

Locazioni brevi: quadro normativo, requisiti edilizi e limiti urbanistici

10 Marzo 2026

La disciplina delle locazioni brevi è oggi caratterizzata da un sistema normativo articolato, nel quale si intrecciano norme statali, competenze regionali e regolazioni comunali. Un recente dossier di approfondimento ricostruisce il quadro normativo e giurisprudenziale, con particolare attenzione ai profili edilizi, urbanistici e condominiali che incidono sull'utilizzo degli immobili destinati a ospitalità turistica.

La disciplina nazionale

Dal punto di vista normativo, la locazione breve trova il suo riferimento principale nell'art. 4 del D.L. 50/2017, che individua i contratti di durata non superiore a 30 giorni, stipulati generalmente da persone fisiche al di fuori dell'attività d'impresa e relativi a unità immobiliari ad uso abitativo.

Questa tipologia contrattuale si inserisce nel quadro più ampio della disciplina delle locazioni regolata dal Codice civile e dalla legge n. 431/1998 sulle locazioni abitative, dalla quale sono esclusi gli immobili concessi esclusivamente per finalità turistiche.

Negli ultimi anni la normativa si è arricchita di ulteriori obblighi amministrativi, tra cui l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli immobili destinati a locazioni turistiche e brevi. Inoltre, a livello europeo il Regolamento UE 2024/1028, operativo dal 20 maggio 2026, prevede sistemi di raccolta e condivisione dei dati sugli affitti brevi da parte delle piattaforme digitali, con l'obiettivo di migliorare il monitoraggio del fenomeno da parte delle autorità pubbliche.

Riparto delle competenze tra Stato, Regioni e Comuni

Il quadro regolatorio è influenzato dal riparto costituzionale delle competenze:

Stato: disciplina degli aspetti civilistici del contratto di locazione;

Regioni: competenze in materia di turismo e classificazione delle strutture;

Regioni e Comuni: competenza concorrente sul governo del territorio e sugli effetti urbanistici del fenomeno.

La giurisprudenza ha confermato la legittimità di interventi regionali e comunali finalizzati a regolare l'impatto delle locazioni brevi sul tessuto urbano, specie nei centri storici e nelle aree a forte pressione turistica.

Requisiti edilizi e urbanistici

Dall'analisi delle normative regionali emerge un quadro non uniforme. Nella maggior parte dei casi le locazioni turistiche mantengono la destinazione d'uso residenziale, purché gli immobili rispettino i requisiti igienico-sanitari, edilizi e di sicurezza previsti per le abitazioni civili.

Alcune Regioni e Comuni hanno tuttavia introdotto disposizioni specifiche che incidono sull'assetto urbanistico, come:

- limiti territoriali o quantitativi alle locazioni brevi;
- requisiti dimensionali minimi degli alloggi;
- autorizzazioni comunali o registrazioni preventive;
- vincoli nelle aree ad alta densità turistica.

In diversi casi i Comuni possono inoltre intervenire con strumenti urbanistici per bilanciare l'offerta turistica con l'esigenza di tutela della residenzialità e del tessuto sociale urbano.

Locazioni brevi in condominio

Il tema delle locazioni turistiche assume rilievo anche in ambito condominiale. La giurisprudenza ha chiarito che tali attività non modificano di per sé la destinazione d'uso residenziale dell'immobile, ma possono essere vietate qualora un regolamento condominiale di natura contrattuale contenga divieti espliciti e validamente trascritti.

In assenza di tali limitazioni, l'assemblea condominiale non può vietare le locazioni brevi con semplice deliberazione a maggioranza, pur potendo regolamentare l'uso delle parti comuni e intervenire in presenza di comportamenti che disturbino la convivenza o il decoro dell'edificio.

Allegati

[FOCUS_LOCAZIONI_BREVI-Parte_II_Le_indicazioni_regionali_e_locali](#)

[Apri](#)

[FOCUS_LOCAZIONI_BREVI-](#)

[Parte_I_Analisi_normativa_nazionale_aspetti_condominiali_e_focus_della_giurisprudenza](#)

[Apri](#)



•



•



•



•