

L.R. 19 DICEMBRE 2025 n. 10
1) OGGETTO DELLA NORMATIVA REGIONALE.

Disciplina urbanistico-edilizia delle u.i. destinate alla locazione breve

Rinvio alla normativa statale per le tipologie contrattuali

Esclusioni:

1) u.i. ove è mantenuta la residenza e dimora abituale;

La L.R. 19 dicembre 2025 n. 10, in **vigore dal 20 dicembre 2025**, delinea una nuova disciplina urbanistico-edilizia per le unità immobiliari oggetto di contratti di *locazione breve*, così come definiti dalla normativa statale.

Più nel dettaglio, l'oggetto della L.R. 10/2025 sono le unità immobiliari destinate a:

- **contratti di locazione breve, così come definiti dalla normativa statale** come i contratti di durata non superiore a 30 giorni stipulati dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, nonché da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente ovvero per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o di enti che gestiscono portali telematici (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e dell'art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191);
- **contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431** (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), qualora di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa, che abbiano ad oggetto la concessione in godimento, **per finalità turistiche**, di unità immobiliari o di porzioni di esse.

Sono previsti **due casi specifici di esclusione** dall'ambito di applicazione della nuova normativa:

- 1) le **unità immobiliari concesse parzialmente in locazione breve ove il locatore, anche se non proprietario, risieda anagraficamente e ivi mantenga la propria dimora abituale**, in conformità alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*) e ai relativi provvedimenti attuativi.

Si precisa dunque che la L.R. n. 10/2025 non modifica la L.R. n. 16/2004 e le relative direttive attuative a cui continuare a fare riferimento per l'individuazione della disciplina dei requisiti per l'esercizio delle strutture ricettive extralberghiere. Si ricorda, in particolare, che in base alle vigenti direttive attuative della L.R. 16/2004 è obbligatoria la residenza o la dimora abituale nei bed and breakfast ed è possibile la residenza negli affittacamere (room and breakfast). Per gli appartamenti ammobiliati ad uso turistico e le

<p>2) abitazioni collettive che consentano l'accesso a esterni per periodi limitati (60 gg)</p>	<p>case appartamenti per vacanza la locazione riguarda invece l'intera unità abitativa, non essendo compatibile la locazione parziale o frazionata.</p> <p>Come specificato in norma, <u>ai fini dell'esclusione dall'applicazione della L.R. n. 10/2025 devono essere presenti contestualmente la residenza e dimora abituale del locatore.</u></p> <p>2) le abitazioni collettive pubbliche e private, quali studentati, residenze per persone con disabilità, per anziani, per dipendenti di aziende o membri di associazioni, residenze temporanee per persone in difficoltà e comunità religiose, quando siano oggetto di contratti di locazione breve per un numero complessivo di giorni annui pari o inferiore a sessanta, anche se non consecutivi.</p> <p>Le fattispecie di residenza collettiva di cui al precedente punto 2, quali studentati, convitti, etc..., ordinariamente escluse dall'applicazione della legge non ricorrendo tali strutture alla locazione breve quale forma contrattuale tipica per l'assegnazione degli alloggi (a studenti, lavoratori, etc.), non sono quindi tenute ad adempiere agli obblighi previsti in legge anche ove per un periodo limitato dell'anno (60 giorni anche non continuativi, eventualmente coincidenti con il fermo lezioni per le Università o la sospensione della produzione, etc.), aprano la ricettività ad ospiti esterni, ricorrendo per questi periodi limitati alla locazione breve.</p>
<p>2) COORDINAMENTO CON LA L.R. 28 LUGLIO 2004, N. 16 (DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ).</p>	
<p>Coordinamento con la disciplina regionale in materia di turismo</p>	<p>In caso di stipula dei contratti di cui all'art. 1, commi 2 e 3 della nuova legge (v. par. 1), esercitano attività di <i>locazione breve</i> rilevante ai sensi della L.R. 10/2025 le seguenti tipologie di ricettività disciplinate dalla L.R. n. 16/2004:</p> <p style="text-align: center;">➤ <u>Art. 4, comma 8 - Extra-alberghiero</u></p> <p style="text-align: center;">Lett. e) gli affittacamere (room and breakfast, locanda) – ove non esclusi dall'applicazione della L.R 10/2025 per residenza e abituale dimora del locatore</p> <p style="text-align: center;">Lett. f) le case e appartamenti per vacanza (c.d. CAV)</p> <p style="text-align: center;">➤ <u>Art. 4, comma 9 - Altre tipologie ricettive:</u></p> <p style="text-align: center;">Lett. a) appartamenti ammobiliati per uso turistico (u.i. in cui è esercitata la locazione breve in forma non imprenditoriale)</p>

Per i soggetti che intenderanno avviare queste attività dichiarando nella modulistica ex L.R. n. 16/2004 di non effettuare *locazioni brevi*, ma solo locazioni turistiche sopra i 30 giorni, non trova applicazione la nuova disciplina della L.R. n. 10/2025, specificatamente riferita alle unità immobiliari comunque oggetto di contratti di *locazione breve*.

