

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

LOCAZIONI BREVI

Quadro normativo e focus sui requisiti edilizi e urbanistici

**Parte II: Le indicazioni
regionali e locali**

5 Marzo 2026

Le Locazioni turistiche brevi nelle normative regionali e comunali: focus sulle indicazioni di natura edilizio-urbanistica

Con la finalità di approfondire come le singole Regioni e i Comuni abbiano esercitato le proprie competenze per regolamentare il fenomeno delle locazioni sull'assetto del territorio è stata effettuata una ricognizione delle leggi regionali e delle discipline comunali.

Dall'analisi condotta sulle diverse normative regionali (v. appendice con riferimenti normativi) è emersa una certa **disomogeneità nelle definizioni utilizzate**. Si evidenzia, infatti, come non tutte le Regioni abbiano espressamente definito il concetto di "locazione breve" all'interno della propria normativa turistica. Alcune Regioni peraltro effettuano semplicemente un rinvio alle definizioni contenute nella normativa nazionale viste nei paragrafi precedenti. Trovano più spesso una loro definizione delle forme di ospitalità che, pur risultando simili (v. Case e Appartamenti per Vacanze, Affittacamere o Guest House) si è ritenuto di escluderle da questo raffronto.

È importante chiarire che sebbene in alcune normative regionali manchi una regolazione specifica della "locazione breve" non significa che questa attività non possa essere esercitata.

La ricognizione delle normative regionali si è concentrata in particolare sull'analisi delle prescrizioni di natura **edilizia e urbanistica** (es. **necessità di cambi destinazioni d'uso, requisiti di conformità degli immobili** ecc.). Non vengono pertanto riportati gli adempimenti amministrativo-procedurali.

Per completare il quadro normativo, è utile anche ricordare l'art. 37-bis del D.L. 17 maggio 2022, n. 50. Si tratta della norma che ha introdotto la possibilità **per il solo Comune di Venezia** di poter: **integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni** per definire, in modo differenziato, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve (...); stabilire che lo svolgimento dell'attività di locazione breve per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, sia **subordinato al mutamento della destinazione d'uso e della categoria funzionale dell'immobile**".

L'esito della ricognizione normativa è stato articolato nel modo seguente:

1. l'inquadramento dell'attività di locazione turistica nelle leggi regionali;
2. i requisiti di natura edilizia e urbanistica nelle leggi regionali;
3. i vincoli urbanistici per le locazioni brevi nelle previsioni comunali;
4. focus normativo regionale e comunale sulla categoria d'uso.

INQUADRAMENTO DELLA LOCAZIONE TURISTICA BREVE

ABRUZZO

- la **locazione turistica** è resa in unità abitative private, appartamenti e ville autonome, fornite di servizi igienici e di cucina autonoma, nonché delle dotazioni tipiche della civile abitazione, ivi compresa la fornitura di biancheria e dei servizi di pulizia dei locali.

CALABRIA

- **“Appartamenti ammobiliati per uso turistico”**: non sono soggetti alla disciplina delle case o appartamenti per vacanza i proprietari o usufruttuari che **danno in locazione a turisti case e appartamenti in numero non superiore a tre**, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore ai sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e a condizione che l'attività non sia organizzata sotto forma di impresa.

EMILIA ROMAGNA

- **“Appartamenti ammobiliati per uso turistico”**: non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio di case e appartamenti per vacanze i proprietari o usufruttuari che **danno in locazione a turisti case e appartamenti, in numero non superiore a tre**, nel corso di una o più stagioni turistiche, con contratti aventi validità non superiore a sei mesi consecutivi, senza la fornitura di servizi aggiuntivi e sempre che l'attività non sia organizzata in forma di impresa.

- per **locazione breve** si intende, quanto previsto dall'4 DL 50/2017. Rientrano, tuttavia, nell'ambito di applicazione anche i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della Legge 431/1998 qualora di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa, che abbiano ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo o di porzioni di esse.

