

Locazioni brevi: il quadro delle regole nazionali, regionali e comunali

16 Ottobre 2026



Negli ultimi anni la disciplina delle locazioni brevi ha conosciuto una significativa evoluzione, caratterizzata da interventi normativi sempre più articolati e non sempre coordinati. Alle disposizioni statali si sono progressivamente affiancate leggi regionali e regolamentazioni comunali che, con strumenti e finalità differenti, incidono sulle modalità di utilizzo degli immobili, delineando un quadro complesso e frammentato.

Il Dossier Ance approfondisce il quadro normativo vigente, partendo dall'analisi delle disposizioni nazionali di riferimento e ricostruendo le principali misure adottate a livello regionale e locale, con particolare attenzione alle prescrizioni di natura edilizia e urbanistica.

Sono, inoltre, esaminati i **profili condominiali e gli orientamenti giurisprudenziali** più rilevanti, con specifico riguardo al riparto delle competenze tra Stato ed enti territoriali.

Il Focus è stato aggiornato per tenere conto delle più recenti novità normative e giurisprudenziali.

Tra queste rientrano le nuove previsioni dei **Comuni di Roma e Verona**, che sul solco tracciato anche da altre amministrazioni comunali, hanno previsto norme per regolare la locazione breve, con particolare attenzione alla tutela della residenzialità e agli effetti sul territorio.

Viene riportata poi la **sentenza n. 164/2026 della Corte costituzionale**, che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di alcune disposizioni della legge della Regione Emilia-Romagna n. 10/2025 in materia di locazioni brevi. La Corte ha contestato, in particolare, l'estensione della disciplina limitativa all'intero territorio regionale rispetto a un fenomeno che, per sua natura, interessa con intensità differente specifiche aree territoriali.

L'aggiornamento tiene conto anche della **proposta di Regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili (Affordable Housing Act)**, presentata dalla Commissione europea nell'ambito della strategia europea per la casa. La proposta definisce un quadro comune per l'adozione, da parte delle autorità competenti, di misure volte a salvaguardare la disponibilità e l'accessibilità economica degli alloggi, comprese eventuali limitazioni alle locazioni brevi nelle aree caratterizzate da stress abitativo.

In allegato:

- Focus Locazioni brevi Parte I: Analisi normativa nazionale aspetti condominiali e focus della giurisprudenza;
- Focus Locazioni brevi Parte II: Le indicazioni regionali e locali.

Allegati

FOCUS_LOCAZIONI_BREVI-

Parte_I_Analisi_normativa_nazionale_aspetti_condominiali_e_focus_giurisprudenza_-_ottobre_2026

[Apri](#)

FOCUS_LOCAZIONI_BREVI-Parte_II_Le_indicazioni_regionali_e_locali_-_ottobre_2026

[Apri](#)

Per informazioni rivolgersi a:

Direzione Edilizia e

Territorio

Tel. 06 84567.277

E-Mail:

[ediliziaeterritorio@ance.i](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)

[t](mailto:ediliziaeterritorio@ance.it)