regolamento è direttamente applicabile in tutti gli Stati membri e diventerà operativo a partire dal 20 maggio 2026.**

L'obiettivo del Regolamento non vuole essere quello di limitare l'attività in sé, ma di obbligare le piattaforme online a condividere i dati sulle prenotazioni con le autorità pubbliche e permettere a comuni e governi di monitorare con precisione l'impatto del turismo sui territori (es. spopolamento dei centri storici), consentendo loro di creare regole locali che siano finalmente proporzionate e basate su numeri reali.

Si segnala, infine, che nell'ambito delle iniziative europee dedicate agli alloggi accessibili una rilevanza strategica ha assunto anche la necessità di porre delle limitazioni al fenomeno degli affitti brevi. Di conseguenza, la Commissione presenterà una nuova proposta legislativa sugli alloggi a breve termine, nell'ambito del quadro sugli alloggi accessibili.

### **3. Il riparto delle competenze normative fra Stato e Regioni in materia di locazioni brevi**

Mentre i profili civilistici relativi al contratto di locazione (destinato a qualsiasi utilizzo) sono di competenza esclusiva dello Stato, le Regioni hanno competenza legislativa in materia di turismo.

La quasi totalità delle Regioni ha introdotto una qualche forma di regolamentazione delle locazioni turistiche brevi, almeno sotto il profilo amministrativo e prettamente turistico.

Per quanto riguarda il riparto di competenze legislative occorre evidenziare che secondo l'**art. 117, comma 2, lett. l) della Costituzione**, l'"**ordinamento civile**" è materia riservata esclusivamente allo Stato. Ciò significa che solo la legge statale (e, quindi, in questo caso il Codice Civile e le leggi speciali) può regolare il contratto di locazione. La legge regionale non può in alcun modo intervenire sui diritti e i doveri contrattuali tra proprietario e inquilino, né modificare le regole sulla validità o la risoluzione degli accordi privati.

Le materie del **turismo** e del **commercio** rientrano, invece, nella potestà legislativa residuale delle Regioni (**art. 117, comma 4, Cost.**). Ciò comporta che ogni Regione è libera di legiferare autonomamente su come classificare le strutture (es. la distinzione tra "locazione turistica" e "casa vacanze"), quali requisiti tecnici imporre agli alloggi e quali obblighi comunicativi richiedere.

Esistono poi ambiti di legislazione concorrente, come il **governo del territorio**, dove l'impatto degli affitti brevi è sempre più evidente.

## SINTESI QUADRO NORMATIVO DELLA LOCAZIONE

- **Codice Civile (artt. 1571 ss.):** disciplina generale: regola obblighi delle parti, vizi della cosa locata e obblighi di manutenzione. Massima libertà all'autonomia privata (norme derogabili).
- **Legge 392/1978:** regola prevalentemente la locazione ad uso **non abitativo** (commerciale/uffici).
- **Legge 431/1998:** regola la locazione ad uso **abitativo** (formule 4+4, 3+2, transitori). Non si applica alle locazioni per finalità esclusivamente turistiche.

## SINTESI QUADRO NORMATIVO DELLA LOCAZIONE BREVE

- **Art. 4 D.L. 50/2017:** contiene una definizione di locazione breve prevalentemente a fini fiscali.
- **Art. 53 Codice del Turismo (D. Lgs.59/2011):** rimanda alle norme del **Codice Civile** la disciplina delle locazioni turistiche.
- **D.L. 145/2023):** contiene alcuni obblighi di comunicazione e amministrativi per l'avvio e gestione che riguardano anche le locazioni turistiche.
- Ecco una sintesi schematica e chiara del riparto di competenze, ideale per essere inserita nel dossier come quadro di riferimento:

## SINTESI QUADRO DELLE COMPETENZE

La disciplina delle locazioni turistiche è affidata a tre diversi livelli di competenza legislativa:

- Lo STATO ha **competenza esclusiva sull'ordinamento civile**. Può disciplinare tutto ciò che attiene alla disciplina degli aspetti contrattuali.
- Le REGIONI hanno una **competenza residuale su turismo e commercio**, Possono decidere in merito alla organizzazione amministrativa, alla classificazione delle strutture ricettive, agli obblighi comunicativi, ai requisiti tecnici minimi che devono avere gli alloggi.
- STATO/REGIONI/COMUNI: hanno competenza **concorrente** sul governo del territorio. Possono prevedere disposizioni normative per disciplinare l'impatto urbanistico ed edilizi al fine di preservare l'equilibrio tra offerta turistica e mercato abitativo per i residenti.

