r_emiro.Giunta - Prot. 06/11/2026.1172268.U Copia conforme dell'originale sottoscritto digitalmente da Bissi Paola

RegioneEmilia-Romagna

SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO
IL RESPONSABILE
ING. DANIELE CAPITANI

SETTORE TURISMO, COMMERCIO, ARTIGIANATO E SPORT
LA RESPONSABILE
PAOLA BISSI

DATA E PROTOCOLLO SONO INDICATI NELLA SEGNATURA A MARGINE

Ai Comuni e alle Unioni di Comuni
Alla Città metropolitana di Bologna
Alle Province
Agli Ordini e Collegi professionali

Oggetto: Prime indicazioni tecniche sull'applicazione della L.R. n. 10 del 19 dicembre 2025 a seguito della sentenza n. 164 del 09/10/2026 della Corte costituzionale.

Con la sentenza n. 164, depositata il 9 ottobre 2026, la Corte costituzionale, accogliendo parzialmente le censure formulate con il ricorso promosso dal Presidente del Consiglio dei ministri, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale degli articoli 4 e 5 della L.R. 19 dicembre 2025, n. 10, recante *"Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna"*.

La pronuncia di illegittimità costituzionale di una norma di legge determina la cessazione della sua efficacia con effetto generale (*erga omnes*) e impedisce, dopo la pubblicazione della sentenza, che essa possa essere applicata ai rapporti per i quali la norma dichiarata incostituzionale risulti ancora rilevante; stante l'effetto retroattivo dell'annullamento (*ex tunc*) la pronuncia di incostituzionalità trova il limite dei soli rapporti esauriti[1].

Si forniscono pertanto prime indicazioni sugli effetti della sentenza:

- **per le nuove attività di locazione breve**: NON è più richiesto il previo mutamento della destinazione d'uso verso quella "*turistico-ricettiva - locazione breve*". Le unità immobiliari oggetto di nuovi contratti di *locazione breve* possono pertanto mantenere la destinazione d'uso previgente (tipicamente residenziale). La modulistica presente sulla

[1] Sulla nozione di rapporti esauriti v. in giurisprudenza la recente T.A.R. Lombardia Milano, Sez. IV, 07/10/2026, n. 4484 per cui: "*l'efficacia retroattiva della sentenza - ossia l'annullamento ex tunc della disposizione censurata oggetto della declaratoria di incostituzionalità - che dichiara l'illegittimità costituzionale di una norma "non si estende ai rapporti esauriti, ossia a quei rapporti che, sorti precedentemente alla pronuncia della Corte costituzionale, abbiano dato luogo a situazioni giuridiche ormai consolidate e intangibili in virtù del passaggio in giudicato di decisioni giudiziali, della definitività di provvedimenti amministrativi non più impugnabili, del completo esaurimento degli effetti di atti negoziali, del decorso dei termini di prescrizione o decadenza, ovvero del compimento di altri atti o fatti rilevanti sul piano sostanziale o processuale (Cons. di Stato, Sez. I. parere 28.12.2021, n. 1984)*".

Viale Aldo Moro, 30
40127 Bologna
tel 051.527.6835
Email: governoterritorio@regione.emilia-romagna.it
PEC: governoterritorio@postacert.regione.emilia-romagna.it

piattaforma Accesso Unitario, relativa alle strutture e alle tipologie ricettive interessate (appartamenti ammobiliati ad uso turistico, case e appartamenti per vacanze e affittacamere), è stata conseguentemente adeguata;

- **le unità immobiliari destinate ad attività di *locazione breve* avviate dopo il 20 dicembre 2025** che, in vigenza dell'art. 4 della L.R. 10/2025, abbiano acquisito con il prescritto titolo edilizio la specifica destinazione d'uso "*locazione breve"*, sono oggi a destinazione funzionale turistico ricettiva e possono continuare a esercitare locazioni brevi nell'unità immobiliare.

  L'eventuale ripristino della funzione residenziale può essere effettuato liberamente e in via semplificata secondo quanto previsto dall'art. 9 della stessa L.R. n. 10/2025. A tal fine, l'interessato dovrà presentare allo Sportello Unico competente apposita comunicazione secondo il modello regionale.

  Per i procedimenti (PdC) e le procedure (CILA/SCIA) di cambio di destinazione d'uso verso la *locazione breve* non ancora definite, stante l'inconfigurabilità di un rapporto giuridico esaurito, l'effetto caducatorio della sentenza n. 164 del 2026 determina l'inefficacia – per CILA/SCIA – o l'improcedibilità – per il PdC – del titolo abilitativo presentato (o rilasciato) per il cambio d'uso verso la destinazione definita dall'art. 4 della L.R. 10/2025. Tali titoli, però, non subiscono alcuna conseguenza per quanto concerne le eventuali opere edilizie poste in essere contestualmente al cambio d'uso;

- **per le unità immobiliari legittimamente destinate ad attività di locazione breve avviate prima del 20 dicembre 2025 che abbiano acquisito ex lege la nuova destinazione d'uso *locazione breve*,** trova piena applicazione la disciplina di cui all'art. 28, comma 6, L.R. n. 15 del 2013, ai sensi del quale la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella risultante dalla documentazione attestante lo stato legittimo di cui all'articolo 10-*bis* della medesima legge. Come si è detto, la declaratoria di illegittimità costituzionale di cui alla sentenza n. 164 del 2026 non ha effetti sui rapporti esauriti (i titoli edilizi consolidatisi durante la vigenza delle norme poi caducate), ma senz'altro travolge l'uso urbanistico *locazione breve* riconosciuto agli immobili destinati a tali attività direttamente dalle disposizioni di legge caducate con effetto retroattivo.

Si precisa che gli effetti sopra descritti riguardano esclusivamente i cambi di destinazione d'uso disciplinati dalla legge regionale n. 10 del 2025 e non incidono in alcun modo sui mutamenti di destinazione d'uso previsti e regolati dagli strumenti urbanistici comunali.

Si ricorda, infatti, che rientra nella competenza esclusiva del Comune la disciplina degli usi del territorio attraverso l'individuazione delle categorie funzionali ammesse nei diversi tessuti urbanistici e delle eventuali condizioni per l'insediamento delle diverse destinazioni d'uso. Pertanto, eventuali disposizioni in materia di locazione breve stabilite dallo strumento urbanistico comunale, non già in mera attuazione della L.R. n. 10 del 2025 ma nell'esercizio discrezionale della funzione fondamentale di pianificazione, non sono intaccate dagli effetti caducatori riprodotti dalla sentenza n. 164 del 2026.

Resta in ogni caso fermo che la normativa regionale di riferimento per la disciplina delle attività ricettive turistiche è la L.R. 16/2004.

Le presenti indicazioni hanno carattere transitorio e restano ferme le determinazioni che l'Assemblea legislativa, nell'esercizio della potestà legislativa che le compete, riterrà di assumere a seguito della sentenza n. 164 del 2026.

Cordiali saluti.

Paola Bissi
(documento firmato digitalmente)

Ing. Daniele Capitani
(documento firmato digitalmente)