

Publicato il 04/05/2026

N. 01268/2026 REG.PROV.COLL.
N. 01952/2025 REG.RIC.



R E P U B B L I C A I T A L I A N A

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia

(Sezione Terza)

ha pronunciato la presente

SENTENZA

sul ricorso numero di registro generale 1952 del 2025, proposto da Federazione Associazioni Ricettività Extralberghiera – F.A.R.E., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avvocato Mikaela Katarina Maria Hillerstrom, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

contro

Regione Siciliana, in persona del Presidente *pro tempore*, non costituita in giudizio;

Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo della Regione Siciliana, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avvocatura distrettuale dello Stato di Palermo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

Presidenza della Regione Siciliana, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'Avvocatura distrettuale dello Stato di Palermo, con domicilio digitale come da PEC da Registri di Giustizia;

per l'annullamento,

previa sospensione,

- del decreto dell'Assessore del turismo, dello sport e dello spettacolo della Regione Siciliana D. A. n. 2104 del 25.06.2025, a firma dell'Assessore Elvira Amata e del Dirigente Generale Maria Concetta Antinoro, pubblicato sul sito della Regione Siciliana il 26.06.2025 e nella GURS il 04.07.2025, con il quale sono stati approvati i *"Requisiti minimi, definizioni e disposizioni applicabili a tutte le aziende turistico-ricettive elencate all'art. 3 della Legge Regionale 25 febbraio 2025, n. 6"*, del quale l'Allegato A e l'Allegato B fanno parte integrante;
- dell'Allegato A al D.A. n. 2104 del 25.06.2025, *Requisiti minimi, definizioni e disposizioni applicabili a tutte le aziende turistico-ricettive elencate all'art. 3 della Legge Regionale 25 febbraio 2025, n. 6*, nel testo allegato al D.A. n. 2104 del 25.06.2025 coordinato con il D.A. n. 2753 dell'8.08.2025, pubblicato sul sito della Regione Siciliana l'11.08.2025;
- dell'Allegato B al D.A. n. 2104 del 25.06.2025, nel testo allegato al D.A. n. 2104 del 25.06.2025 coordinato con il D.A. n. 2753 dell'8.08.2025, pubblicato sul sito della Regione Siciliana l'11.08.2025;
- di ogni altro atto presupposto, connesso e/o consequenziale.

Visti il ricorso e i relativi allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio dell'Assessorato del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo della Regione Siciliana;

Visti tutti gli atti della causa;

Relatore nell'udienza pubblica del giorno 3 marzo 2026 la dott.ssa Raffaella Sara Russo e uditi per le parti i difensori come specificato nel verbale;

Ritenuto e considerato in fatto e diritto quanto segue.

FATTO e DIRITTO

Con ricorso notificato il 25 settembre 2025 e depositato il successivo 24 ottobre, la Federazione Associazioni Ricettività Extralberghiera – F.A.R.E., premesso di essere costituita da quaranta associazioni diffuse su tutto il territorio nazionale, rappresentative del settore delle locazioni brevi non

intermediate, di quello ricettivo extra-alberghiero (imprenditoriale e non) e degli agriturismi, ha impugnato – chiedendone l'annullamento, previa sospensione cautelare - il decreto in epigrafe indicato.

Preliminarmente, in fatto, parte ricorrente ha genericamente contestato (*“Le disposizioni...sono illegittime, irragionevoli, arbitrarie e lesive degli interessi legittimi degli operatori del settore ricettivo extralberghiero e dei titolari di locazioni turistiche”*), riportandone i contenuti, ampi stralci dell'allegato A al decreto; quindi, ha specificatamente censurato alcune previsioni contenute nel predetto allegato, deducendo le doglianze che possono come di seguito riassumersi.

Primo motivo

La previsione (contenuta nel par. 1.2 dell'allegato A al decreto), secondo cui le disposizioni del d.m. 14 giugno 1989, n. 236 – in tema di eliminazione delle barriere architettoniche - devono trovare applicazione alle strutture turistico-ricettive di cui alla l.r. n. 6/2025, contrasterebbe con l'art. 1 dello stesso d.m. 236/89, che limita l'ambito di applicazione del decreto ai soli edifici privati di nuova costruzione, residenziali e non, ed agli edifici di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, di nuova costruzione.

