



Presidenza del Consiglio dei Ministri

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI REGIONALI E LE AUTONOMIE

UFFICIO II – UFFICIO PER LE AUTONOMIE SPECIALI PER L'ESAME

DI LEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELLA LEGISLAZIONE REGIONALE

DELLE REGIONI E DELLE PROVINCE AUTONOME

EMILIA
ROMAGNA
(Scadenza
17/02/2026)

Legge n° 10 del 19/12/2025

BUR n°316 del 19/12/2025

DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE BREVE IN EMILIA-ROMAGNA
La legge regionale che reca la disciplina urbanistico-edilizia degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna presenta profili di illegittimità costituzionale con riferimento agli articoli 4 e 5, che risultano non in linea con le norme di rango costituzionale in materia di competenza legislativa statale esclusiva su tutela della concorrenza e livelli essenziali delle prestazioni, libertà di impresa e proprietà privata, oltre che di competenza concorrente relativa alla materia del governo del territorio e, più in generale, con il principio di sussidiarietà, che preclude ai livelli di governo più prossimi ai cittadini di intervenire su esigenze che riguardano questioni di rilevanza non locale, ma nazionale, oltre a risultare in contrasto con i canoni di ragionevolezza e proporzionalità in violazione quindi degli articoli 3, 41, 42, 117, secondo comma, lettere e) ed m) e terzo comma, nonché 118 della Costituzione, per i motivi di seguito specificati.

- L'articolo 4 ha individuato, ai sensi dell'art. 28, commi 3, lett. b) e 4, della l. reg. 30 luglio 2013 n. 15, la "specifica destinazione d'uso urbanistica denominata locazione breve" all'interno della categoria funzionale turistico-ricettiva ed ha assegnato incondizionata rilevanza urbanistico/edilizia al mutamento di destinazione d'uso verso tale destinazione, con o senza opere, prescrivendo a tal fine i titoli abilitativi previsti dal successivo art. 7.
- L'articolo 5 prevede che i comuni possono individuare nei propri strumenti di pianificazione urbanistica ambiti nei quali l'insediamento ad uso locazione breve è ammesso o subordinato all'osservanza di "specifiche condizioni" e ciò attraverso "criteri oggettivi stabiliti nelle

norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione”, tra i quali la definizione di una percentuale massima di unità immobiliari residenziali da destinare a locazione breve, nonché la potestà di limitare o vietare gli interventi edilizi volti a conferire all’immobile detta destinazione.

Ciò premesso, si rileva, in particolare:

1. Quanto alla tutela della proprietà privata, della libertà d’impresa e della concorrenza, che gli artt. 41, 42 e 117, comma 2, lett. e) Cost. affidano all’esclusiva competenza legislativa statale, si rileva che gli speciali poteri conformativi introdotti dalla legge regionale alterano in modo sostanziale la naturale concorrenza sul mercato delle locazioni brevi, dato che possono precludere a taluni proprietari o imprenditori la possibilità di offrire gli immobili posseduti agli affittuari che li desiderino, unicamente sulla base del criterio, del tutto fortuito, della locazione del bene. Infatti, la legge regionale de qua ha configurato una potestà pianificatoria degli enti locali ispirata a criteri di zonizzazione definiti solo sommariamente a livello di normativa primaria e la cui concreta declinazione ed applicazione può arrivare ad escludere del tutto in alcune zone, o quanto meno a contingentare nel numero, la possibilità stessa di destinare immobili residenziali a locazioni brevi, possibilità che oggi è pacificamente riconosciuta. Ciò, di là dell’evidente indebita ed estemporanea compressione del diritto dominicale immobiliare, comporta anche una forte limitazione della libertà d’impresa, ove la locazione breve sia oggetto di un’attività imprenditoriale, e soprattutto una ingiustificabile perturbazione della concorrenza. In tal senso si osserva che per effetto delle scelte dell’autorità comunale alcuni operatori sarebbero semplicemente eliminati ex abrupto dal mercato, favorendo così quelli superstiti, i quali avrebbero soltanto la ventura di possedere beni collocati in zone ritenute non controindicate sulla base di valutazioni ampiamente discrezionali e difficilmente sindacabili anche in sede giurisdizionale.

