

# Consiglio di Stato: stop ai limiti imposti dai Comuni ai contratti di locazione turistica

di [Nicola Forte](#)

Publicato il 22 Maggio 2025

In alcune zone d'Italia le locazioni brevi turistiche sono viste come una minaccia all'equilibrio abitativo, accusate di sottrarre spazio al mercato delle locazioni ordinarie. Ma una recente sentenza segna un punto fermo: i Comuni non possono imporre limiti a queste forme di affitto. Una decisione che riaccende il dibattito e merita un approfondimento.

## Stop del Consiglio di Stato ai vincoli comunali sugli affitti brevi

I Comuni non possono imporre limitazione agli affitti brevi e ai contratti di locazione turistica. È questa la conclusione del Consiglio di Stato. Ciò in quanto non è possibile ricondurre le predette prestazioni (attività locatizia) nelle attività delle strutture recettive.

## Locazioni turistiche e limitazioni comunali

Si pone quindi uno **stop alle diverse amministrazioni comunali che stanno provando a regolamentare il fenomeno**. Si tratta, in *primis*, dei comuni di Firenze, Bologna, Roma, Venezia e Sirmione. Quest'ultimo comune è stato tra i primi che ha tentato di disciplinare e porre limiti ben precisi alle locazioni di breve durata, cioè che non possono superare 30 giorni. Sul regolamento del comune di Sirmione si è espresso il Tar con una prima sentenza che accoglieva, sia pure in parte, le argomentazioni della ricorrente, ma è seguita, successivamente, la pronuncia del Consiglio di Stato. Secondo il Consiglio di Stato **la possibilità per i comuni di regolamentare le locazioni a finalità turistica non sussiste in mancanza di una competenza stabilita in favore delle amministrazioni comunali dalla legge**. La sentenza afferma testualmente che:



*“Nel quadro normativo attuale, l’attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, che sia esercitata in forma non imprenditoriale, essendo un atto dispositivo dell’immobile, riconducibile al diritto del proprietario ed alla libertà contrattuale, non ricade nell’ambito dell’articolo 19 della legge n. 241 del 1990 e non è soggetto a poteri prescrittivi ed inibitori della pubblica amministrazione”.*

Pertanto, come già detto, e confermato in diversi punti della sentenza in commento, le locazioni turistiche non possono essere equiparate alle strutture ricettive. Si tratta *“di immobili che non confluiscano in tale categoria e non sono soggetti all’intera disciplina”*. Il ricorso al Consiglio di Stato era stato presentato da una singola proprietaria che si era vista vietare l’esercizio dell’attività di locazione turistica. È stata così **superata la sentenza del TAR che ha** *“erroneamente riconosciuto al Comune il potere di chiedere la produzione, unitamente alla comunicazione di inizio dell’attività, di documentazione ulteriore” rispetto a quanto già previsto dal regolamento regionale “e di vietare alla ricorrente la stipula di contratti di locazione a finalità turistica”*. L’amministrazione comunale non può, conseguentemente...

*...“vietare l’esercizio della libertà contrattuale della ricorrente (in particolare quella di concludere contratti di locazione con finalità turistica, aventi ad oggetto i suoi immobili)”*

## **Il parere contrario del TAR Emilia Romagna**

La sentenza del Consiglio di Stato è destinata a produrre effetti estremamente rilevanti. Infatti, qualche giorno fa il TAR dell’Emilia Romagna aveva dato l’ok ad un regolamento comunale che introduceva rilevanti limitazioni agli affitti brevi. Ora, però, queste limitazioni vengono superate. D’altra parte, lo Stato è già intervenuto non limitando, ma esercitando un controllo sulle attività svolte dalle strutture ricettive, ma anche per le locazioni di breve durata. A tal fine è stato previsto l’obbligo di richiesta del CIN da utilizzare per identificare l’unità immobiliare *“offerta”* in locazione. Inoltre, le **predette unità immobiliari devono essere dotate di dispositivi idonei a garantire la sicurezza, come ad esempio i rilevatori di monossido di carbonio e un estintore per ogni piano. Non è possibile, però, che le Amministrazioni comunali impongano limitazioni ben precise alla stipula dei contratti di locazione.**

Fonte: [Consiglio di Stato, Sentenza n. 2928/2025](#).

*NdR: per agevolare la comprensione dei contenuti trattati, aggiungiamo il diagramma che segue, generato con il supporto dell’intelligenza artificiale, che sintetizza visivamente i concetti principali esposti*

---

nel testo.

**Il Consiglio di Stato ferma le  
restrizioni municipali sugli affitti  
brevi**



Nicola Forte Giovedì 22 maggio 2025