3) NUOVA DESTINAZIONE D'USO URBANISTICA "LOCAZIONE BREVE"

Nuova destinazione d'uso urbanistica locazione breve

Operatività della destinazione d'uso:

- **per nuove attività**
- **per attività già avviate al 20.12.2025**

Definizione del carico urbanistico

Il primo comma dell'articolo 4 istituisce all'interno della **categoria funzionale "turistico-ricettiva"**, la nuova **destinazione d'uso** denominata **locazione breve**. L'individuazione è operata ai sensi dell'articolo 28, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013, che consente alla legge regionale di istituire specifiche destinazioni d'uso aventi rilevanza urbanistica ed edilizia anche all'interno della medesima categoria funzionale e che possono richiedere, per questa ragione, differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali.

La nuova destinazione d'uso urbanistica trova applicazione in tutto il territorio regionale, indipendentemente dal recepimento della nuova categoria nelle disposizioni del piano comunale.

Ne consegue che:

- la destinazione dell'immobile a **nuove attività di locazione** breve necessita del presupposto titolo edilizio per il cambio di destinazione d'uso (vedi successivo paragrafo 6);
- gli immobili legittimamente destinati ad attività di locazione breve avviate **prima del 20 dicembre 2025** acquisiscono per legge la nuova destinazione d'uso; non devono quindi presentare alcun titolo edilizio per il cambio di destinazione, ma sono soggetti al regime transitorio definito dall'art. 12 (vedi successivo paragrafo 7).

Per gli immobili in tale condizione, la nuova destinazione d'uso acquisita *ex lege* per l'effetto dell'entrata in vigore della norma è riferita all'unità immobiliare ed è quindi indipendente da successive vicende connesse all'attività di locazione turistica o alla proprietà del bene.

Spetterà ai Comuni, in ragione delle proprie differenziate specificità territoriali, definire se la nuova destinazione d'uso urbanistica:

- **presenta il medesimo carico urbanistico della destinazione d'uso residenziale;**
- **determina un maggiore carico urbanistico rispetto ad essa.**

<p>Ricalcolo oneri/ dotazioni</p> <p>Cambi d'uso orizzontali: non ammessi in presenza di vincolo alberghiero</p>	<p>Al riguardo, si ricorda quanto precisato dall'articolo 28 della L.R. 15/2013 e dal punto 1.3.2. della DAL. n. 186/2018: il mutamento della destinazione d'uso determina incremento di carico urbanistico (CU) qualora preveda l'assegnazione a una diversa categoria funzionale (o a una diversa specifica sottocategoria d'uso all'interno della medesima funzione) che richieda maggiori oneri e/o una maggiore quota di dotazioni territoriali e pertinenziali.</p> <p>Compete dunque ai Comuni la facoltà di definire il possibile incremento del carico urbanistico sia mediante l'aumento degli oneri di urbanizzazione, sia con l'espressa previsione di maggiori dotazioni territoriali e pertinenziali per l'uso <i>locazione breve</i>. Tale eventuale previsione, sostanziandosi in una condizione all'insediamento dell'uso, deve rispondere a criteri oggettivi, stabiliti nelle norme tecniche di attuazione del piano urbanistico, che siano supportati da adeguata motivazione (v. successivo paragrafo 4).</p> <p>L'eventuale incremento del carico urbanistico dato dall'insediamento del nuovo uso <i>locazione breve</i>, definito dal Comune in sede di pianificazione, ha naturalmente effetto solo per i cambi d'uso SUCCESSIVI alla possibile decisione in tal senso.</p> <p>Ne consegue che in assenza di una specifica disciplina di piano e comunque PRIMA che un Comune abbia disciplinato questa nuova destinazione urbanistica, ai fini del cambio d'uso ai sensi della L.R. 10/2025 non è dovuto alcun ricalcolo delle dotazioni, né degli oneri, in base a discipline previgenti non specificatamente riferite all'uso <i>locazione breve</i>.</p> <p>Il comma 3 dell'articolo 4 precisa che gli immobili classificati come strutture ricettive alberghiere, ai sensi dell'articolo 4, comma 6, della L.R. n. 16 del 2004, non possono essere destinati all'uso <i>locazione breve</i>, con cambio d'uso c.d. orizzontale (cioè all'interno dalla categoria funzionale turistico-ricettiva).</p> <p>La ragione di tale divieto risiede nella necessità di salvaguardare il patrimonio turistico-ricettivo regionale, valorizzando gli immobili con destinazione ricettiva alberghiera (vedi art. 2, comma 1, lett. g) della L.R. n. 10/2025).</p> <p>Ne segue che, soltanto dopo che il Comune abbia rimosso il vincolo alberghiero secondo i criteri e le modalità stabilite dalla pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 3, comma 2, L.R. n. 28/1990, l'immobile potrà essere oggetto di cambio d'uso verso la <i>locazione breve</i>, a meno che il piano non limiti o vieti tale uso in quella zona.</p>
4) LA POTESTA' PIANIFICATORIA DEI COMUNI IN RELAZIONE ALLA NUOVA DESTINAZIONE D'USO.	
Facoltà dei Comuni: una	Preliminarmente la L.R. evidenzia che l'introduzione di una nuova specifica disciplina urbanistica per l'insediamento dell'uso <i>locazione breve</i> è una facoltà dei Comuni, da esercitare mediante i propri strumenti di pianificazione urbanistica, e non un adempimento