Le previsioni contenute nei descritti articoli 4 e 5, della legge regionale contrastano con gli artt. 41, 42 e 117, secondo comma, lett. e), Cost., dato che la tutela dei suddetti valori di rango costituzionale esige una disciplina statale di armonizzazione che contemperi gli interessi sia di chi offre sul mercato immobili da destinare a locazione breve, sia degli utenti di tale servizio, che potrebbero vedersi impedito il soggiorno in talune località e, comunque, essere costretti a pagare canoni di locazione irragionevolmente più elevati. Si rappresenta in proposito che l’art. 4, comma 1, n. 6, della Direttiva 2006/123/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 12 dicembre 2006 relativa ai servizi nel mercato interno (c.d. Direttiva Bolkestein) dispone che costituisce “regime di autorizzazione” “qualsiasi procedura che obbliga un prestatore o un destinatario

a rivolgersi ad un'autorità competente allo scopo di ottenere una decisione formale o una decisione implicita relativa all'accesso ad un'attività di servizio o al suo esercizio".

La Corte di giustizia dell'Unione europea ha ritenuto che sussistessero gli estremi del regime di autorizzazione nel caso di una normativa francese che imponeva "ai soggetti che intendano fornire un siffatto servizio di locazione immobiliare di sottoporsi ad una procedura che ha l'effetto di obbligarli a espletare una pratica presso un'autorità competente al fine di ottenere da quest'ultima un atto formale che consenta loro di accedere a tale attività di servizio e di esercitarla" (sentenza del 22. 9. 2020 - cause riunite C-724/18 e C-727/18 Cali Apartments, par. 49-53). Nella fattispecie, l'assoggettamento dell'attività di locazione breve a uno specifico regime di destinazione d'uso costituisce titolo abilitativo per l'accesso al mercato. La prescrizione di un cambio di destinazione d'uso - da conseguire mediante titolo abilitativo edilizio di diversa natura - ha un effetto rilevante sull'accesso al mercato e sulla concorrenza e rientra pertanto nella materia della tutela della concorrenza e nella potestà legislativa esclusiva dello Stato.

L'art. 4 del Regolamento (UE) n. 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 aprile 2024 relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE) 2018/1724 disciplina espressamente la procedura di registrazione delle unità abitative locate a breve termine. In particolare, ai sensi dell'art. 4, comma 3, gli Stati membri provvedono affinché "le procedure di registrazione siano disponibili online e gratuitamente, ove possibile, o a un costo ragionevole e proporzionato, e consentano il rilascio automatico e immediato di un numero di registrazione, che non include dati personali, per un'unità specifica al momento della presentazione, da parte del locatore, delle informazioni di cui all'articolo 5, paragrafo 1, e, se del caso, dell'eventuale documentazione giustificativa richiesta a norma dell'articolo 5, paragrafo 2" (lett b.). Inoltre, la successiva lett. c) prevede che "un'unità non sia soggetta a più di una procedura di registrazione". Nella fattispecie, l'assoggettamento della locazione a breve termine anche a un nuovo accatastamento impone una misura equivalente a una seconda registrazione. Nel fare questo, viene ostacolato l'esercizio dell'attività imprenditoriale in modo contrario all'art. 4, comma 3, lett. d) del Regolamento (UE) n. 2024/1028.

Tutto ciò considerato, le previsioni di cui agli articoli 4 e 5 della legge regionale in esame creano un'illegittima alterazione della concorrenza, sia sul versante del mercato del prodotto, sia sul versante del mercato geografico.

Le norme in esame determinano una distorsione della concorrenza tra proprietari e gestori di immobili destinabili a locazione breve, unici destinatari della disciplina restrittiva di cui alla normativa regionale in esame, ed esercizi alberghieri, con conseguente violazione anche dell'art. 3 Cost.. Con riguardo al mercato del prodotto, infatti, i gestori di locazioni brevi si pongono in diretta concorrenza con i gestori di alberghi, specialmente quelli di fascia più bassa. Sussiste, infatti, un diretto effetto di sostituzione nelle preferenze dei consumatori, in presenza di un piccolo e non transitorio incremento dei prezzi (5-10% - c.d. "S.n.i.p. test").