FRIULI VENEZIA GIULIA

- *Alle unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di **locazione per finalità turistiche** si applicano le disposizioni di cui alla L. 431/1998.*
- *Gli alloggi locati **esclusivamente per finalità turistiche**, in qualsiasi luogo ubicati*
- *sono regolati dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione.*
- *Alle **unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi** si applica il regime fiscale di cui all'articolo 4 DL 50/2017.*

LAZIO

- *“**Alloggi per uso turistico**”: le unità immobiliari non soggette a classificazione, situate in immobili adibiti ad abitazioni o parti di esse, dotate di soggiorno con annesso angolo cottura o cucina all' interno delle quali è possibile offrire, in modo occasionale, non organizzato e non imprenditoriale, forme di ospitalità senza prestazioni di servizi accessori o turistici ulteriori rispetto a quanto già in uso nell'abitazione. Per le finalità di cui sopra i proprietari, gli affittuari o coloro che a qualsiasi titolo dispongono di un massimo di due appartamenti nel territorio del medesimo comune, possono offrire ospitalità ai turisti anche per un solo giorno di pernottamento, fatto salvo il divieto di somministrazione di alimenti e bevande.*

LIGURIA

- *“**Appartamenti ammobiliati a uso turistico**”: le unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche o a contratti di locazione breve ai sensi dell'articolo 4 DL n. 50/2017.*

MARCHE

- *“**Appartamenti ammobiliati per uso turistico**”: non sono soggetti alla disciplina dell'esercizio dell'attività di affittacamere e delle case e appartamenti per vacanze coloro che danno in **locazione case e appartamenti di cui abbiano a qualsiasi titolo la disponibilità nonché coloro che danno in locazione ville, casali o appartamenti ad uso turistico** in conformità alla Legge 431/1998.*

PIEMONTE

- **Locazioni brevi e turistiche:** le locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del DL 50/2017 e le locazioni per finalità turistiche di unità immobiliari ad uso abitativo. concorrono alla regolazione di nuove forme di ospitalità alternativa. Ogni ulteriore aspetto giuridico resta assoggettato alle disposizioni generali del codice civile, alle leggi speciali, agli usi e alle consuetudini di riferimento.

PUGLIA,

- **“Locazioni turistiche”**: *le unità immobiliari ad uso abitativo date in locazione, in tutto o in parte, per finalità turistiche o di breve durata ai sensi dell'articolo 4 del DL n. 50/2017. Le locazioni turistiche prevedono solo la fornitura di biancheria e la pulizia dei locali a ogni cambio di cliente e sono regolate dalle disposizioni del codice civile in tema di locazione ai sensi dell'articolo 53 del d. lgs. 79/2011.*

SARDEGNA

- **“Locazione occasionale a fini ricettivi**: *è consentita previa comunicazione al comune territorialmente competente con l'indicazione del periodo di disponibilità e, comunque, in coincidenza con l'eventuale inserimento dell'unità immobiliare su un portale web di vendita on line.*

SICILIA

- **“Locazioni turistiche”** *le locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo o parti di esse, non soggette a classificazione, all'interno delle quali è offerto soggiorno ai clienti attraverso l'erogazione di nuove forme di ospitalità ad integrazione dell'offerta turistica regionale, che rilevano ai fini informativi, di monitoraggio statistico e di promozione turistica. Alle locazioni turistiche si applicano le norme statali vigenti in materia.*

TOSCANA

- **“locazioni turistiche”**, sono quelle disciplinate dalla normativa statale.

VENETO

- **“Locazioni turistiche”**: *gli alloggi dati in locazione esclusivamente per finalità turistiche nonché gli alloggi dati in locazione breve ai sensi dell'art. 4 del DL 50/2017 senza prestazione di servizi, sono strutture ricettive.*

UMBRIA

- **“Locazioni turistiche”**: *le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi ai sensi dell'articolo 4 del DL 50/2017 sono disciplinate dall'articolo 13-ter del DL 145/2023 (oltre alle previsioni di cui alla legge regionale).*

VALLE D'AOSTA

- "Alloggi ad uso turistico":

- - *le camere arredate ubicate in unità abitative rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale di cui all'articolo 73, comma 2, lettera d), della LR 11/1998 (Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta), a condizione che risulti prevalente il predetto uso;*