specifica disciplina urbanistica
Modalità di definizione della disciplina urbanistica
Possibili condizioni all'insediamento dell'uso

obbligatorio. I Comuni, dunque, **possono** individuare nei propri strumenti di pianificazione ambiti determinati del territorio nei quali l'insediamento dell'uso *locazione breve* è ammesso ovvero è subordinato all'osservanza di specifiche condizioni.

Quanto alle **procedure**, la L.R. n. 10/2025 prevede che i Comuni che intendano assumere una specifica disciplina della *locazione breve* la definiscano nel PUG. Inoltre la legge stabilisce che:

- **i Comuni non ancora dotati di PUG**, nelle more dell'adozione dello stesso, hanno la possibilità di introdurre anticipatamente la nuova disciplina mediante una variante specifica, in conformità al procedimento semplificato previsto dagli articoli 9, commi 2 e 4, della legge regionale n. 3 del 2019 (*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*);
- **i Comuni già dotati di PUG**, considerata la nuova destinazione d'uso introdotta dalla stessa L.R. n. 10/2025, hanno la possibilità di introdurre la nuova disciplina attraverso la medesima variante specifica ai sensi della L.R. n. 3/2019. Resta ovviamente ferma la possibilità di provvedere anche con una variante ordinaria ai sensi della L.R. n. 24/2017, ove i Comuni decidano di non avvalersi del procedimento semplificato o intendano disciplinare aspetti della pianificazione territoriale non limitati alla disciplina della *locazione breve*.

Ciascun Comune che intenda dare attuazione alla nuova disciplina ha la facoltà di declinare la propria pianificazione, così da garantire una regolazione mirata e coerente del nuovo uso con le esigenze e le dinamiche locali. Il comma 5 dell'articolo 5 contiene un elenco che esemplifica talune possibilità regolatorie a disposizione dei Comuni che intendano subordinare l'insediamento dell'uso *locazione breve* a **specifiche condizioni** in determinati ambiti territoriali.

A tale fine, detta disposizione prevede che i Comuni possano, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) **stabilire, per ciascun ambito territoriale definito, una percentuale massima di unità immobiliari residenziali destinabili all'uso *locazione breve*.** Negli ambiti del centro storico che presentano sovraffollamento turistico, il piano può altresì fissare dei limiti quantitativi in relazione a singoli edifici a prevalente destinazione residenziale;
- b) **limitare o vietare taluni interventi edilizi** - quali frazionamenti, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni di superfici accessorie in superfici utili o recupero dei sottotetti - qualora siano finalizzati all'insediamento della destinazione d'uso *locazione breve*, contestuale o comunque entro un periodo di tre anni successivi alla conclusione dei lavori;
- c) determinare **requisiti dimensionali e standard qualitativi ulteriori rispetto a quelli minimi previsti dall'articolo 6**, che potranno per esempio riguardare aspetti connessi all'accessibilità, al decoro architettonico e alla vivibilità degli alloggi, nonché alla qualità complessiva degli spazi urbani coinvolti;

<p>Obbligo di motivazione</p> <p>Liberalizzazione dell'uso nei Comuni che non lo disciplinano</p> <p>Destinazione d'uso "mista" locazione breve/residenziale</p>	<p>d) subordinare il mutamento di destinazione d'uso verso la <i>locazione breve</i> alla sussistenza o alla realizzazione di adeguate dotazioni territoriali e pertinenziali, anche per compensare, qualora emerga dallo strumento di pianificazione urbanistica, l'eventuale maggior carico urbanistico generato da tale uso all'interno dei tessuti urbani esistenti.</p> <p>In conformità a quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n.15 del 2013, come recentemente modificata dalla L.R. n. 5 del 2025, le specifiche condizioni per l'insediamento dell'uso <i>locazione breve</i> eventualmente disposte nello strumento urbanistico dovranno essere determinate sulla base di criteri oggettivi, supportati da un'adeguata motivazione contenuta nel documento di ValSAT o altri elaborati dello strumento di pianificazione.</p> <p>In assenza di una specifica regolamentazione del piano comunale e prima della relativa adozione, il cambio d'uso verso la destinazione <i>locazione breve</i>, per le attività da insediare a seguito dell'entrata in vigore della L.R. 10/2025, si deve ritenere sempre consentito negli ambiti in cui è ammessa la destinazione funzionale turistico-ricettiva o residenziale.</p> <p>La nuova destinazione d'uso <i>locazione breve</i> è compatibile e coesiste anche con la diversa destinazione d'uso– tipicamente residenziale - dell'unità immobiliare ad altre attività extra alberghiere o ad altre tipologie ricettive (art. 4, commi 8 e 9, L.R. 16/2004).</p> <p>Il mutamento dell'uso richiesto dalla L.R. n. 10/2025 non pregiudica quindi la possibilità di proseguire nella medesima unità immobiliare anche le diverse tipologie di ricettività che prevedano la stipula di contratti di locazione turistica per un numero di giorni superiore a trenta e per cui il piano non abbia definito obblighi specifici di cambio d'uso dal residenziale.</p>
5) I REQUISITI MINIMI DEFINITI DELLE UNITA' IMMOBILIARI.	
<p>Requisiti minimi delle unità immobiliari definiti dalla L.R.</p>	<p>L'articolo 6 definisce i requisiti che devono possedere le unità immobiliari da destinare all'uso locazione breve a partire dalla data di approvazione della legge stessa, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lo stato legittimo dell'immobile secondo quanto disposto dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013, e dunque, in definitiva, l'assenza di abusi da sanare o di tolleranze edilizie non già dichiarate (art. 6, comma 2, primo periodo);