La normativa regionale, inoltre, restringe la concorrenza tra gestori di immobili destinabili a locazione breve sia se collocati nel medesimo territorio comunale, sebbene in zone diverse, sia se siti in territori differenti, essendo gli stessi in manifesta concorrenza tra loro. Il mercato geografico della ricettività turistica ha, infatti, una dimensione estesa, che può arrivare ad essere anche ultracomunale. In tal senso, in conformità agli orientamenti dell'Autorità garante della concorrenza e del mercato, il mercato della ricettività turistica presenta dimensioni "essenzialmente corrispondenti al territorio comunale", ma "l'ambito geografico può, tuttavia, essere esteso - soprattutto nel caso dei centri minori - alle località limitrofe alla città interessata, nei casi in cui tali località siano ben collegate e, quindi, facilmente raggiungibili" (Agcm 28 aprile 2011, Cl1033 - NH Italia-Dorapal/Carlina, provvedimento n. 22360). Sebbene l'Autorità si sia pronunciata con riferimento a una concentrazione tra imprese alberghiere, l'analisi della dimensione geografica del mercato può essere trasposta alla ricettività turistica generalmente intesa. Pertanto, attribuire ai Comuni la facoltà di individuare, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, ambiti determinati del territorio comunale nei quali l'insediamento della destinazione sia vietato, limitato ovvero subordinato all'osservanza di specifiche condizioni ha l'effetto di ridurre il numero di locazioni turistiche in alcune aree. Tale previsione può comportare un immediato e illegittimo beneficio concorrenziale in favore dei gestori con immobili stabiliti nelle aree finitime, con piena distorsione della concorrenza.

Da ultimo, la restrizione delle locazioni brevi comporterà un'immediata riduzione della ricettività turistica, con conseguenti probabili pregiudizi ai danni dei consumatori. Questi ultimi, in generale, vedranno ridursi l'offerta di alloggi turistici, con una riduzione avvertita in particolare in quel segmento di mercato a fascia di prezzi più bassi, che attualmente consente di ampliare la platea degli utenti dei servizi turistici. Peraltro, la restrizione della complessiva offerta di alloggi turistici sul mercato comporterà un immediato aumento dei prezzi in danno dei turisti, limitando la

libertà di circolazione sul territorio da parte dei cittadini italiani ed europei.

2. Senza pregiudizio di quanto sopra, si osserva inoltre che, a mente dell'art. 117, terzo comma, della Costituzione, il governo del territorio costituisce oggetto di una materia di legislazione concorrente nella quale spetta alle regioni la potestà legislativa, salvo che per la determinazione dei principi fondamentali, che è riservata alla legislazione dello Stato, principi pacificamente desumibili dalla legislazione vigente.

Ebbene, anche se nell'ambito delle leggi statali oggi esistenti in materia di governo del territorio e segnatamente del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, Testo unico dell'edilizia, in tema di mutamento di destinazione d'uso degli immobili, non è dato rinvenire alcun specifica disposizione che consenta di legittimare l'assetto restrittivo così introdotto dalla Regione Emilia-Romagna, che si spinge sino a negare la possibilità stessa di portare ad esecuzione gli interventi edilizi finalizzati a destinare un cespote alle locazioni brevi.

Al riguardo, l'art. 23-ter, comma 1, d.P.R. n. 380 del 2001, definisce "mutamento d'uso urbanisticamente rilevante" quello che comporta il passaggio tra le categorie funzionali ivi indicate e cioè: a) residenziale, a-bis) turistico-ricettiva, b) produttiva e direzionale, c) commerciale, d) rurale.

Il comma 1-ter della richiamata disposizione stabilisce, in particolare, che è sempre ammesso "il mutamento di destinazione d'uso tra le categorie funzionali di cui al comma 1, lettere a), a-bis), b) e c), di una singola unità immobiliare ubicata in immobili ricompresi nelle zone A), B) e C) di cui all'articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, ovvero nelle zone equipollenti come definite dalle leggi regionali in materia, nel rispetto delle condizioni di cui al comma 1-quater e delle normative di settore e ferma restando la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni".