- - *le camere e le unità abitative arredate rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione temporanea di cui all'articolo 73, comma 2, lettera dbis), della LR 11/1998, che non siano oggetto di abilitazione per l'esercizio di attività turistico-ricettiva o agrituristica. Negli alloggi a uso turistico possono essere erogati esclusivamente i servizi di ricevimento; recapito telefonico del locatore; pernottamento; eventuale uso delle relative pertinenze; eventuale sola dotazione iniziale di biancheria; pulizia dei locali a ogni cambio di ospite; fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento e, eventualmente, uso di ogni dotazione; manutenzione dei locali e degli impianti tecnologici, riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni deteriorati. È fatto divieto di erogare servizi centralizzati o prestazioni di tipo alberghiero ulteriori.*

prov. Aut. Di TRENTO

- gli **alloggi dati in locazione ad uso turistico** sono diversi ai fini delle comunicazioni dalle tipologie degli esercizi extralberghieri.

REQUISITI PER LE LOCAZIONI TURISTICHE NELLE LEGGI REGIONALI

Per quanto riguarda le prescrizioni, tralasciando come quelle che riguardano adempimenti di natura amministrativa o di comunicazione emerge, anche qui un quadro non omogeneo.

ABRUZZO

Ha previsto dei requisiti comuni per le diverse tipologie di strutture ricettive extra alberghiere tra cui anche le locazioni turistiche. I locali devono possedere: a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per la destinazione residenziale; b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati; c) i requisiti previsti dal Disciplinare di cui alla DGR n. 668 del 17/10/2023. Gli immobili destinati alla locazione turistica non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.

CAMPANIA

Ha introdotto tra gli obiettivi di sostenibilità urbanistica *la necessità di garantire, per i Comuni ad alta tensione abitativa ovvero interessati da elevati flussi turistici, la vivibilità urbana, un'adeguata offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale e di regolamentare le locazioni brevi del patrimonio edilizio privato secondo la disciplina prevista all'interno del RUE.*

EMILIA ROMAGNA

Per quanto concerne la destinazione d'uso si prevede che, nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva è individuata la specifica destinazione d'uso urbanistica denominata locazione breve. Il mutamento d'uso, con o senza opere, di un'unità immobiliare da diversa categoria funzionale verso la destinazione locazione breve è rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio ed è soggetto alla presentazione dei titoli edilizi. Le unità immobiliari dovranno poi avere specifici requisiti tecnici e di sicurezza (igiene, salubrità, risparmio energetico, conformità degli impianti e infrastrutturazione digitale). Non è poi ammesso il mutamento d'uso verso la locazione breve degli immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera soggetti al vincolo alberghiero.

Si prevede che i Comuni possono individuare, nei propri strumenti di pianificazione urbanistica, ambiti determinati del territorio comunale nei quali l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve è ammesso o subordinato all'osservanza di specifiche condizioni tra cui: a) stabilire, per ciascun ambito, la percentuale massima di unità immobiliari residenziali che possono essere destinate alla locazione breve; b) limitare o vietare interventi edilizi, quali frazionamenti, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni di superfici accessorie in superfici utili e recupero dei sottotetti; c) subordinare il mutamento d'uso verso la locazione breve all'esistenza o alla realizzazione di dotazioni territoriali e pertinenziali.

Si prevede, inoltre, che le unità immobiliari nelle quali si intende sostituire l'uso in atto con quello nuovo di locazione breve devono rispettare i parametri dimensionali minimi stabiliti dal DM 5/7/1975 non trovando applicazione i requisiti igienico-sanitari speciali di cui all'articolo 23 bis della legge regionale n. 15 del 2013.

Per quanto riguarda l'onerosità degli interventi è dovuto il pagamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione della nuova destinazione (locazione

breve) e quelli della destinazione in atto. Non si paga la quota di urbanizzazione primaria se il cambio d'uso riguarda singole unità immobiliari.

I Comuni possono non ammettere la riduzione del 35% del contributo di costruzione (solitamente prevista per altri interventi); possono aumentare o diminuire il valore degli oneri di urbanizzazione fino a un massimo del 30%; possono decidere di scontare ulteriormente i soli oneri di urbanizzazione.