- il possesso dei **requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, conformità degli impianti** e rispetto degli obblighi di **infrastrutturazione digitale, attestato nella modulistica edilizia (titolo abilitativo e successiva SCEA ove prevista) presentata per il cambio d'uso a locazione breve (art. 6, comma 2, secondo periodo).**

In assenza di lavori contestuali al cambio d'uso, il requisito si ritiene soddisfatto mediante le certificazioni già in possesso attestanti la conformità dell'unità immobiliare alla normativa tecnica vigente al tempo degli ultimi interventi edilizi effettuati.

Per il cambio d'uso con opere, trovano applicazione le ordinarie regole di adeguamento dell'immobile ai requisiti tecnici edilizi attualmente vigenti, secondo le discipline settoriali (sismica, efficientamento energetico, di sicurezza degli impianti, etc) interessate dai lavori che si intendono effettuare.

- il **rispetto dei parametri dimensionali stabiliti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 (art. 6, comma 3).**

La norma precisa che non trovano applicazione i nuovi requisiti igienico-sanitari speciali di cui all'articolo 23-bis della L.R. n. 15 del 2013, introdotto dalla L.R. n. 5/2025 (trattandosi di requisiti derogatori applicabili unicamente alle destinazioni d'uso residenziali).

Trovano invece applicazione le disposizioni dell'art. 10, commi 2 e 2-bis, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76 (*Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale*), convertito con modificazioni dalla L. 11 settembre 2020, n. 120, secondo cui:

- i requisiti relativi all'altezza minima e gli ulteriori requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione definiti dal DM 05.07.1975 non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B di cui al D.I. 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali;
- con riferimento agli immobili di interesse culturale ex D.lgs. 42/2004, trovano applicazione i requisiti di altezza minima interna utile (ridotta a 2,4 metri) e i rapporti di illuminazione previsti in norma.
- il **divieto di utilizzo con finalità di locazione breve di locali e spazi avente carattere accessorio o di servizio** (quali garage, cantine, etc.), ai sensi delle definizioni tecniche uniformi (DTU) regionali (**art. 6, comma 4**).

**Modalità di
attestazione dei
requisiti**

Il rispetto di tali requisiti sarà attestato dagli interessati nella presentazione dei titoli abilitativi edilizi necessari per l'insediamento dell'uso *locazione breve*, nonché in sede di presentazione della SCEA ovvero del modulo di fine lavori CILA ove previsto. A tali adempimenti, si provvede con l'utilizzo della vigente Modulistica Edilizia Unificata.

Rinvio agli adempimenti previsti della normativa statale

Il **comma 5** esplicita che rimangono comunque fermi:

- sia il rispetto degli **obblighi previsti dall'articolo 13-ter del D.L. n. 145 del 2023**, con particolare riferimento all'acquisizione ed esposizione del codice identificativo nazionale (CIN), la sicurezza degli impianti, il corretto funzionamento dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio.
- sia le disposizioni contenute nel **Capo II, Titolo VII, Libro III del Codice civile**, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la possibilità per il regolamento condominiale di prevedere il divieto o la limitazione di destinare le proprietà esclusive ad attività di locazione breve e di differenziare i criteri di ripartizione delle spese per le parti e gli impianti comuni in ragione dell'utilizzo più intenso da parte degli utenti delle locazioni brevi.

6) L'INSEDIAMENTO DEL NUOVO USO (titoli edilizi e contributo di costruzione)

Titoli edilizi

La L.R. dispone che gli interventi edilizi oggetto della legge, compresi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere, sono soggetti ai titoli abilitativi ordinari previsti dalla L.R. n. 15 del 2013 e quindi:

- la **CILA** per i cambi d'uso, anche senza opere, senza incremento di **carico urbanistico** (art. 7, comma 5, lettera d) L.R. n. 15/2013);
- la **SCIA**, per i cambi d'uso, anche senza opere, con aumento di **carico urbanistico** (art. 13, comma 1, lettera e), L.R. n. 15/2013) e comunque per i **mutamenti della destinazione d'uso degli immobili compresi nelle zone omogenee A** (art. 13, comma 1-bis, L.R. n. 15/2013 e art. 10, comma 1, lett. c) d.P.R. n. 380/2001);
- **il titolo edilizio richiesto per le opere, se sono effettuali lavori.**

Secondo la disciplina ordinaria, i titoli abilitativi devono essere rispettivamente presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), se la locazione si svolge in forma non imprenditoriale, e allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), se, invece, lo svolgimento avviene in veste di impresa.

