



Assemblea Regionale Siciliana
On. Dario Safina
Deputato regionale PD

Spett.le

**Assessorato del Turismo, dello Sport
e dello Spettacolo**

REGIONE SICILIANA

C.A. **Dirigente Generale Dott.ssa Rizza M.**

C.A. **Assessore al Turismo Dott.ssa Amata E.**

Pec: dipartimento.turismo@certmail.regione.sicilia.it

Pec: assessorato.turismo@certmail.regione.sicilia.it

Oggetto: Disapplicazione del D.A. n. 2104 del 25 giugno 2025 (e succ. corr.) alle Locazioni Turistiche alla luce dell'art. 5 della L.R. n. 12/2026, dell'art. 12 Preleggi e della sopravvenuta sentenza TAR Sicilia n. 1268/2026.

Con il D.A. n. 2104 del 25 giugno 2025 (corretto dal D.A. n. 2735 dell'8 agosto 2025) e gli Allegati "A" e "B", codesto Assessorato ha inteso dare attuazione all'art. 5 della L.R. n. 6/2025, disciplinando i *"Requisiti minimi, le definizioni e le disposizioni applicabili a tutte le aziende turistico-ricettive"* (alberghiere, extralberghiere e locazioni turistiche), con il dichiarato fine di innalzare gli *standard* qualitativi dell'offerta siciliana.

Nonostante la finalità della norma primaria fosse quella di *"garantire un livello qualitativo ottimale"* attraverso un'offerta *"differenziata"*, i citati decreti assessoriali hanno introdotto obblighi strutturali uniformi, del tutto sganciati dalla natura reale dei locali (spesso civili abitazioni) e dalla reale scala economica delle attività extralberghiere e delle locazioni.

Il recente contenzioso amministrativo, sfociato nella sentenza del TAR Sicilia n. 1268/2026, ha confermato l'illegittimità di tale impostazione.

Il Giudice Amministrativo, pur ribadendo la competenza regionale a dettare requisiti minimi di operatività delle attività ricettive, ha censurato le disposizioni adottate dalla Regione in quanto affette da manifesta irragionevolezza, illogicità e sproporzione, imponendo oneri economici e strutturali che tendono a livellare "verso l'alto" la qualità del servizio ricettivo offerto nella regione, imponendo oneri economicamente gravosi e non rispondenti a primarie esigenze dell'ospite, nonché incompatibili con una gestione della struttura familiare o di minime dimensioni.

In particolare, il TAR ha statuito che gli stringenti requisiti previsti dal citato D.A. n. 2104 del 25 giugno 2025 (e succ. corr.) avrebbero dovuto operare quali elementi utili per la *classificazione* (attribuzione di categorie/stelle) e non come *condizione minima* per l'effettivo esercizio dell'attività, pena lo snaturamento del settore extralberghiero.

A fare definitiva chiarezza è intervenuto direttamente il legislatore regionale con la legge regionale n. 12/2026.

L'art. 5 di tale legge ha operato sostanziali modifiche all'art. 35 della l.r. n. 6/2025, estromettendo chiaramente le locazioni turistiche dal perimetro dei requisiti alberghieri ed extra-alberghieri.



Assemblea Regionale Siciliana
On. Dario Safina
Deputato regionale PD

Il novellato comma 4 dispone infatti: *«L'attività di locazione turistica è svolta in unità abitative private regolarmente iscritte al catasto dei fabbricati, in possesso di attestazione di prestazione energetica e di dichiarazione professionale di conformità degli impianti nonché dei requisiti igienico-sanitari ed edilizi previsti da leggi e regolamenti applicabili per i locali di civile abitazione. **Gli immobili destinati a locazione turistica, muniti di abitabilità o agibilità, non sono soggetti ai requisiti strutturali, organizzativi e funzionali previsti per le strutture alberghiere ed extra-alberghiere, ferma restando l'osservanza delle norme generali in materia di sicurezza, igiene e uso abitativo».***

Nonostante il chiarissimo quadro normativo e giurisprudenziale, giungono segnalazioni secondo cui codesto Assessorato riterrebbe tuttora applicabile il D.A. 2104/2025 anche alle locazioni turistiche.

L'assunto secondo cui il D.A. n. 2104/2025 possa continuare ad applicarsi alle locazioni turistiche contrasta insanabilmente con il **principio di gerarchia delle fonti**, pilastro del nostro ordinamento (Codice civile - art. 1 delle Disposizioni sulla legge in generale - Preleggi).

