

IL PRESIDENTE

Prot. n 28/WAP/AD/ld-26

Roma, 6 luglio 2026

Egregio Ministro,

le scrivo in riferimento al delicatissimo tema della regolazione delle locazioni brevi; come noto, il fenomeno, con l'incremento dei flussi turistici, sta assumendo una crescente importanza e sta determinando una profonda trasformazione urbanistica di interi quartieri e in particolare dei centri storici delle città, con ricadute di rilievo anche sulla gestione dei servizi pubblici locali.

Il quadro regolatorio nazionale, recentemente innovato con il DL n. 145/2023, disciplina il regime fiscale, i requisiti degli immobili e il titolo abilitativo necessario, la SCIA, in caso di esercizio dell'attività in forma imprenditoriale; è prevista inoltre l'acquisizione di un Codice identificativo Nazionale (CIN), necessario per poter mettere a locazione breve l'immobile e per l'alimentazione della Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR). I recenti interventi normativi, pur introducendo elementi utili ad assicurare una maggiore trasparenza del fenomeno, non contemplano strumenti di regolazione effettiva, funzionali ad un ordinato sviluppo del fenomeno.

In tale contesto, sono intervenute diverse norme regionali (Legge Valle d'Aosta n.11/2023; Legge Toscana n. 61/2024, da ultimo Legge Emilia Romagna n. 10/2025); molti Comuni (ad es Bologna, Venezia) inoltre, anche in assenza di normativa regionale, sono intervenuti modificando il Regolamento urbanistico edilizio, al fine di 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; tutto ciò sta generando una pluralità di regolazioni anche molto eterogenee e un significativo contenzioso dagli esiti incerti.

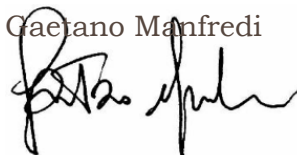
Ad oggi, è bene ricordarlo, la giurisprudenza costituzionale e amministrativa hanno ritenuto che laddove è funzionale alla ordinata pianificazione del territorio, la regolamentazione delle locazioni turistiche è riconducibile anche al "governo del territorio", facendo salvi gli interventi regionali e le competenze amministrative dei Comuni;

la giurisprudenza ha inoltre chiarito che la protezione dell'ambiente urbano e gli obiettivi di politica sociale e culturale, insieme alla conservazione del patrimonio storico e artistico, costituiscono motivi imperativi di interesse generale che giustificano restrizioni della libertà di iniziativa economica (Corte Cost. sent. n. 186/2025; Corte Cost. sent. n. 94/2024; Tar Emilia-Romagna sent. n. 308/2025, Tar Veneto sent. n. 1022/2023, n. 1961/2022, Tar Toscana sent. n. 925/2026).

Alla luce del quadro sinteticamente richiamato, riteniamo assolutamente necessario sottoporre alla Sua attenzione la necessità di un intervento regolatore nazionale, per evitare evidenti difformità a livello territoriale, al fine di dare certezze ai Comuni e, soprattutto, al fine di dare certezze a coloro che esercitano o intendono esercitare l'attività di locazione breve e al relativo comparto economico, scongiurando il rischio di contenzioso e garantendo una gestione armonica e ordinata del fenomeno, funzionale ad un razionale assetto del territorio, che anche nelle zone più "attrattive" deve conservare spazi destinati agli usi abitativi.

Nel restare pertanto a disposizione per un confronto sul tema, certo di un riscontro, colgo l'occasione per inviarle i miei più cordiali saluti.

Gaetano Manfredi



---

Gianmarco Mazzi  
Ministro del Turismo  
Ministero del Turismo  
[segreteriaministro@ministeroturismo.gov.it](mailto:segreteriaministro@ministeroturismo.gov.it)

e, p.c.  
Cons. Erika Guerri  
Capo di Gabinetto Ministro del Turismo  
Ministero del Turismo  
[segreteria.capogabinetto@ministeroturismo.gov.it](mailto:segreteria.capogabinetto@ministeroturismo.gov.it)  
Cons. Alessandro Verrico  
Capo Ufficio Legislativo Ministro del Turismo  
Ministero del Turismo  
[ufficiolegislativo@pec.ministeroturismo.gov.it](mailto:ufficiolegislativo@pec.ministeroturismo.gov.it)