Onerosità del cambio d'uso

In conformità a quanto stabilito dall'art. 28, comma 5, L.R. n. 15 del 2013, **il cambio d'uso è oneroso solo se tra gli oneri previsti per la destinazione di partenza (di norma residenziale) e quella di progetto (locazione breve) vi è una differenza di valori unitari**, che potrà essere specificatamente determinata dai Comuni con apposita delibera consiliare integrativa della DAL 186/2018, in attuazione delle facoltà in materia di contributo di costruzione definite dall'art. 8 della L.R. n. 10/2025.

<p>Esonero UI per cambi d'uso di singola unità immobiliare</p>	<p>Il contesto più appropriato per i Comuni nel quale stabilire questa eventuale maggiorazione degli oneri è quello della definizione complessiva della disciplina urbanistica del nuovo uso <i>locazione breve</i> nelle norme del PUG (o delle varianti sopra indicate).</p> <p>Resta ferma la corresponsione del contributo di costruzione dovuto per le eventuali opere che accompagnino il mutamento d'uso.</p> <p>In adeguamento alla nuova disciplina statale sul cambio d'uso, come recepita dalla L.R. n. 5/2025, l'art. 8, comma 1, specifica che il cambio d'uso di singole unità immobiliari è comunque esonerato dal pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria.</p>
<p>7) IL REGIME TRANSITORIO: GLI ADEMPIMENTI RICHIESTI PER LE UNITA' IMMOBILIARI GIA' DESTINATE A LOCAZIONE BREVE PRIMA DEL 20.12.2025.</p>	
<p>Disciplina transitoria:</p> <p>Attività legittimamente esistenti</p> <p>Termine per l'adeguamento ai requisiti minimi dell'art. 6, commi 2 e 4</p>	<p>L'art. 12 della L.R. regola l'effetto della nuova normativa sulle unità immobiliari che, già prima dell'entrata in vigore della stessa legge (20.12.2025), erano legittimamente destinate a contratti di locazione breve.</p> <p>La disciplina transitoria trova quindi applicazione solo per le unità immobiliari già in regola con:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) le comunicazioni o SCIA previste dalla normativa in materia di turismo; 2) gli obblighi di acquisizione ed esposizione del codice identificativo nazionale (CIN) e del codice identificativo regionale (CIR); 3) gli obblighi di sicurezza definiti dall' art. 13-ter, comma 7, D.L. n. 145/2023 ovvero: <u>per tutte le attività di locazione breve</u>, dispositivi funzionanti per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio ed estintori portatili a norma di legge; <u>solo per quelle imprenditoriali</u>: anche il rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente; 4) ogni altra prescrizione eventualmente prevista dalla pianificazione all'epoca dell'avvio dell'attività. <p>Per tali unità immobiliari è richiesta la sussistenza dei requisiti previsti dall'articolo 6, commi 2 e 4, e quindi:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ lo stato legittimo dell'immobile secondo quanto disposto dall'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013, e dunque, in definitiva, l'assenza di abusi da sanare o di tolleranze edilizie da regolarizzare; ▪ il possesso delle certificazioni che attestino la rispondenza degli ultimi lavori effettuati sull'unità immobiliare alla normativa tecnica edilizia vigente al tempo degli stessi (quanto ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, conformità degli impianti, rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, etc.);

Irretroattività della disciplina di Piano

- **il divieto di destinazione a contratti di locazione breve degli spazi avente carattere accessorio** o di servizio (quali garage, cantine, etc..).

Ove un'unità immobiliare legittimamente destinata a locazione breve prima dell'entrata in vigore della L.R. non rispetti già detti requisiti, è previsto un **termine per l'adeguamento di tre anni dall'entrata in vigore della stessa legge**. Tale termine di 3 anni trova ovviamente applicazione solo per le conformazioni spontanee, mentre in caso di accertamento di violazioni edilizie d'ufficio, si applica l'ordinaria disciplina in materia di vigilanza e controllo dell'attività urbanistico edilizia stabilita dal Titolo I della L.R. n. 23 del 2004.