### 4. Le locazioni turistiche sotto la lente della giurisprudenza

La più recente giurisprudenza è intervenuta a chiarire i confini tra Stato, Regioni ed Enti locali nella gestione delle locazioni brevi affermando che da un lato c'è l'**ordinamento civile**, dall'altro la **gestione del territorio**.

La Corte Costituzionale con **la sentenza n. 186/2025** confermando anche altri precedenti giurisprudenziali ha chiarito che **la disciplina del turismo** – comprendente tutti gli adempimenti amministrativi che esulano dagli aspetti contrattuali in senso proprio- **appartiene alla competenza regionale, mentre la disciplina dell'attività negoziale e dei suoi effetti resta ascrivibile all'ordinamento civile, riservato allo Stato**.

Anche con la sentenza n. 94 del 2024, la Consulta (richiamando le sentenze n. 80 del 2012 e n. 84 del 2019) aveva già affermato le **Regioni** hanno piena competenza sugli **adempimenti amministrativi**. Tali obblighi sono legittimi perché finalizzati alla vigilanza e al controllo del fenomeno turistico, senza incidere sul rapporto privatistico tra le parti.

Il Consiglio di Stato (sent. n. 2928/2025) ha affermato che la locazione di immobili, anche a fini turistici, costituisce **espressione del diritto di proprietà e della libertà contrattuale**.

Per quanto riguarda il ruolo di Regioni e Comuni di intervenire con limitazioni nell'ambito della competenza sul governo del territorio, la Consulta ha riconosciuto che **le criticità connesse alle locazioni turistiche brevi possono presentare caratteristiche peculiari a seconda delle zone**. Proprio per questa

**specificità territoriale, è stata dichiarata legittima la possibilità per i Comuni – specialmente quelli ad alta densità turistica e i capoluoghi – di istituire zone specifiche dove applicare criteri più rigidi, limiti quantitativi e regimi autorizzatori.**

In tal senso il Consiglio di Stato (sent. n. 1036 del 29 dicembre 2025) ha evidenziato che la regolazione degli affitti brevi appartiene anche alle competenze amministrative dei Comuni, in quanto funzionale a **un’ordinata pianificazione del territorio**.

Ancora la Consulta con la sentenza n. 94 del 2024, ha evidenziato come il diffondersi di tali forme di utilizzo degli immobili, unitamente al conseguente aumento dei flussi turistici, potrebbe influire sulla trasformazione urbanistica di interi quartieri e centri urbani. I giudici hanno quindi sostenuto che rientra nella competenza del legislatore regionale intervenire sulla destinazione d’uso degli immobili in quanto questa *“connota l’immobile sotto l’aspetto funzionale, condiziona il carico urbanistico, legato al fabbisogno di strutture e di spazi pubblici, e incide sull’ordinata pianificazione del territorio”* (sentenza n. 124 del 2021; in senso analogo, sentenze n. 2 del 2021 e n. 247 del 2020).

#### SINTESI ANALISI GIURISPRUDENZIALE

- **Stato:** Competenza esclusiva sull'**ordinamento civile** (disciplina del contratto di locazione); la locazione non imprenditoriale è espressione della **libertà contrattuale e del diritto di proprietà**.
- **Regioni:** Competenza residuale sul turismo (adempimenti amministrativi) e concorrente sul governo del territorio. Ritenuto legittimo l'intervento di Regioni e Comuni per imporre limiti, criteri e regimi autorizzatori in zone specifiche del territorio per garantire una ordinata pianificazione del territorio. Gli adempimenti amministrativi definiti a livello regionale sono legittimi purché esterni al contratto e finalizzati a monitoraggio, vigilanza e controllo del fenomeno turistico. Non incidono, infatti, sul rapporto privatistico tra locatore e conduttore, ma servono alle autorità per governare l'impatto del turismo a livello locale.

## 5. Locazioni turistiche brevi in condominio: istruzioni per l’uso

L’utilizzo di unità abitative in condominio come strutture di ospitalità, quali locazioni turistiche o altre forme similari rappresenta una fattispecie oggetto di possibili divergenze tra i proprietari.

