



# 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

---

Valle Aosta	Legge n° 11 del 18/07/2023	BUR n°35 del 01/08/2023
ID:VA23011	Esito: In corso d'esame	(Scadenza 30/09/2023)

***Disciplina degli adempimenti amministrativi in materia di locazioni brevi per finalità turistiche.***

La legge regionale, che reca “Disciplina degli adempimenti amministrativi di locazioni brevi per finalità turistiche”, con riferimento alla disposizione contenuta nell’articolo 4, comma 1, lettera f), eccede dalle competenze statutarie in materia di urbanistica e di turismo, di cui all’art. 2, comma 1, lettere g) e q), dello Statuto speciale di autonomia per la regione Valle d’Aosta (l. cost. 26 febbraio 1948 n. 4) andando a violare la competenza esclusiva dello Stato in materia di ordinamento civile di cui all’articolo 117, secondo comma lettera l) della Costituzione. In via preliminare si premette che la locazione turistica è introdotta nel nostro ordinamento civile dalla legge n. 431 del 9 dicembre 1998, che, nel disciplinare la locazione di immobili adibiti ad uso abitativo, ha stabilito quali articoli della legge stessa fossero applicabili anche agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche e quali articoli, invece, non dovessero trovare applicazione relativamente a detti alloggi. Anche il Codice del Turismo, d.Lgs. 23 maggio 2011 n. 79, si è occupato di locazione turistica dedicando il Capo II alle Locazioni Turistiche e stabilendo, all’articolo 53 che: “Gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualsiasi luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione”. Pertanto, per il combinato disposto delle citate norme contenute nell’art. 1 della legge n. 431/1998 e nell’art. 53 del D.Lgs n. 79/2011, al contratto di locazione di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche si applicano le disposizioni del codice civile e quindi gli articoli 1571 e seguenti di detto codice.

Seppure alla Regione valle d'Aosta sia riconosciuta, ai sensi dell'articolo all'art. 2, comma 1, lettere g) e q), dello Statuto speciale di autonomia per la regione Valle d'Aosta (l. cost. 26 febbraio 1948 n. 4), competenza primaria in materia di urbanistica e di turismo, è pertanto indubbio che la disciplina dei singoli contratti, e quindi anche del contratto di locazione, è di competenza dello Stato in quanto riconducibile alla materia ordinamento civile di cui all'articolo 117, comma secondo, lettera l) della Costituzione.

Ciò premesso, si rilevano i seguenti profili di illegittimità costituzionale, con riferimento alla disposizione contenuta nell'articolo 4, comma 1, lettera f).

Tale articolo prevede "al fine di consentire le attività di verifica in merito alla corretta applicazione dell'imposta di soggiorno di cui all'articolo 6 e un'adeguata attività di vigilanza e controllo ai sensi dell'articolo 8, prima dell'avvio delle attività, il locatore per finalità turistiche è tenuto a trasmettere al Comune nel cui territorio è ubicato l'alloggio ad uso turistico, una dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli articoli 30 e 31 della legge regionale 6 agosto 2007, n. 19 (Nuove disposizioni in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi), attestante, per ognuno di essi: [...] f) nel solo caso di cui all'articolo 2, comma 1, lettera a), numero 1), i periodi in cui si intende esercitare l'attività di locazione per finalità turistiche. In ogni caso, la durata complessiva dei predetti periodi non può superare i centottanta giorni all'anno".

La disposizione, pur essendo inserita in un articolo dedicato agli adempimenti amministrativi, con il suo ultimo capoverso - seppure limitatamente alle camere arredate ubicate in "prima casa" dove risulti prevalente l'uso abitativo "permanente o principale" ovvero il caso richiamato dall'articolo 2, comma 1, lettera a) numero 1) - fissa in 180 giorni annui la durata complessiva massima dei periodi per i quali è consentito l'esercizio dell'attività di locazione per finalità turistiche di dette camere arredate ubicate in unità abitative. In tal modo, esulandosi dalle competenze legislative in materia di urbanistica e turismo, la disposizione comprime una facoltà di godimento del proprietario dell'immobile, che è anche esposto a una sanzione amministrativa pecuniaria in caso di violazione, intervenendo così indebitamente in materia di diritto civile, ambito che l'art. 117, secondo comma, lettera l), della Costituzione riserva alla competenza legislativa esclusiva dello Stato.

Per questo motiva la legge regionale, limitatamente alla disposizione sopra indicata, deve essere impugnata di fronte alla Corte costituzionale ai sensi dell'articolo 127 della Costituzione.