Inoltre, la previsione secondo la quale i materassi utilizzati in tutte le strutture ricettive di cui al punto 1.1 del decreto (quindi, anche le extralberghiere) devono essere ignifughi e omologati nella classe 1IM, oltre che corredati dal certificato rilasciato dal Ministero dell'Interno, contrasterebbe con il d.m. 9 aprile 1994 (*Approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la costruzione e l'esercizio delle attività ricettive turistico-alberghiere*), che, a livello nazionale, prevede l'applicazione della disciplina antincendio limitatamente alle attività ricettive con capacità superiore a venticinque posti letto.

Entrambe le disposizioni, dunque, sarebbero irragionevoli perché graverebbero di un onere ingiustificato gli operatori del settore extralberghiero, così ledendo la loro libertà di iniziativa economica ed il loro diritto di proprietà.

Secondo motivo

Alcune previsioni del decreto sarebbero irragionevoli, sotto diversi profili.

Segnatamente:

- la disposizione che prevede la necessità di un'autorizzazione del Dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo ai fini dell'utilizzo, nella denominazione della struttura, delle diciture "*Luxury*", "*Boutique*", "*Resort*", "*Country*" attribuirebbe all'amministrazione una discrezionalità tale da sconfinare nell'arbitrio;
- la previsione che impone la presenza di una percentuale minima (50%) del personale addetto alla *reception* e del personale di sala in grado di comunicare con l'ospite in lingua inglese comporterebbe un'ingerenza dell'amministrazione in scelte proprie del singolo operatore;
- ancora, sarebbero espressione di sostanziale arbitrio, perché ingiustificate, le previsioni relative agli obblighi di garantire il servizio di "*assistenza per manutenzione delle unità abitative e di riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni*" e la presenza di "*arredamento confortevole e decoroso*" (previsto al par. 12 quale requisito per le case-vacanza); ugualmente dovrebbe dirsi della disposizione, contenuta al par. 1.2. del decreto, che prevede l'obbligo di dotare le unità abitative delle strutture turistico-ricettive di almeno un televisore della dimensione minima di 32 pollici;
- sarebbero irragionevoli, oltre che in contrasto con il d.m. 5 luglio 1975 (sui requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione) – che non prevede tali stringenti requisiti - le previsioni (di cui ai parr. 1.2, 7.1 e 9) che richiedono, anche per le attività turistico-ricettive esercitate presso civili abitazioni, che le camere non abbiano più di quattro posti letto non sovrapponibili, con la sola eccezione delle camerate, presenti unicamente in ostelli, case per ferie e rifugi e che ogni struttura turistico-ricettiva disponga di almeno un servizio igienico completo di lavabo, doccia o vasca, bidet e WC ogni quattro posti letto sprovvisti di bagno privato, con la sola eccezione dei rifugi (par. 1.2);

- sarebbe irragionevole, perché vaga e difficilmente comprensibile, sotto il profilo attuativo, la previsione (contenuta sempre al par. 1.2) che richiede che ogni servizio igienico debba essere dotato di *“adeguata riserva di acqua corrente calda e fredda”*;
- sarebbero prive di razionale giustificazione le previsioni (par. 9) che impongono la presenza di *“televisore con antenna e canali satellitari nella sala o nelle sale soggiorno”* per tutte le categorie di *bed and breakfast*;
- non sarebbe giustificabile – anche perché non in linea con la normativa nazionale – l'imposizione della presenza di un defibrillatore in ogni struttura.

Terzo motivo

Sempre sotto il profilo del difetto di irragionevolezza, sarebbero illegittime:

- la previsione (di cui al par. 1.7) che impone ai titolari di strutture turistico-ricettive di comunicare, all'atto della presentazione della s.c.i.a., una rosa di tre denominazioni in ordine di priorità, tra le quali il Dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo sceglierà quella da assegnare alla struttura turistico-ricettiva;
- quella, contenuta sempre al par. 1.7, che consente al Dipartimento regionale del turismo, dello sport e dello spettacolo - qualora ritenga che due o più strutture ricettive site nello stesso comune, o nel territorio di comuni confinanti, abbiano la stessa denominazione o denominazioni simili - di assegnare ai titolari un termine di 30 (trenta) giorni per decidere in merito alla denominazione, decorso il quale deciderà il medesimo Dipartimento;
- la previsione che definisce gli **Affittacamere** come *“le strutture turistico-ricettive, gestite in forma imprenditoriale, composte da non più di sei camere per i clienti ubicate nella stessa unità immobiliare per un massimo di ventiquattro posti letto e con un massimo di quattro posti letto non sovrapponibili per camera, nelle quali sono forniti alloggio e servizi minimi oltre ad eventuali servizi complementari”*, nella parte in cui sembrerebbe non consentire che una stessa attività sia esercitata in più unità immobiliari;
- il tredicesimo capoverso del par. 1.2, che dispone: *“Le strutture turistico-ricettive site in locali di civile abitazione all'interno di condomini, all'atto della dichiarazione di*