In questo contesto, la giurisprudenza ha chiarito che **eventuali limitazioni alle facoltà di godimento delle proprietà esclusive possono derivare esclusivamente da un regolamento di natura contrattuale**. A differenza del regolamento assembleare (approvato a maggioranza e avente un contenuto limitato soprattutto alla gestione delle parti comuni), il regolamento contrattuale, ossia quello predisposto dall'originario costruttore o approvato all'unanimità, può legittimamente imporre vincoli alle destinazioni d'uso dei singoli appartamenti.

Tuttavia, affinché i divieti siano validi la giurisprudenza ha individuato alcuni criteri che vanno rispettati.

In primo luogo, i divieti devono essere **elencati in modo chiaro**. Non è ammessa un'interpretazione estensiva o analogica; ad esempio, un generico divieto di "attività rumorose" non è di per sé sufficiente a vietare una locazione turistica.

Le clausole limitative sono opponibili ai successivi acquirenti solo se il regolamento è stato regolarmente **trascritto** nei registri immobiliari. In particolare, la giurisprudenza più recente sottolinea che non basta un generico rinvio al regolamento nell'atto di acquisto: i vincoli devono essere indicati specificamente nella nota di trascrizione per poter essere opposti a terzi.

In assenza di tali vincoli contrattuali specifici, **l'assemblea non può deliberare a maggioranza il divieto di locazione breve**, né può imporre aggravii di spese condominiali a carico dei proprietari che esercitano tale attività. L'assemblea può però limitare, per finalità di tutela del decoro o della sicurezza, le modalità di utilizzo dei servizi e delle parti comuni (ad esempio di una piscina condominiale o di altro spazio esterno).

Per quanto riguarda le responsabilità del proprietario/locatore sicuramente egli non può arrecare danno o disturbo agli altri. Ogni condomino, in virtù anche di quanto previsto dall' art. 844 c.c. sulle immissioni moleste ha il dovere di non emettere rumori, odori o comportamenti in misura eccessiva e può essere chiamato a rispondere dei danni causati dai propri ospiti o inquilini. Sebbene il condominio non possa impedire l'esercizio di una locazione breve (qualora non vietata), il proprietario non è esonerato dal monitorare il comportamento dei propri ospiti.

In presenza di situazioni critiche gli altri condomini possono **sollecitare l'intervento dell'amministratore** per esigere il rispetto del regolamento di condominio (ad esempio sul rispetto degli orari di riposo) o possono **agire in sede civile** per far cessare le turbative e richiedere il risarcimento di danni comprovati.

Di seguito si riporta una analisi della casistica giurisprudenziale in tema di locazioni turistiche in condominio. L'analisi include anche alcune pronunce relative a fattispecie ricettive similari i cui principi di diritto sono da ritenersi estensibili.

📄 La Corte di Cassazione ha affermato che il condominio può vietare l'attività di B&B se nel regolamento condominiale contrattuale è prevista una clausola chiara e trascritta che lo vieta (ordinanza n. 2770/2025). Ha inoltre evidenziato che *“le norme del regolamento di condominio che impongono divieti di destinazione e altre limitazioni simili all'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva concorrono a **integrare la disciplina delle cose comuni dell'edificio**, in quanto dirette a impedire un uso abnorme delle stesse in conseguenza di situazioni e comportamenti che non si esauriscano nello stretto ambito delle proprietà esclusive: di tal che, in caso di violazione di tali prescrizioni, **l'amministratore del condominio, indipendentemente dal conferimento di uno specifico incarico con deliberazione della assemblea, ha, a norma dell'articolo 1130 del Cc, il potere di farne cessare il relativo abuso e, quindi, la relativa legittimazione processuale**”*.

📄 La giurisprudenza prevalente ha stabilito che le locazioni brevi non alterano la destinazione d'uso residenziale dell'immobile (Cass. n. 22711/2019), ma il regolamento condominiale potrebbe vietarle esplicitamente

📄 Una ulteriore principio arriva dalla sentenza della Corte di Cassazione civile sez. II, 19/01/2026, n. 1105: *“nell'ipotesi di violazione del divieto contenuto nel regolamento condominiale di destinare i singoli locali di proprietà esclusiva a determinati usi, **il condominio può richiedere la cessazione della destinazione abusiva sia al conduttore che al proprietario**”*.


