

**Sentenza:** n. 369 del 14 Novembre 2008.

**Materia:** turismo.

**Giudizio:** legittimità costituzionale in via incidentale.

**Limiti violati:** principi fondamentali disciplina codice civile; art. 117, secondo comma, lett. l) Costituzione.

**Ricorrente:** Tribunale amministrativo regionale Lombardia.

**Oggetto:** art. 45, comma 4, della legge della regione Lombardia 16 luglio 2007, n.15 (Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo).

**Esito:** illegittimità costituzionale dell' art. 45, comma 4, della legge Regione Lombardia n.15/2007.

**Estensore nota:** Panfilia di Giovine.

Con la decisione n. 369/2008, la Corte Costituzionale ha giudicato illegittimo il quarto comma dell'articolo 45 della legge della regione Lombardia n. 15/2007, che subordinava l'apertura di B&Breakfast all'interno di un condominio all'approvazione dei condomini.

La disposizione impugnata, secondo la Corte, va censurata perché modifica le norme del codice civile e disciplina l'attività di B&Breakfast in modo difforme rispetto alla corrispondente disciplina sull'attività di affittacamere, per la quale non necessita nessuna autorizzazione condominiale. La Corte afferma che la norma regionale non può modificare la disciplina codicistica, prevedendo adempimenti diversi e più restrittivi di quelli stabiliti dal codice civile agli artt. 1135 e 1138, che 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 specificamente accettate o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio", in quanto la norma impugnata incide direttamente sul rapporto civilistico fra condomini e condominio, rapporto che attenendo all'ordinamento civile, costituisce materia di ordinamento civile riservata dall'art. 117, secondo comma lett. 1) della costituzione alla legislazione esclusiva dello Stato.