Il successivo comma 1-quater, poi, precisa che nei casi di cui al comma 1-ter, "il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 e dalle disposizioni di legge regionale, né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150".

Infine, il comma 3 della citata disposizione prevede che "le regioni adeguano la propria legislazione ai principi di cui al presente articolo, che trovano in ogni caso applicazione diretta, fatta salva la

possibilità per le regioni medesime di prevedere ulteriori livelli di semplificazione”.

Premesso che la destinazione d'uso locazione breve prefigurata dalla legge regionale in oggetto è comunque compresa nella categoria funzionale turistico-ricettiva - art. 23-ter, comma 1, lett. a-bis), d.P.R. n. 380 cit. - il sopra ricostruito quadro giuridico statale di principio comporta che l'art. 4, commi 1 e 2 e l'art. 5, comma 5, lett. a), b) e d), della legge regionale in esame si pongono in aperto contrasto con gli artt. 117, terzo comma, della Costituzione, per violazione della norma interposta recata dall'articolo 23-ter, d.P.R. n. 380 cit.. Infatti, a fronte di un'indicazione di principio chiara per cui il mutamento tra le destinazioni indicate dal citato art. 23-ter, comma 1, d.P.R. n. 380 cit., è sempre ammessa, la scelta della Regione non è stata quella di limitarsi a dettare le condizioni del suddetto mutamento di destinazione d'uso (ad es. il titolo edilizio o il pagamento di un contributo di costruzione), ma quella di spingersi a prevedere strumenti regolatori a disposizione degli enti locali che possono impedirlo tout court ex ante ed in via generale ovvero limitarlo ad una percentuale massima di unità immobiliari residenziali. Si tratta, in particolare, della possibilità per i comuni di disporre il contingentamento del numero di unità immobiliari da destinare a locazione breve - art. 5, comma 5, lett. a) - o del potere di vietare gli interventi edilizi funzionali al suddetto mutamento - art. 5, comma 5, lett. b) - o di subordinarlo all'esistenza o alla realizzazione di standard - art. 5, comma 5, lett. d) - che, invece, per disposizione statale di principio non possono essere richiesti.

Il medesimo articolo 5 della legge regionale, che, al comma 5, disciplina i poteri dei Comuni negli ambiti territoriali ove l'insediamento della nuova destinazione d'uso è subordinato a specifiche condizioni. In particolare, il comma 5, lettera b), del suddetto articolo, nella parte in cui facoltizza i Comuni a limitare o vietare interventi edilizi strutturali - quali frazionamenti o ricostruzioni - se connessi al mutamento d'uso, viola l'art. 117, terzo comma, della Costituzione, ponendosi in contrasto con il principio fondamentale del favor per il recupero del patrimonio edilizio esistente, cristallizzato nell'art. 23-ter del D.P.R. 380/2001. Detta norma statale consente ai Comuni di subordinare il mutamento di destinazione d'uso “verticale” tra le categorie funzionali residenziale e turistico-ricettiva esclusivamente a “specifiche condizioni” e non anche a limitazioni, nell'ambito delle quali ultime rientra la disposizione di legge regionale in argomento, volta a restringere il novero degli interventi edilizi connessi al mutamento di destinazione d'uso medesimo. In particolare, la formulazione adottata dall'articolo 23-ter del D.P.R. 380/2001, nel vincolare il favor per il mutamento di destinazione d'uso “verticale” tra le predette

categorie al rispetto delle eventuali “specifiche” condizioni definite dai Comuni, delinea una prospettiva di intervento volta a consentire ai Comuni di prevenire un utilizzo incontrollato dell’istituto del mutamento di destinazione d’uso; ciò nella consapevolezza che, ad esempio, adibire un numero consistente di unità immobiliari all’uso turistico-ricreativa in un immobile o in una particolare area oggi destinata in via prevalente all’uso residenziale potrebbe determinare la trasformazione di intere aree urbane e incidere negativamente anche sul problema della scarsità degli alloggi, come ricordato dalla stessa Corte costituzionale nella sent. n. 186/2025.

