



Sentenza n. 94 del 2024

Presidente: Augusto Antonio Barbera - Giudice relatrice e redattrice: Antonella Sciarrone Alibrandi
decisione del 21 febbraio 2024, deposito del 24 maggio 2024
comunicato stampa del 24 maggio 2024

Giudizio di legittimità costituzionale in via principale

atto di promovimento: ricorso n. 30 del 2023

parole chiave:

TURISMO – CONTRATTI DI LOCAZIONE – ORDINAMENTO CIVILE

disposizione impugnata:

- art. 4, comma 1, lett. *f*), ultimo periodo, della legge della Regione Valle d'Aosta 18 luglio 2023, n. 11

disposizioni parametro:

- art. 117, secondo comma, lettera *l*), della Costituzione;
- art. 2, primo comma, lettere *g*) e *q*), della legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 4 (Statuto speciale per la Valle d'Aosta)

dispositivo:

non fondatezza

Il Presidente del Consiglio dei ministri ha impugnato l'art. 4, comma 1, lettera *f*), ultimo periodo, della legge reg. Valle d'Aosta n. 11 del 2023, nella parte in cui fissa in centottanta giorni annui la durata massima della locazione degli alloggi a uso turistico, con esclusivo riferimento all'ipotesi in cui la locazione abbia ad oggetto «camere arredate ubicate in unità abitative rientranti nella categoria di destinazione d'uso ad abitazione permanente o principale» (art. 2, comma 1, lettera *a*, numero 1, della legge reg. Valle d'Aosta n. 11 del 2023), ai sensi della legge urbanistica regionale (legge reg. Valle d'Aosta n. 11 del 1998).

Il ricorrente sostiene, infatti, che la **disposizione regionale incida indebitamente sulla durata massima della locazione, dunque sulla libertà negoziale e allo stesso modo sulle facoltà proprietarie** (limitando di fatto il godimento dell'immobile adibito ad abitazione principale). Essa, pertanto sarebbe **in violazione della sfera di competenza legislativa statale esclusiva in materia di ordinamento civile**, di cui all'art. 117, secondo comma, lettera *l*), della Costituzione.

Superate le eccezioni di inammissibilità prospettate dalla difesa regionale, la Corte ritiene le questioni **non fondate**.

Il giudice delle leggi rileva che la legge regionale in esame ha l'intento di **semplificare gli adempimenti legati alle locazioni turistiche per migliorare il monitoraggio di tale**

fenomeno e sviluppare politiche turistiche mirate. Si tratta di regolare il cosiddetto “home sharing”, reso popolare dalle piattaforme online, che permette ai privati di affittare spazi abitativi per brevi periodi. Questa pratica ha sollevato varie questioni giuridiche ed ha richiesto interventi normativi a livello statale, regionale ed europeo. Il legislatore statale è intervenuto definendo il regime fiscale e gli adempimenti relativi alle locazioni turistiche brevi. È intervenuto, quindi, il regolamento UE 2024/1028 al fine di creare un quadro normativo armonizzato per la raccolta e condivisione dei dati sulle locazioni turistiche a breve termine, migliorando l'accesso ai dati da parte delle autorità pubbliche per valutare l'impatto sui territori.

Per quel che concerne l'impatto sulla legislazione regionale, la Corte osserva che **la forte crescita delle locazioni turistiche brevi incide evidentemente sulla competenza concorrente in materia di governo del territorio, poiché le locazioni turistiche brevi possono trasformare urbanisticamente i quartieri, influenzando la gestione dei servizi pubblici locali. La normativa regionale può, dunque, regolamentare la destinazione d'uso degli immobili, in linea con i principi fondamentali imposti dal legislatore statale, al fine di garantire una pianificazione territoriale ordinata.**

La Corte conclude, quindi, che la disposizione regionale impugnata non incide sulla disciplina della durata dei contratti di locazione turistica breve, né quindi sulla materia dell'ordinamento civile. La normativa regionale impugnata, invece, si pone all'**intersezione delle materie dell'urbanistica e del turismo, assegnate alla competenza legislativa primaria della Regione autonoma Valle d'Aosta, e coerentemente si inserisce nel quadro delle previsioni regionali volte a governare le trasformazioni urbanistiche connesse alla moltiplicazione delle locazioni turistiche brevi, in un'ottica di tutela del territorio e di realizzazione di una sua ordinata pianificazione. Viene realizzata, così, quell'attività di «promozione, vigilanza e controllo sull'esercizio delle attività turistiche» che la Corte ha già riconosciuto come appartenente alla competenza legislativa residuale regionale.**

Dorinda Caccioppo