

**Corte Costituzionale**  
**Sentenza 5 novembre - 14 novembre 2008, n. 369**  
Presidente Flick - Relatore Mazzella

*Ritenuto in fatto*

Con ordinanza del 23 gennaio 2008, il Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia ha sollevato, con riferimento agli artt. 3 e 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, questione incidentale di legittimità costituzionale dell'art. 45, comma 4, della legge della Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).

Il Tribunale, nel corso di un giudizio amministrativo di impugnazione di un atto del Comune di Milano, riferisce che la ricorrente, proprietaria di un'unità immobiliare, la quale aveva presentato denuncia di inizio attività per l'apertura di un'attività di *bed & breakfast* nel proprio appartamento, era stata invitata dal Comune a produrre l'autorizzazione condominiale richiesta dall'art. 16-*bis* della legge della Regione Lombardia 28 aprile 1997, n. 12 (Nuova classificazione delle aziende alberghiere e regolamentazione della case ed appartamenti per vacanze), poi sostituito dall'art. 45, comma 4, della legge reg. n. 15 del 2007, e che la stessa, non avendo potuto ottemperare a tale adempimento, si era vista respingere la chiesta autorizzazione. La ricorrente, pertanto, era insorta contro il provvedimento del Comune di diniego della autorizzazione, dolendosi che il regolamento condominiale non precludeva il servizio di *bed & breakfast* e deducendo l'eccesso di potere per travisamento, la violazione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, la violazione degli artt. 3 e 42, secondo comma, della Costituzione, nonché la violazione del principio di uguaglianza e di ragionevolezza di cui all'art. 3 della Costituzione.

Secondo il Tribunale lombardo, l'art. 45 della legge reg. n. 15 del 2007 (che sostituisce l'analogo art. 16-*bis* della legge regionale n. 12 del 1997), nella parte in cui condiziona all'approvazione dell'assemblea condominiale lo svolgimento dell'attività di *bed & breakfast* in appartamenti situati in edifici condominiali, violerebbe in primo luogo l'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost. Invero, secondo il rimettente, la norma censurata, prevedendo l'obbligo dell'approvazione dell'assemblea dei condomini per l'esercizio di attività non comportante mutamento di destinazione d'uso, integrerebbe la disciplina del codice civile con un precetto ad essa estraneo e si ingerirebbe nella materia dei rapporti condominiali tra privati, che, attenendo all'ordinamento civile, è riservata alla legislazione esclusiva dello Stato dall'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost.

Secondo il rimettente, poi, la norma regionale - subordinando al permesso dell'assemblea condominiale l'esercizio dell'attività di *bed & breakfast* (art. 45) e non di quella di affittacamere (artt. 41 e 42), nonostante quest'ultima, avendo ad oggetto un maggior numero di posti letto, può essere rivolta ad una clientela più ampia - riserverebbe un trattamento deteriore per un'attività (quella di *bed & breakfast*) meno invasiva di quella di affittacamere, in violazione del principio di uguaglianza di cui all'art. 3 Cost.

*Considerato in diritto*

Con ordinanza del 23 gennaio 2008, il Tribunale amministrativo regionale per la Lombardia ha sollevato, con riferimento agli artt. 3 e 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione, questione incidentale di legittimità costituzionale dell'art. 45, comma 4, della legge della Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).

La norma viene censurata sotto due distinti profili.

In primo luogo perché essa, prevedendo l'obbligo dell'approvazione dell'assemblea dei condomini per l'esercizio di attività non comportante mutamento di destinazione d'uso dell'immobile, modificherebbe la disciplina codicistica, ingerendosi nella disciplina di rapporti condominiali tra privati, che costituiscono materia di ordinamento civile riservata dall'art. 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione alla legislazione esclusiva dello Stato.

In secondo luogo, perché essa disciplinerebbe la predetta attività in modo ingiustificatamente difforme rispetto alla corrispondente disciplina dell'attività di affittacamere, per la quale non è prescritta analoga autorizzazione condominiale, nonostante quest'ultima, per sua natura, possa coinvolgere unità immobiliari più estese.

La questione, rilevante nel giudizio *a quo*, è fondata.

Questa Corte ha più volte affermato che, nelle materie di competenza legislativa regionale residuale o concorrente, la regolamentazione statale, in forza dell'art. 117, secondo comma, lettera l) Cost., **pone un limite diretto a evitare che la norma regionale incida su un principio di ordinamento civile.**

Questa Corte ha altresì precisato che l'esigenza di garantire l'uniformità nel territorio nazionale delle regole fondamentali di diritto che, nell'ambito dell'ordinamento civile, disciplinano i rapporti giuridici fra privati deve ritenersi una esplicazione del principio costituzionale di eguaglianza (da ultimo sentenze n. 189, n. 95 e n. 24 del 2007).

Nel caso in esame, la specifica norma censurata incide direttamente sul rapporto civilistico tra condomini e condominio. Essa, infatti, pur inserita in un contesto di norme dettate a presidio di finalità turistiche, è destinata a regolamentare l'interesse, tipicamente privatistico, del decoro e della quiete nel condominio.

A tal fine, la disposizione censurata disciplina la materia condominiale in modo difforme e più severo rispetto a quanto disposto dal codice civile e, in particolare, dagli artt. 1135 e 1138.

Tali norme sanciscono che l'assemblea dei condomini non ha altri poteri rispetto a quelli fissati tassativamente dal codice e non può porre limitazioni alla sfera di proprietà dei singoli condomini, a meno che le predette limitazioni non siano specificatamente accettate o nei singoli atti d'acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio.

L'attinenza della norma alla materia condominiale determina, dunque, la lesione dell'art. 117, secondo comma, lettera l), Cost.

L'accoglimento della questione comporta l'assorbimento dell'ulteriore profilo dedotto.

*P.Q.M.*

La Corte Costituzionale

*dichiara* l'illegittimità costituzionale dell'art. 45, comma 4, della legge della Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).