Il comma 2 dell'art. 12 chiarisce che le disposizioni urbanistiche stabilite dai Comuni ai sensi dell'articolo 5 **NON trovano applicazione per le unità immobiliari che erano già regolarmente destinate a contratti di locazione breve PRIMA dell'adozione della stessa disciplina di piano.**

Si specifica, quindi, che anche nella sua futura applicazione, la disciplina urbanistica sopravvenuta non si applicherà agli interventi che si limitino ad eseguire:

- opere di **manutenzione ordinaria**;
- lavori di **adeguamento ai requisiti dell'art. 6, commi 2 e 4, entro i tre anni dall'entrata in vigore della L.R. n. 10/2015** e dunque:
 - 1) **conformazione dello stato di fatto allo stato legittimo**, con il ripristino o la sanatoria delle eventuali difformità;
 - 2) **opere di conformazione dell'unità immobiliare ai requisiti tecnici** di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, conformità degli impianti e rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale, ove non già soddisfatti con le dichiarazioni in possesso di conformità e regolarità degli ultimi lavori edilizi effettuati sull'unità immobiliare;
 - 3) conformazione, ove possibile, al **divieto di destinazione a contratti di locazione breve degli spazi avente carattere accessorio.**

Obbligo di comunicazione nei Comuni che adottino la specifica disciplina di piano

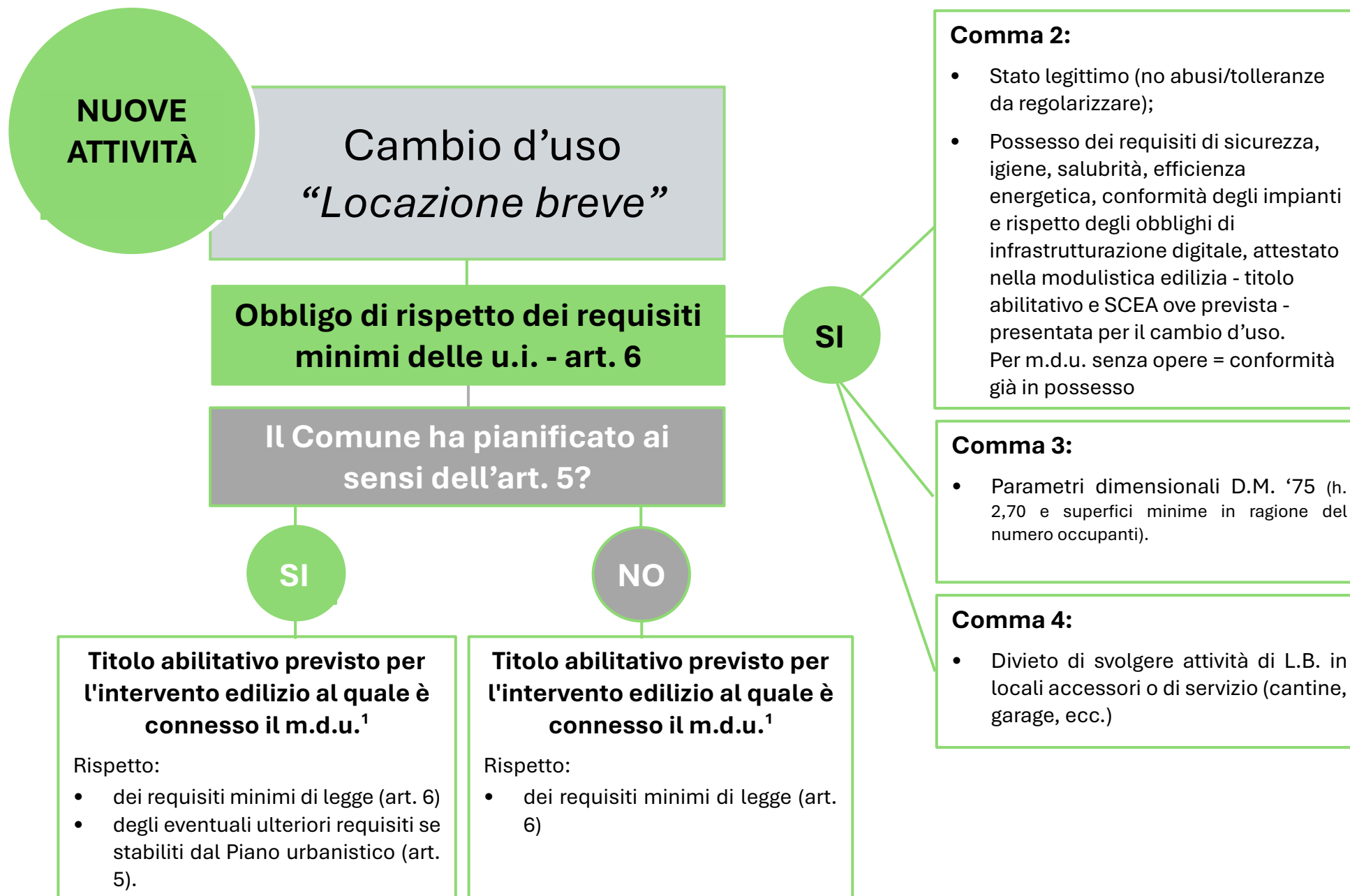
Specificato che la disciplina urbanistica stabilita dai Comuni si applica esclusivamente alle unità immobiliari destinate a contratti di locazione breve **in data successiva alla sua adozione**, si prevede che **gli interessati siano tenuti a comunicare agli Sportelli l'avvenuto mutamento d'uso** verso la destinazione locazione breve, unitamente al rispetto dei requisiti previsti dall'articolo 6, commi 2 e 4 (o, in alternativa, l'impegno all'adeguamento entro 3 anni dall'entrata in vigore della L.R., se il relativo termine dovesse essere ancora in corso). La **comunicazione**, da inviare attraverso l'apposito modulo regionale, dovrà essere inviata entro il termine di **12 mesi dall'entrata in vigore della relativa disciplina di piano.**