Sono previste sanzioni pecuniarie per chi affitta un immobile in locazione breve senza rispettare i requisiti minimi regionali e le condizioni specifiche fissate dai comuni.

N.B. Si segnala che la legge regionale n. 10/2025 che ha ad oggetto la disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna è stata impugnata da parte del Consiglio dei Ministri. In particolare, oggetto di ricorso sono l'art. 4 (che ha previsto la specifica categoria d'uso della locazione breve all'interno della categoria turistico-ricettiva) e l'art. 5 (il quale ha previsto la possibilità per i comuni di 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").

LAZIO

Gli alloggi per uso turistico devono rispettare i requisiti previsti per le abitazioni, nonché la normativa vigente in materia edilizia ed igienico sanitaria e non necessitano di cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.

LIGURIA

Gli appartamenti ammobiliati a uso turistico, in quanto mere locazioni a fini turistici, non sono strutture ricettive e il loro utilizzo non ne comporta, ai fini urbanistici, la modifica della destinazione d'uso.

LOMBARDIA

Gli alloggi o parti di essi concessi in locazione hanno destinazione urbanistica residenziale e devono possedere i requisiti igienico sanitari ed edilizi previsti per i locali di civile abitazione. Hanno in particolare i requisiti minimi e offrono i servizi di cui all'allegato G-bis RR 7/2016. Gli alloggi o porzioni degli stessi dati in locazione per finalità turistiche devono essere agibili e in buono stato di conservazione e di manutenzione.

PIEMONTE

Le locazioni per finalità turistiche sono rese in unità immobiliari a uso abitativo, ovvero in porzioni di esse con pari requisiti dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, o in sole camere delle unità immobiliari medesime.

LAZIO

Gli immobili dove è esercitata l'attività extralberghiere hanno destinazione d'uso residenziale. I locali destinati agli esercizi extralberghieri sono conformi alle seguenti disposizioni: a) in materia di sicurezza, idoneità dei locali e di prevenzione incendi; b) tecnico-edilizie ed igienico-sanitarie; c) in materia di accessibilità dei locali.

SICILIA

Ha previsto che l'attività di locazione turistica sia svolta in unità abitative private regolarmente iscritte al catasto dei fabbricati, in possesso di attestazione di prestazione energetica e di dichiarazione professionale di conformità degli impianti nonché dei requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti da leggi e regolamenti applicabili per i locali di civile abitazione.

TOSCANA

Le locazioni turistiche devono possedere: a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione; b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati.

Sono individuati, per i comuni a più alta densità turistica, e in generale per tutti i comuni capoluogo di provincia, **indirizzi per regolamentare e limitare la locazione breve**.

Tali criteri rispondono alla finalità di perseguire la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale, la preservazione del tessuto sociale, nonché di garantire un'offerta sufficiente ed economicamente accessibile di alloggi destinati alla locazione a lungo termine.

I criteri e i limiti possono consistere, in particolare: a) nella limitazione, per determinate zone omogenee, dello svolgimento dell'attività di locazione breve; b) nell' individuazione di uno specifico rapporto che deve sussistere fra superficie dell' immobile e numero di ospiti ammessi; c) nella definizione di requisiti e standard di qualità che gli immobili adibiti a locazione breve devono possedere con riferimento, in particolare, all'accessibilità degli spazi, agli standard igienico-sanitari, al decoro degli ambienti, nonché alla presenza di servizi di connettività.

Nei comuni dotati del regolamento, l'esercizio dell'attività di locazione breve, per le zone o aree interessate, è subordinato al rilascio al locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare. Il

comune può stabilire un limite massimo di autorizzazioni per determinate zone omogenee.

UMBRIA

Le unità immobiliari ad uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche e le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alle locazioni brevi sono tenute al rispetto delle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica ed edilizia e devono possedere i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per la civile abitazione e le condizioni di sicurezza degli impianti.

VALLE D'AOSTA

Non costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'articolo 74 della L.R. 11/1998 l'attività di locazione per finalità turistiche.

VENETO

Gli alloggi se privi della conformità alle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica, edilizia, igienico-sanitaria e di sicurezza degli impianti non possono essere utilizzati ai fini della locazione turistica.