L’esigenza di garantire agli enti territoriali di prossimità strumenti puntuali di intervento in tal senso non può, tuttavia, legittimare l’adozione da parte degli stessi Comuni di limiti o divieti generalizzati e automatici alla realizzazione di interventi edilizi funzionali ad un mutamento di destinazione d’uso contra legem. Se così fosse, una disposizione introdotta dal legislatore statale in attuazione della competenza di cui all’articolo 117, secondo comma, lett. m) della Costituzione, verrebbe di fatto ad essere integralmente privata di contenuto.

La formulazione letterale e la ratio sistematica dell’art. 23-ter del D.P.R. 380/2001 richiedono che i Comuni: 1) possano perimetrale, ma non limitare o vietare in via generale ed astratta, per intere categorie di interventi e trasformazioni, i mutamenti di destinazione d’uso al fine di evitarne un uso distorto, tale da determinare un indesiderato impatto sul territorio; in altri termini, la valutazione che i Comuni devono operare è sempre “in divenire”, deve cioè tenere conto dello stato attuale dell’utilizzo del territorio per prevenire indebite trasformazioni, ma non può mai operare in via assoluta ed ex ante; 2) debbano comunque intervenire in forma puntuale, valutando in maniera “specifica” le singole richieste o le richieste afferenti comunque ad una area/tipologia di immobili puntualmente circoscritte; tale presupposto è d’altronde implicito nell’esigenza che eventuali determinazioni dei Comuni in tal senso siano motivate nei limiti della proporzionalità e ragionevolezza, come richiesto anche agli atti amministrativi di natura generale. La norma, peraltro, introduce contestualmente il divieto di cambio di destinazione d’uso per il triennio successivo alla conclusione dei lavori, che potrebbe risolversi in una misura latamente sanzionatoria e priva di immediata giustificazione urbanistica.

Lo stesso articolo 5, al comma 5, lettera d), attribuisce ai Comuni la facoltà di: “subordinare il mutamento d’uso verso la locazione breve all’esistenza o alla realizzazione di dotazioni territoriali e pertinenziali, anche allo scopo di compensare l’eventuale maggior carico urbanistico prodotto da questo uso nei tessuti urbani esistenti”. Tale disposizione introduce, di fatto, un onere

urbanistico aggiuntivo (reperimento di aree a standard o relativa monetizzazione) quale condicio sine qua non per il perfezionamento del mutamento di destinazione d'uso di singole unità immobiliari. La previsione regionale si pone dunque in diretto contrasto con i principi fondamentali della legislazione statale in materia di governo del territorio, specificamente con l'art. 23-ter del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia). Il legislatore statale, al comma 1-quater del citato articolo, ha stabilito in via tassativa che, per i mutamenti di destinazione d'uso di singole unità immobiliari (anche con opere) all'interno delle categorie funzionali compatibili (tra cui quella residenziale e quella turistico-ricettiva): "il mutamento di destinazione d'uso non è assoggettato all'obbligo di reperimento di ulteriori aree per servizi di interesse generale previsto dal decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 [...] né al vincolo della dotazione minima obbligatoria di parcheggi previsto dalla legge 17 agosto 1942, n. 1150". La facoltà concessa dalla norma regionale ai Comuni di subordinare il mutamento d'uso al reperimento di nuove dotazioni territoriali appare in contrasto con il principio fondamentale di semplificazione sancito dall'art. 23-ter, comma 1-quater, del D.P.R. 380/2001. La norma statale, esonerando espressamente i mutamenti d'uso di singole unità dall'obbligo di reperire aree per servizi e parcheggi, ha introdotto un principio di tendenziale equivalenza del carico urbanistico (o irrilevanza funzionale) nel passaggio tra la categoria residenziale e quella turistico-ricettiva. Il potere pianificatorio riconosciuto ai Comuni di imporre "specifiche condizioni" (ex art. 23-ter, comma 1-ter) non può, quindi, essere legittimamente dilatato fino a reintrodurre surrettiziamente quegli oneri di reperimento degli standard che il legislatore statale ha inteso escludere ex lege. Una diversa interpretazione vanificherebbe la ratio di agevolazione del riuso del patrimonio esistente e di contenimento del consumo di suolo perseguita dalla disciplina statale. L'esclusione dell'obbligo di reperimento di standard per i mutamenti d'uso di singole unità immobiliari configura un livello essenziale delle prestazioni concernenti i diritti civili e sociali (nella specie, il diritto di proprietà e l'iniziativa economica). Lo Stato ha inteso garantire un regime uniforme su tutto il territorio nazionale per l'esercizio dello ius aedificandi sul patrimonio esistente, sottraendo tale aspetto alla disponibilità delle legislazioni regionali. La reintroduzione di tale obbligo da parte della Regione Emilia-Romagna determina, inoltre, un aggravio procedimentale ed economico ingiustificato, suscettibile di determinare una disparità di trattamento lesiva del principio di uguaglianza, in violazione dell'articolo 3 della Costituzione.