Il decreto assessoriale, in quanto atto regolamentare (fonte secondaria), trae la propria legittimità esclusivamente dalla legge (fonte primaria).

Nel momento in cui una legge successiva (la L.R. n. 12/2026) interviene dettando una disciplina diametralmente opposta ed escludendo esplicitamente le locazioni turistiche dall'assoggettabilità ai requisiti strutturali e organizzativi tipici degli alberghi e del comparto extralberghiero, **la norma regolamentare secondaria cessa immediatamente di avere efficacia.**

La legge "vince" sempre sul decreto: un atto amministrativo generale non può mai sopravvivere in contrasto con una norma di rango primario, pena la sua radicale illegittimità per violazione di legge ed eccesso di potere.

Anche il ricorso ai criteri di interpretazione della Legge (Art. 12 Preleggi) conduce alle medesime conclusioni.

Ai sensi dell'art. 12 delle Preleggi: *«Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore».*

L'applicazione congiunta del criterio letterale e di quello teleologico (l'intenzione del legislatore) non lascia spazio a dubbi interpretativi.

Il dato letterale dell'art. 35, comma 4 (come introdotto dalla L.R. 12/2026), statuisce l'esonero totale ed espresso delle locazioni turistiche dai requisiti strutturali, funzionali e organizzativi.

Per esse valgono esclusivamente le norme regolatrici dei locali di *civile abitazione* (agibilità, impianti, APE, igiene e sicurezza comune).



Assemblea Regionale Siciliana
On. Dario Safina
Deputato regionale PD

L'intenzione del legislatore è chiaramente quella di recepire i rilievi della sentenza TAR n. 1268/2026, salvaguardando la natura non imprenditoriale e "differenziata" della locazione privata, per evitare lo snaturamento del settore.

Pertanto, ai sensi dell'art. 15 delle Preleggi, la nuova legge regionale ha operato un'**abrogazione implicita e parziale per incompatibilità** delle disposizioni del D.A. n. 2104/2025 nella parte in cui quest'ultimo pretendeva di estendere i predetti requisiti minimi ricettivi alle locazioni.

Un'ulteriore e insuperabile conferma della non applicabilità del decreto in parola alle locazioni turistiche deriva dall'analisi della proroga dei termini di adeguamento.

Il fatto che il termine per l'adeguamento e la trasmissione documentale sia stato differito al 30 giugno 2027 solo per le strutture extralberghiere, lasciando al 30 giugno 2026 il termine per le locazioni turistiche, non costituisce una penalizzazione punitiva per queste ultime, bensì la plastica dimostrazione che lo stesso decreto non si applica più a tali fattispecie.

Se il D.A. 2104/2025 si applicasse ancora alle locazioni turistiche, si giungerebbe all'assurdo logico-giuridico per cui le strutture extralberghiere (es. B&B e Case Vacanza) beneficino di un anno in più per adeguarsi a norme stringenti, mentre i privati locatori (le cui strutture la legge ha appena esentato *in toto* dagli obblighi strutturali ed extralberghieri) avrebbero dovuto trasmettere documenti tecnici e attestare requisiti non dovuti entro il 30 giugno 2026.

Tale asimmetria si spiega unicamente in una direzione: le locazioni turistiche non sono state inserite nella proroga semplicemente perché per esse non vi è più alcun requisito speciale del decreto a cui doversi adeguare, essendo la loro disciplina interamente assorbita e ricondotta dalla legge regionale ai soli standard della civile abitazione.

La tesi della persistente applicabilità del D.A. n. 2104/2025 alle locazioni turistiche sta determinando una grave quanto ingiustificata situazione di caos e incertezza interpretativa tra gli operatori, i proprietari e gli stessi uffici locali, con il rischio di esporre l'Amministrazione a una massiccia ondata di ricorsi giurisdizionali.

Alla luce di quanto esposto Si invita, pertanto, codesto Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo a riconoscere la piena e immediata prevalenza delle disposizioni introdotte dall'art. 5 della L.R. n. 12/2026 rispetto alle norme di rango secondario recate dal D.A. n. 2104/2025 ed ad adottare in via d'urgenza, nell'esercizio dei poteri di autotutela e di indirizzo amministrativo, un provvedimento di chiarimento volto a sancire l'esclusione definitiva ed esplicita delle locazioni turistiche dagli obblighi strutturali, funzionali e documentali (ivi compreso gli Allegati A e B) previsti dal D.A. n. 2104/2025.

Distinti saluti.

On. Dario Safina