



Ufficio comunicazione e stampa della Corte costituzionale

Comunicato del 9 ottobre 2026

LA CORTE SI PRONUNCIA SULLA DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE BREVE IN EMILIA- ROMAGNA

Con la [sentenza numero 164](#), depositata oggi, la Corte costituzionale ha accolto il ricorso proposto dal Presidente del Consiglio dei ministri contro gli articoli 4 e 5 della legge della Regione Emilia-Romagna numero 10 del 2025 (Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna).

La prima norma individuava, nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva, la specifica destinazione d'uso urbanistica denominata locazione breve, assoggettando quindi a titolo edilizio il mutamento d'uso di un'unità immobiliare da diversa categoria funzionale verso la destinazione locazione breve. La seconda norma prevedeva che i comuni potessero individuare, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, ambiti determinati del territorio comunale nei quali l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve era subordinato all'osservanza di specifiche condizioni.

La Corte ha dichiarato infondate le censure avanzate per violazione della competenza legislativa statale in materia di «tutela della concorrenza», mentre ha accolto quelle relative alla violazione degli articoli 3 e 41 della Costituzione. La Corte ha sottoposto le norme impugnate a un test di proporzionalità, ritenendo che lo scopo perseguito (la limitazione dell'*overtourism*) sia meritevole di protezione, ma che l'articolo 4 sia sproporzionato rispetto a quel fine, in quanto valevole per l'intero territorio regionale. Inoltre, l'articolo 4 determina una disparità irragionevole fra i gestori di locazioni turistiche e i gestori di strutture ricettive extra-alberghiere, in quanto l'obbligo di passaggio dalla destinazione residenziale alla categoria turistico-ricettiva

grava solo sui primi, benché le locazioni turistiche possano essere anche sporadiche, mentre le strutture extra-alberghiere devono essere gestite in forma imprenditoriale.

Quanto all'articolo 5, la Corte ha rilevato che il vizio accertato con riferimento all'articolo 4 si riflette sull'articolo 5, che è volto a regolare l'«[i]nsediamento dell'uso locazione breve», cioè della nuova destinazione d'uso introdotta dall'articolo 4.

Roma, 9 ottobre 2026

Palazzo della Consulta, Piazza del Quirinale 41 Roma - Tel. 06.4698224/06.4698438