📄 Con un'altra pronuncia (Corte di Cassazione ordinanza n. 2403/2024) *“Le restrizioni alle facoltà inerenti al godimento della proprietà esclusiva contenute nel regolamento di condominio, volte a vietare lo svolgimento di determinate attività all'interno delle unità immobiliari esclusive, costituiscono servitù reciproche e devono essere **approvate o modificate con il consenso di tutti i condomini, manifestato in forma scritta**”*.


📄 Ancora la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 15341/2025, ha stabilito che le *“clausole del regolamento condominiale che limitano la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari (come il divieto di adibire un appartamento a B&B, scuola di musica o attività simili) hanno valore reale e sono opponibili ai terzi solo se costituiscono servitù reciproche **regolarmente trascritte o richiamate nel rogito**”*.


📄 La Corte di Appello di Milano (sez. III, 23/02/2022, n. 614) ha chiarito che *“il divieto contenuto nel regolamento di condominio di gestire pensioni o affittacamere si estende **per analogia anche ad attività similari**. In questi casi, il*


*giudice può imporre un obbligo di astensione ordinando la cessazione immediata dell'attività". Inoltre, "L'attività di affitti brevi ... che comporti continuo avvicendamento di ospiti, rumori molesti, danneggiamenti delle parti comuni, utilizzo improprio degli ascensori per il trasporto di biancheria e violazioni nella gestione dei rifiuti, deve ritenersi vietata in quanto lesiva del decoro dell'edificio e foriera di pericolo di danno per lo stabile e i suoi abitanti. In presenza di tali violazioni, il giudice può ordinare la cessazione dell'attività e fissare, ai sensi dell'art. 614-bis c.p.c., una somma di denaro dovuta per ogni giorno di ritardo nell'esecuzione del provvedimento, determinata in misura congrua rispetto al valore della controversia e alla redditività dell'attività vietata.*


Il Tribunale di Milano 19588/2023 ha rilevato che anche qualora l'attività di locazione turistica non sia in contrasto con il Regolamento di condominio può essere ugualmente accertata **"l'idoneità in concreto della destinazione contestata a pregiudicare il pericolo di danno allo stabile e agli abitanti di esso e il decoro alla casa, ovvero il decoro e la tranquillità del Condominio, dove per decoro deve intendersi quell'insieme di comportamenti di convivenza civile e di rispetto per gli altri che consentono una vita dignitosa all'interno del Condominio: i disagi, accertati in istruttoria, cui sono sottoposti i condomini sono numerosi, di varia natura e frequenti: i continui arrivi e partenze a tutte le ore del giorno e della notte, gli assembramenti nell'atrio condominiale, il rumore da trascinarsi delle valigie, il vociare degli ospiti agli arrivi e alle partenze, l'errata raccolta differenziata dei rifiuti, l'abbandono di sacchi della spazzatura sui pianerottoli.**


 Sul tematica di disturbi arrecati al condominio si è pronunciato anche il Consiglio di Stato (Sez. V n. 7913 del 2 ottobre 2024) affermando che **"L'uso di un immobile che comporti lo svolgimento in forma sistematica di attività ricreativa ripetuta nel tempo (circa venti eventi nel 2022 e circa venticinque nel 2023), con immissioni acustiche che superano gli standard normativi, è incompatibile con la locazione turistica breve; tale uso determina un mutamento di destinazione da residenziale a turistico ricettiva della struttura, con conseguente assoggettamento, nella misura in cui può essere fonte di inquinamento acustico, alla legge n. 447 del 26 ottobre 1995".**

 La giurisprudenza ha precisato, però, che il condominio, in quanto mero ente di gestione, non può agire per gli eventuali danni prodotti dagli ospiti di un B&B; **solo i singoli condomini possono richiedere il risarcimento** (Trib. Roma, sent. n. 248/2020 in un caso che riguardava rumori e schiamazzi che superavano la normale tollerabilità e disturbavano la quiete dei condomini residenti nell'edificio).


 In materia di immissioni intollerabili, allorché le stesse originino da un immobile condotto in locazione, la Cassazione civ. 26/08/2025, n. 23881 ha chiarito che **la responsabilità per i danni derivanti dall'immobile locato può essere affermata nei confronti del proprietario, locatore dell'immobile, solo se il medesimo abbia concorso alla realizzazione del fatto dannoso**, e non già per avere ommesso di rivolgere al conduttore una formale diffida ad adottare gli interventi necessari ad impedire pregiudizi a carico di terzi; **il locatore deve concorrere e non basta che ometta di diffidare il conduttore**, e questo suo concorso può anche consistere nel fatto di locare ben sapendo che il conduttore produrrà immissioni.