FOCUS SUI VINCOLI URBANISTICI PER LE LOCAZIONI BREVI NELLE PREVISIONI COMUNALI

Il Focus che segue approfondisce le limitazioni urbanistiche e temporali, nonché gli eventuali requisiti aggiuntivi, richiesti dai singoli Comuni per le unità immobiliari destinate alla locazione turistica.

Avvertenza: data la continua evoluzione dei regolamenti locali, si segnala che la presente ricognizione potrebbe non essere esaustiva anche tenuto conto della difficoltà di reperimento di fonti amministrative costantemente aggiornate.

BERGAMO

- **Alloggi in “locazione ad uso abitativo per finalità turistiche”:** le case o gli appartamenti dati in locazione con destinazione urbanistica residenziale le cui unità abitative risultano ammobiliate, arredate e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma, concessi in locazione ai turisti nel corso di una o più stagioni, con contratti redatti in forma scritta, senza la prestazione di alcun servizio di tipo alberghiero;
- **si considerano locazioni con finalità turistiche sia quelle aventi durata non superiore a 30 giorni che quelle per periodi superiori ai 30 giorni;**

- tali alloggi dovranno garantire precisi requisiti per quanto riguarda il livello di “visitabilità”, dovranno disporre di certificato di agibilità o della segnalazione certificata di agibilità. Tale certificazione dovrà comprendere le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnici che risultano installati in ogni unità immobiliare interessata nonché la di conformità degli impianti tecnici che risultano installati in ogni unità immobiliare interessata;
- **i locali devono risultare coerenti con i titoli abilitativi edilizi rilasciati e in conformità ai regolamenti edilizi e di igiene vigenti**, con particolare riguardo alle dimensioni delle camere e all'altezza minima dei locali, alla collocazione delle camere nei piani sottotetti e nei locali seminterrati. Il riscontro di destinazioni d'uso non conformi o compatibili e/o abusive, oltre ad escludere l'esercizio dell'attività, comporterà l'avvio della specifica procedura per l'applicazione delle sanzioni amministrative e nel caso di segnalazione all'Autorità Giudiziaria;
- sono previste sanzioni amministrative pecuniarie in caso di violazione delle disposizioni contenute nel Regolamento.

FIRENZE

- **attività di locazione turistica breve**: quell'attività che fa riferimento ad un contratto di locazione ad uso abitativo – in qualsiasi forma stipulato - caratterizzato da una durata non superiore a 30 giorni e avente finalità esclusivamente turistico-ricettive;
- **l'esercizio dell'attività di locazione turistica breve è consentito esclusivamente in immobili aventi le caratteristiche della civile abitazione** ed è subordinato al rilascio al proprietario dell'immobile di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare. Tale autorizzazione contiene tra le altre cose la dichiarazione di conformità edilizia e urbanistica; la dichiarazione di rispetto della normativa igienico-sanitaria; la dichiarazione di rispetto delle norme sull'impatto acustico.
- le unità immobiliari destinate a locazione turistica breve, oltre a possedere uno **specifico rapporto tra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi devono avere una superficie minima dell'alloggio pari a 28 mq di SUL e devono rispettare gli standard igienico sanitari in materia di disciplina igienico-sanitaria**, di sicurezza e vivibilità degli immobili;
- sono previste sanzioni amministrative pecuniarie nel caso di violazione delle disposizioni contenenti i requisiti e gli standard degli alloggi;
- sono definiti **limiti allo svolgimento dell'attività' di locazione turistica breve all'interno del nucleo storico**,

- individuato il nuovo **uso per residenza temporanea** che comprende: le locazioni turistiche brevi di cui all'art.59 della LR 61/2024 e le strutture extra-alberghiere di cui all'art.144, comma 1, della medesima legge;
- potranno essere disciplinate riduzioni del pagamento del contributo di costruzione qualora interventi di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, siano realizzati attraverso: nuova residenza ove i soggetti attuatori, tramite apposita convenzione, impegnino se stessi e i propri aventi causa alla rinuncia all'esercizio di attività di locazione turistica o di altra attività extra-alberghiera per un periodo minimo di dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori.