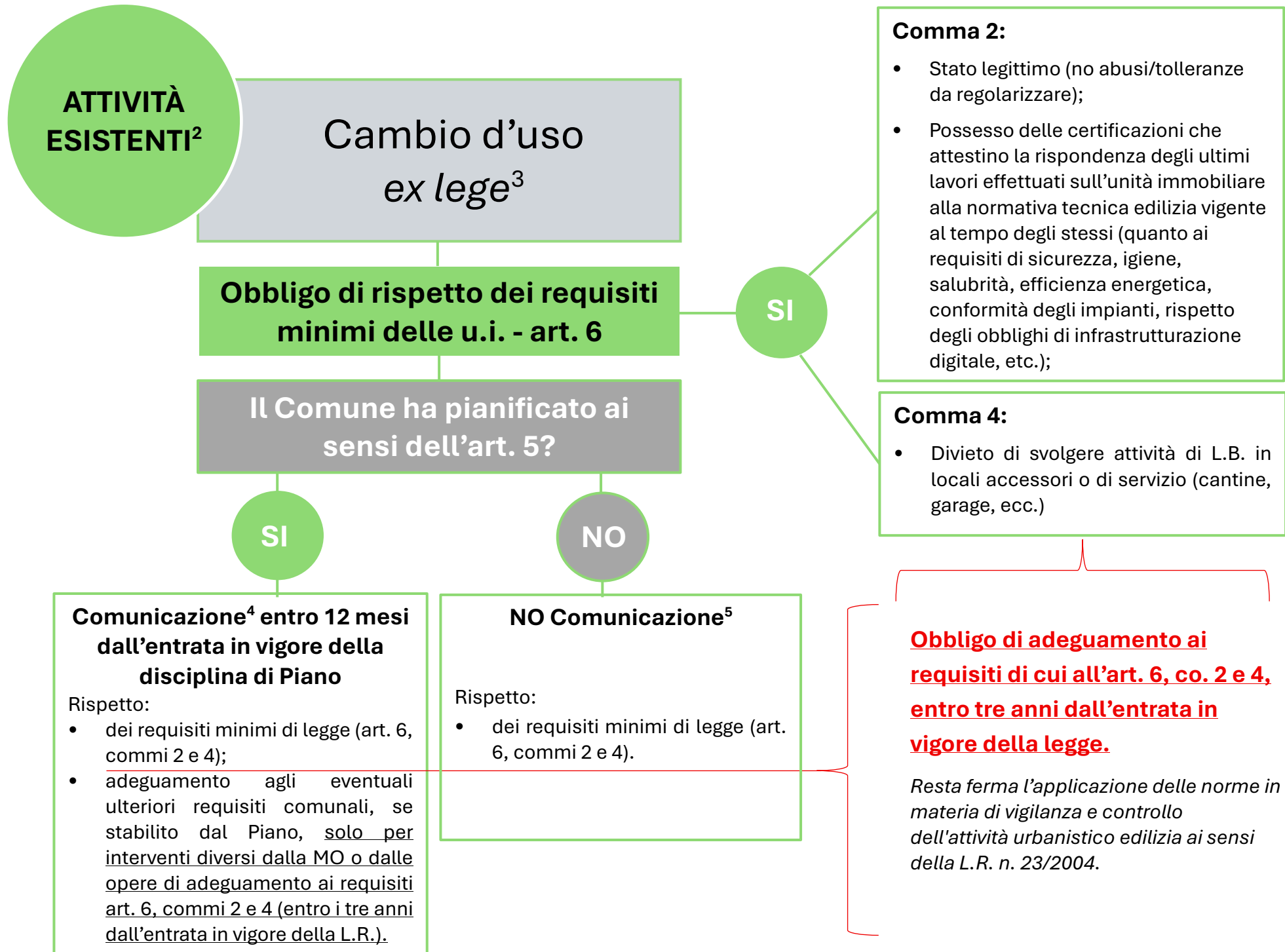
<p>Adempimenti nei Comuni che non pianifichino l'uso:</p> <p>- cambio d'uso ex lege (senza titoli edilizi);</p> <p>- adeguamento ai requisiti, ma SENZA obblighi di comunicazione</p>	<p>Nei Comuni che decidano di <u>non dotarsi di una specifica disciplina di piano</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le unità immobiliari già legittimamente destinate a <i>locazione breve</i>, a seguito dell'entrata in vigore della L.R. n. 10/2025 <u>hanno direttamente assunto per legge la nuova destinazione d'uso</u>; ▪ <u>NON si prevedono obblighi di comunicazione</u>, ma rimane comunque fermo anche per tali immobili l'obbligo di rispetto dei requisiti minimi di cui all'art. 6, commi 2 e 4, conformabili nel termine di tre anni dall'entrata in vigore della legge se non già posseduti. <p>In caso di controlli, anche nei Comuni che non abbiano pianificato l'uso locazione breve, per gli immobili non conformi a tali requisiti minimi sono previste le sanzioni pecuniarie definite dall' art. 11, comma 2, lettera a) (“<i>chiunque concede un'unità immobiliare per finalità di locazione breve priva dei requisiti previsti dall'articolo 6 ..ovvero senza avere eseguito gli interventi di conformazione di cui all'articolo 12, comma 1, è soggetto a sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 8.000</i>”).</p>
---	---