 In un caso affrontato dal Tribunale di Torino (sentenza n. 1161 del 10 marzo 2025) un condominio aveva deliberato la cessazione di un'attività di locazione turistica, ritenendola abusiva e in violazione del regolamento condominiale che vietava l'insediamento di "alberghi, pensioni o attività similari" per preservare il carattere signorile dell'edificio. Il proprietario ha invece sostenuto che si trattava di una semplice locazione breve, non assimilabile ad alcuna attività ricettiva in senso stretto. Il Tribunale ha accolto la tesi del condomino, sottolineando due principi fondamentali: ***“la locazione breve non è un'attività ricettiva imprenditoriale: essa si caratterizza per l'assenza di servizi tipici dell'albergo (colazione, reception, pulizia periodica inclusa, cambio biancheria ecc.) e per la gestione diretta da parte del proprietario senza una struttura organizzata. La semplice messa a disposizione di una casa arredata per soggiorni inferiori ai 30 giorni, anche se pubblicizzata su piattaforme online, non integra un'attività para-alberghiera”***.


 La Corte d'Appello Milano (sentenza Sez. III, 13/01/2021, n. 93) ha altresì evidenziato che, in tema di condominio, le locazioni di breve **durata per un periodo non superiori a 30 gg. ai sensi dell'art. 53 del D.L. 23 maggio 2011, n. 79, non rientrano nell'ambito delle attività ricettive** (quali quelle di "Bed and Breakfast" ed affittacamere), vietate dal regolamento condominiale, non distinguendosi esse dalle ordinarie locazioni, connotandosi solo per la loro durata transitoria.

 Il Tribunale di Milano Sez. XIII, Sent., 17/11/2025, n. 8753 ha chiarito che la distinzione **tra locazione breve e attività ricettiva: la prima è un uso legittimo e abitativo dell'immobile, la seconda comporta snaturamento della funzione residenziale e può risultare incompatibile con i limiti posti dal regolamento condominiale, soprattutto se questo ha natura contrattuale e prevede espressi divieti, come nel caso di specie. Non assume rilievo, in tale contesto, l'assenza di**

*una licenza formale o di autorizzazione commerciale, poiché ciò che rileva ai fini del presente giudizio è il dato sostanziale dell'uso: l'immobile è gestito come struttura ricettiva destinata ad accogliere clienti per soggiorni brevi, con modalità organizzate e protratte nel tempo, assumendo connotati estranei al concetto di uso abitativo. In conclusione, la natura dell'attività svolta è di tipo ricettivo alberghiero, e non già di locazione breve privata o saltuaria che comporta un effettivo mutamento della destinazione funzionale dell'unità immobiliare, incidendo sulla vita condominiale in termini di sicurezza, fruibilità delle parti comuni e rispetto della quiete.*

 Il Tribunale Firenze, Sez. II, 14/08/2024, n. 2626 ha ancora evidenziato che *“la clausola del regolamento di condominio di un edificio che impone il divieto di destinare i locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini a determinate attività, ritenute incompatibili con l'interesse comune, traducendosi in una limitazione delle facoltà inerenti al diritto di proprietà dei singoli condomini, deve essere approvata all'unanimità e per avere efficacia nei confronti degli aventi causa a titolo particolare dei condomini deve essere trascritta nei registri immobiliari oppure essere menzionata ed accettata espressamente nei singoli atti d'acquisto”*.

 Tribunale Milano sez. XIII, 21/02/2018 *“Il divieto posto nel regolamento di tenere locande o pensioni non si estende alla attività di affittacamere in quanto **non è consentita una interpretazione estensiva della norma regolamentare** ed in ogni caso le prime, a differenza delle seconde, oltre al godimento di locali ammobiliati, comportano anche la somministrazione di un vitto.*

 Per il Tribunale Firenze sez. II, 14/08/2024, n. 2626 *“i limiti di destinazione alla proprietà esclusiva possono anche essere deliberati dall'assemblea condominiale purché adottati all'unanimità da tutti i condomini costituenti il Condominio”*.