BOLOGNA

- **specifica destinazione d'uso degli immobili destinati a locazioni turistiche brevi (B3);**
- l'unità immobiliare abitativa (compresi i monolocali) non può avere superficie utile (SU) inferiore a 50 mq;
- se realizzata con superficie utile minore di 50 mq deve includere necessariamente la presenza di: camera doppia; camera singola; soggiorno con angolo cottura o soggiorno più cucina; servizio igienico, dotato almeno degli impianti igienici di cui all'art. 7 D.M. del 1975;
- per le unità immobiliari legittime esistenti alla data di approvazione del Regolamento di dimensioni - con una superficie utile compresa tra gli 80 e i 100 mq, è ammesso il frazionamento in due unità con superficie utile inferiore al minimo sopra indicato.

N.B. Al riguardo si evidenzia che il Consiglio di Stato, con sentenza n. 10361 del 2025, ha annullato le nuove previsioni del PUG del Comune di Bologna, che escludono l'insediamento di attività turistiche svolte nelle unità immobiliari con la nuova destinazione B3 in alloggi inferiori a 50mq, ritenendo che tali modifiche avrebbero richiesto la ripubblicazione dell'atto ai fini della partecipazione procedimentale.

NAPOLI

- Nella proposta di variante viene evidenziata la finalità di ricercare equilibri sostenibili tra l'offerta turistica e quella abitativa rivolta ad una domanda diversificata, capace di garantire quella complessità sociale e funzionale che ha sempre caratterizzato il centro storico di Napoli;
- nell'Avviso di deposito della Variante urbanistica ha i seguenti contenuti:

- 1) l'individuazione di un'area del centro storico da assoggettare a regolamentazione per l'utilizzo del patrimonio edilizio residenziale a scopo turistico;
- 2) la modifica delle categorie d'uso con l'introduzione di sottocategorie omogenee. All'interno della destinazione residenziale viene inserita la sottocategoria *"abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere"* (che ricomprendono le locazioni brevi che conservino i requisiti di legge previsti per le residenze e che non siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019). Inoltre, è prevista una sottocategoria specifica all'interno della destinazione ad attività per la produzione di servizi (*"attività ricettive alberghiere ed extralberghiere"*) dove vi rientrano le *locazioni brevi che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze ovvero che siano gestite in forma imprenditoriale ai sensi della LR 17/2001 e della LR 16/2019*).
- 3) la conferma, delle limitazioni ai cambi di destinazione d'uso urbanisticamente rilevanti e non, in ottemperanza alle prescrizioni introdotte dal DL Salva Casa;
- 4) la previsione che nella nuova area di regolamentazione **il mutamento di destinazione d'uso da abitazione residenziale alla sottocategoria abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere da conseguire mediante idoneo titolo abilitativo, è soggetto a limitazioni in funzione della soglia minima di residenzialità ordinaria (pari al 70% in fase di avvio).**

VENEZIA

La Giunta comunale ha presentato un Regolamento che prevede che l'esercizio superiore a 120 giorni di locazione turistica sia riservato solo alle attività che si iscriveranno all'apposito registro depositando una SCIA entro 120 giorni dalla data di approvazione della delibera della variante urbanistica in Consiglio Comunale. Alla stessa dovrà essere allegato un atto d'obbligo a rispettare le prescrizioni dettate dal Regolamento. Al termine dei 120 giorni, non sarà più possibile iscriversi al Registro fino al 31 dicembre 2026, termine di efficacia del provvedimento in quanto avente carattere sperimentale fino a quella data.

Al momento sembrerebbe che tale provvedimento, tuttavia, sia in una fase di stallo.

ROMA

Nelle NTA è stata introdotta nella categoria residenziale la fattispecie della locazione ricettiva a breve tempo quali "bed and breakfast", affittacamere, case per vacanze, insediabili in immobili con destinazioni d'uso residenziale e per cui non è previsto il cambio di destinazione ai fini urbanistici.

DESTINAZIONE D'USO: FOCUS NORMATIVO REGIONALE E COMUNALE

Dalla tabella sottostante si evince la categorizzazione d'uso delle locazioni brevi: l'orientamento maggioritario di Regioni e Comuni conferma la permanenza di tale fattispecie nell'ambito della destinazione d'uso residenziale.