8) RIPRISTINO DELLA DESTINAZIONE RESIDENZIALE

<p>Cessazione attività locazione breve e:</p> <p>1) ripristino funzione abitativa</p> <p>2) destinazione dell'immobile ad attività ex L.R. 16/2004</p>	<p>La cessazione dell'attività di locazione breve determina l'obbligo di modificare la destinazione d'uso dell'immobile.</p> <p>L'articolo 9 prevede un'importante misura di semplificazione amministrativa indirizzata a chi intenda ripristinare la funzione abitativa di un immobile destinato all'uso <i>locazione breve</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>il ripristino dell'uso abitativo avviene senza necessità di alcun titolo abilitativo edilizio e in esonero dal pagamento del contributo di costruzione</u>; - <u>ai soli fini di accertare la destinazione d'uso legittimata, si prevede una mera comunicazione amministrativa dell'interessato allo Sportello Unico mediante l'apposito modello regionale semplificato</u>. <p>A seguito della comunicazione di ripristino della funzione residenziale, il bene resterà abilitato a proseguire le diverse tipologie di ricettività ai sensi della L.R. 16/2004 per cui il piano urbanistico non abbia previsto una destinazione diversa dalla residenziale.</p>
---	---







(1) Si tratta dei titoli edilizi ordinari: CILA, SCIA e PDC:

La **SCIA** è prescritta per il mutamento di destinazione d'uso (anche senza opere) che comporta aumento del carico urbanistico e per i mutamenti di destinazione d'uso nelle zone omogenee A (art. 13, comma 1-bis, L.R. n.15/2013);

La **CILA** è prevista per il mutamento di destinazione d'uso (anche senza opere o con opere di manutenzione straordinaria) che non comporta aumento del carico urbanistico;

Il **PDC** è previsto solo se le opere che accompagnano il nuovo uso richiedono tale titolo (es. ampliamento o nuova costruzione).

Per le nuove attività, è a mezzo di tali titoli che l'interessato dichiara il rispetto o si adegua ai requisiti previsti dall'art. 6.

(2) **Attività esistenti:** sono tali le **unità immobiliari già destinate a locazione breve al 20.12.2025**, in regola con:

- le comunicazioni o SCIA previste dalla normativa in materia di turismo;
- gli obblighi di acquisizione ed esposizione del codice identificativo nazionale (CIN) e del codice identificativo regionale (CIR);
- gli obblighi di sicurezza definiti dall' art. 13-ter, comma 7, D.L. n. 145/2023 ovvero: per tutte le attività di locazione breve, dispositivi funzionanti per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio ed estintori portatili a norma di legge; solo per quelle imprenditoriali: anche il rispetto dei requisiti di sicurezza degli impianti, come prescritti dalla normativa statale e regionale vigente;
- ogni altra prescrizione eventualmente prevista dalla pianificazione all'epoca dell'avvio dell'attività.

(3) **Cambio d'uso ex lege:** tutte le u.i. site in Regione ove al 20.12.2025 si svolge attività di L.B. appartengono alla nuova destinazione d'uso «locazione breve», ricompresa nella categoria funzionale turistico-ricettiva.

(4) **Comunicazione:** nei Comuni che si siano dotati di una specifica disciplina di piano per l'insediamento dell'uso locazione breve ai sensi dell'art. 5, attraverso l'apposito modulo semplificato l'interessato comunicherà agli Sportelli unici l'intervenuto cambio d'uso *ex lege*, attestando la condizione di «attività legittimamente esercitante» prima dell'entrata in vigore della stessa L.R. n. 10/2025 e il rispetto dei requisiti di cui all'art. 6, commi 2 e 4 (o, in alternativa, l'impegno all'adeguamento entro i 3 anni dalla nuova normativa, se ancora in corso).

(5) **No comunicazione:** nei Comuni che non si siano dotati di una specifica disciplina di piano, le u.i. ove si esercitava già l'attività, a seguito dell'entrata in vigore della nuova legge assumeranno *ex lege* la destinazione d'uso «locazione breve», valevole per tutto il territorio regionale, ma non si prevedono obblighi di comunicazione allo Sportello. Rimane comunque fermo anche per tali u.i. l'obbligo di rispetto dei requisiti minimi di cui all' art. 6, commi 2 e 4. In caso di inottemperanza sono previste sanzioni pecuniarie.