Infine, il medesimo articolo 5, comma 5, della legge regionale, nell'indicare i criteri per l'individuazione di condizioni a cui

sotoporre l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve negli specifici ambiti territoriali, introduce - con una disposizione non precettiva - un elenco a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, in tal modo consentendo all'ente locale di comprimere la libertà di impresa adottando misure di qualsivoglia estensione e intrusività, in violazione dei canoni di proporzionalità e ragionevolezza, in contrasto ancora con l'articolo 3 della Costituzione, compromettendo la necessaria uniformità dei diritti proprietari sul territorio nazionale.

3. In aggiunta a ciò, le norme regionali in esame contranno anche con i principi di sussidiarietà e leale collaborazione tra diversi livelli di governo, di cui all'art. 118 Cost., dato che la disciplina del fenomeno delle locazioni brevi, in tutte le sue molteplici implicazioni, afferisce a un interesse pubblico che non ha carattere solo locale o regionale ma che, a ben vedere, presenta eguale cogenza su tutto il territorio nazionale, sì che la relativa disciplina dovrebbe essere posta, quantomeno nei suoi principi generali, dalle leggi dello Stato. La miglior prova della natura non esclusivamente locale dei problemi posti dalle locazioni turistiche è costituita dal fatto che l'Unione europea, cioè il massimo livello di governo esistente, sovraordinata persino allo Stato, è intervenuta in tale materia mediante il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 aprile 2024, relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di locazione di alloggi a breve termine, in vigore dal 20 maggio 2026.

Per tutte le motivazioni sopra esposte, gli articoli 4 e 5 della legge regionale e, conseguentemente, gli altri articoli connessi e correlati, si pongono in contrasto con la normativa statale in materia di tutela della concorrenza, livelli essenziali delle prestazioni, libertà di impresa, proprietà privata e governo del territorio e, più in generale, con i principi di ragionevolezza, proporzionalità e sussidiarietà e, pertanto, violano gli articoli 3, 41, 42, 117, secondo comma, lettere e) ed m), 117, terzo comma, e 118 della Costituzione, in quanto:

- a) ledono ingiustamente il diritto di proprietà, la libertà di intrapresa e la naturale concorrenza sul mercato delle locazioni; le medesime disposizioni regionali recano altresì riferimenti che consentono ai Comuni di prescindere dal rispetto del principio di proporzionalità e ragionevolezza, laddove gli stessi, nell'attuazione della legge, possono adottare misure limitative o restrittive, in tal modo consentendo all'ente locale di comprimere la libertà di impresa adottando misure di qualsivoglia estensione e intrusività;
- b) contraddicono al principio fondamentale, desumibile dalla legislazione statale in materia di governo del territorio, dettata anche in attuazione della competenza esclusiva statale in materia di livelli essenziali delle prestazioni, per cui il mutamento di destinazione d'uso verso la categoria turistico-ricettiva, incluse le locazioni brevi, è sempre consentito e può essere legittimamente subordinato a condizioni, ma non può essere vietato o escluso

ex ante, nè sottoposto ad un indiscriminato contingentamento mediante una regolamentazione introdotta con atti di pianificazione territoriale;

b) si pongono in contrasto coi principi di sussidiarietà e leale collaborazione tra diversi livelli di governo posto che vanno a disciplinare questioni che non hanno dimensione locale, ma nazionale.

La legge regionale, limitatamente alle disposizioni indicate, deve quindi essere impugnata ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione.