REGIONE/COMUNE	DESTINAZIONE D'USO
Abruzzo	Categoria: residenziale
Calabria	Categoria: residenziale
Friuli-Venezia Giulia	Categoria: residenziale
Lombardia	Categoria: residenziale
Lazio	Categoria: residenziale
Liguria	Categoria: residenziale
Lombardia	Categoria: residenziale
Marche	Categoria: residenziale
Emilia-Romagna	Categoria: turistico-ricettiva Sottocategoria: locazione breve
Piemonte	Categoria: residenziale
Puglia	Categoria: residenziale
Sicilia	Categoria: residenziale
Toscana	Categoria: residenziale
Umbria	Categoria: residenziale
Valle D'Aosta	Categoria: abitazione permanente o principale (a condizione che risulti prevalente il predetto uso) Categorie: abitazione temporanea (se non oggetto di abilitazione per l'esercizio di attività turistica)
Comune di Firenze	Categoria: residenziale Sottocategoria: uso residenza temporanea
Comune di Bologna	Categoria: turistico-recettiva Sottocategoria: B3 (attività turistiche svolte in unità immobiliari a destinazione abitativa)
Comune di Napoli (Proposta di variante non ancora approvata)	Locazioni brevi che conservino i requisiti di legge previsti per le residenze e che non siano gestite in forma imprenditoriale Categoria: residenziale

	Sottocategoria: abitazioni assimilabili a strutture ricettive extralberghiere Locazioni brevi che non presentino i requisiti di legge previsti per le residenze ovvero che siano gestite in forma imprenditoriale Categoria: attività per la produzione di servizi Sottocategoria: attività ricettive alberghiere ed extralberghiere
Comune di Roma	Categoria: residenziale Sottocategoria: abitazioni ad uso ricettivo

APPENDICE

Tabella riferimenti normativi

REGIONE/COMUNE	Fonte
ABRUZZO	LR n. 15 febbraio 2023, n. 10
BASILICATA	LR 4 giugno 2008, n. 6
CALABRIA	LR 7 agosto 2018, n. 34
CAMPANIA	LR n. 17 del 24/11/2011 LR 7/8/2019 n. 16
EMILIA ROMAGNA	LR 28 luglio 2004, n. 16 LR 19 dicembre 2025, n. 10
FRIULI VENEZIA GIULIA	LR 9 dicembre 2025, n. 17
LAZIO	RR 7 agosto 2015
LIGURIA	LR 6 febbraio 2024, n. 1
LOMBARDIA	Regolamento regionale 05/08/2016, n. 7
MARCHE	Legge regionale 11/07/2006, n. 9 Art. 32 Appartamenti ammobiliati per uso turistico Art. 33 Uso occasionale di immobili a fini ricettivi
PIEMONTE	LR 3 agosto 2017, n. 13 DPGR 8 giugno 2018, n. 4/R
PUGLIA	LR 1 dicembre 2017 n. 49
SARDEGNA	LR 28 luglio 2017, n. 16
SICILIA	LR 25 febbraio 2025, n. 6
TOSCANA	LR 31 dicembre 2024, n. 61
TRENTINO-ALTO ADIGE Prov. Aut. Di Trento	LP 15 maggio 2002, n. 7
UMBRIA	LR 28 ottobre 2024, n. 23
VALLE D'AOSTA	LR 18 luglio 2023, n. 11
VENETO	LR 14 giugno 2013, n. 11

COMUNE BERGAMO	Deliberazione del Consiglio comunale n. 79 prop./65 reg. del 27/11/2025
COMUNE FIRENZE	Delibera Consiglio Comunale n. 27 del 5/5/2025
COMUNE BOLOGNA	Deliberazione del Consiglio comunale P.G.N. 244433/2024
COMUNE NAPOLI	Deliberazione di Giunta comunale n. 637 del 19/12/2025
COMUNE VENEZIA	Regolamento per lo svolgimento di attività di locazione esclusivamente per finalità turistiche per un periodo superiore a 120 giorni anche non consecutivi ad anno solare (Presentato)
COMUNE ROMA	Deliberazione Assemblea Capitolina n. 169/2024