

Affitti brevi, sì ai limiti imposti dai Comuni

Corte costituzionale

I giudici danno via libera alla legge della Toscana e ad altre norme simili

Manfredi (Anci): «Il nostro è il livello più adeguato a gestire gli effetti di queste locazioni»

«La destinazione di un immobile residenziale a locazione turistica non può essere considerata elemento essenziale del diritto di proprietà». È il passaggio lapidario della sentenza della Corte costituzionale n. 186/2025, pronunciata ieri per respingere le questioni di legittimità sollevate dal Governo sulla legge della Toscana, che spiega più di ogni altro l'idea dei giudici: l'affitto breve può essere limitato da Regioni e Comuni, attraverso strumenti come quelli introdotti a livello locale dal governatore Eugenio Giani, senza esondare le loro prerogative costituzionali.

Sono due i passaggi chiave della pronuncia. Il primo è quello che ammette che una Regione possa limitare le locazioni turistiche agli immobili con destinazione turistico-ricettiva e non a quelli ad uso residenziale. Viene, in pratica, imposto il cambio di destinazione d'uso a chi vuole effettuare affitti turistici. Un

vincolo importante, perché limita queste locazioni e perché impone ai proprietari di abbandonare la destinazione residenziale, sicuramente più appetibile in termini commerciali. Secondo la sentenza, però, «se un immobile è utilizzato in modo stabile ed organizzato come struttura ricettiva extra-alberghiera, la previsione della destinazione d'uso turistico-ricettiva non può essere considerata irragionevole». Di impatto ancora maggiore il secondo passaggio. Questo dà via libera alla norma in base alla quale i Comuni a più alta densità turistica, e comunque tutti i Comuni capoluogo di provincia, «possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve». Per la Consulta è corretto che questo tipo di norma faccia parte di una legge regionale.

«I problemi posti dalle locazioni turistiche brevi - dicono i giudici - si concentrano in alcune zone del territorio e presentano diverse peculiarità in ognuna di esse. Il livello regionale e quello locale, dunque, sono in linea di massima più adeguati per adottare la disciplina amministrativa volta a conciliare gli interessi dei proprietari e degli utenti con quelli contrapposti (di tipo sociale ed urbanistico)». Se il governatore Eugenio Giani parla di «vittoria su tutta la linea» e la sindaca di Firenze, Sara Funari,

di «punto fermo importante per continuare nel nostro lavoro», il presidente dell'Anci, Gaetano Manfredi, dice: «I Comuni sono il livello istituzionale più adeguato per gestire e bilanciare gli effetti delle locazioni turistiche brevi». Ora serve, per l'Anci «un intervento regolatorio unitario nazionale».

Per la ministra del Turismo Daniela Santanchè «la sentenza della Consulta non fa altro che confermare la bontà della recente normativa del governo sulla regolamentazione delle locazioni turistiche che ha contemperato tutti gli interessi in campo e ha dato solo frutti positivi». Ma arrivano anche voci di segno diverso. Per Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, «si tratta di una sentenza non condivisibile». La Corte «mostra di giustificare compressioni non accettabili del diritto di proprietà e giunge a investire la pubblica amministrazione di ogni potere di ingerenza nella libertà negoziale dei privati». Per Aigab, l'associazione nazionale gestori affitti brevi, gli effetti prevedibili della legge toscana saranno «una diminuzione del valore degli immobili in tutti i Comuni che faranno ricorso a questi strumenti, un aumento delle tariffe degli hotel e dei posti letto extra-alberghieri gestiti dagli hotel, un aumento della conflittualità amministrativa tra cittadini e imprese».

—Gi. L.
—G. Par.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

93%

I NUMERI DI BRUXELLES

La Commissione Ue spiega che tra il 2018 e il 2024 gli affitti brevi sono cresciuti nel 93%, passando dall'essere un servizio occasionale a diven-

tare un'attività commerciale significativa. Questo «può avere limitato l'offerta di case a basso costo per i residenti in alcune aree». Per questo arriverà una nuova regolamentazione

