

Utilizzi «turistici». L'assemblea non può vietarli, il regolamento contrattuale si

# B&B legittimo perché «abitativo»

**Massimo Benoit Torsegno**

A fronte del continuo sviluppo dell'attività **bed and breakfast**, occorre esaminare la disciplina giuridica, che, in assenza di una regolamentazione a livello nazionale, è stabilita dalle varie **leggi regionali**, le quali presuppongono, tutte, che si tratti di un'attività saltuaria, non continuativa, e, comunque, non professionale. Se ne è parlato al convegno organizzato da **Confedilizia** Genova il 23 novembre, dove, nelle relazioni di Massimo Angiolini e Vincenzo Nasini, sono state rilevate anche le pesanti ingerenze nelle competenze statali di molte normative regionali sulle locazioni «turistiche», che presto comburranno a cause pilota sulla loro legittimità costituzionale.

La caratteristica della saltuarietà, che distingue il bed & breakfast da altre attività simili, quali quella alberghiera, di pensione o di affittacamere (le quali, invece, possono essere svolte in via continuativa e presuppongono un'organizzazione di mezzi e di persone tale da configurare attività imprenditoriale) è utile a verificare la legittimità del suo esercizio all'interno dello stabile condominiale.

Seppure l'attività di bed & breakfast in ambito condominiale non sia, di per sé, illecita né possa essere vietata dall'assemblea condominiale, il relativo divieto può essere contenuto negli atti di acquisto oppure nel Regolamento condominiale contrattuale (come del resto confermato dalla Corte Costituzionale con sen-

tenza 369/2008).

In ogni caso si può affermare, da un lato, che, in ragione della saltuarietà e non professionalità che connota l'attività di bed & breakfast secondo le varie leggi regionali, il suo esercizio sia compatibile con l'uso meramente abitativo dell'immobile e quindi non contrasti con le clausole che vietano la destinazione alberghiera e/o di pensione o affittacamere, e, dall'altro, che, con riferimento ai divieti di attività lesive della tranquillità, del buon costume e del decoro, vada esclusa qualsiasi interpretazione estensiva tesa ad includere il bed & breakfast in tale definizione, in quanto tali valori non sono, di per sé, pregiudicati dall'ospitalità a terzi, dovendosi verificare, caso per caso.

IL RIFERIMENTO È RISERVATO