inizio attività devono presentare, al Dipartimento del turismo, dello sport e dello spettacolo, il regolamento di condominio che non vieta lo svolgimento di attività turistico-ricettive e/o di attività imprenditoriali all'interno dello stesso. In assenza di regolamento di condominio, si dovrà presentare apposita attestazione dell'amministratore del condominio che assevera l'assenza del suddetto regolamento e l'assenza di cause ostative allo svolgimento della relativa attività turistico ricettiva”;

- il par. 17 che, per le locazioni turistiche site in locali di civile abitazione all'interno di condomini, impone di presentare una dichiarazione attestante *“l'assenza di sentenze passate in giudicato su procedimenti intrapresi, da parte del Condominio o da singoli condomini, innanzi ad un tribunale civile contro l'eventuale svolgimento della locazione turistica”.*

Quarto motivo

Il decreto impugnato sarebbe lesivo della competenza legislativa statale esclusiva in materia di ordinamento civile, in quanto comporterebbe limitazioni su base territoriale dei diritti dominicali dei proprietari di immobili, nella misura in cui vieta o rende eccessivamente difficoltoso l'esercizio per i proprietari di immobili della facoltà di godimento del proprio bene, anche mediante conseguimento di un reddito dominicale attraverso la stipula di contratti di locazione breve.

In quest'ottica, sarebbe illegittima la previsione che ricomprende tra le locazioni turistiche le attività turistico-ricettive, così subordinandole alla disciplina dettata dal decreto.

Quinto motivo

Il decreto impugnato, nell'imporre l'adeguamento delle strutture ricettive extralberghiere e delle locazioni turistiche ai requisiti indicati, secondo intervalli temporali diversificati a seconda delle differenti norme (uno, due o tre anni) si porrebbe in violazione dei principi del legittimo affidamento e dell'irretroattività degli atti e dei provvedimenti amministrativi.

Sesto motivo

Il decreto sarebbe illogico e contraddittorio perché avrebbe l'effetto di penalizzare le attività extralberghiere e le locazioni turistiche brevi, a vantaggio delle forme di ospitalità alberghiere la cui situazione normativa resterebbe sostanzialmente immutata.

Ne discenderebbe anche la violazione dei principi unionali di libera prestazione dei servizi e di libertà di stabilimento, nonché della libertà d'impresa e di scelta della professione (articoli 15 e 16 della Carta dei diritti fondamentali dell'UE), del diritto di proprietà (art. 17), della libertà di circolazione delle persone (art. 45); risulterebbe violata anche la c.d. direttiva servizi (2006/123/CE), che impone l'eliminazione delle barriere allo sviluppo del settore dei servizi (cfr.

considerando n. 1), nonché la semplificazione amministrativa nel medesimo settore (cfr. considerando n. 46 e n. 47).

Settimo e ottavo motivo

La disciplina introdotta dal provvedimento impugnato penalizzerebbe oltre ogni ragionevolezza il settore delle locazioni turistiche brevi e delle attività extralberghiere, introducendo stringenti limiti non giustificati dalle finalità perseguite dal legislatore regionale, con l'effetto di pregiudicare gli operatori di piccola scala, i consumatori ed il c.d. turismo accessibile.

Con memoria del 31 ottobre 2025 e con le successive, parte ricorrente ha insistito nelle precedenti doglianze, meglio chiarendo, in particolare, i profili di censura (presenti solo *in nuce* nell'atto introduttivo) rivolti avverso la previsione (par. 1.2. dell'All. A) che impone la presenza, nelle strutture turistico-ricettive dotate di spazi comuni a disposizione degli ospiti, di un adeguato numero di servizi igienico-sanitari distinti per sesso, preceduti da antibagno, insieme ad un servizio igienico-sanitario da destinare ai soggetti disabili, accorpabile ad uno dei servizi distinti per sesso.

Parte ricorrente, nel denunciare l'irragionevolezza del requisito per gli immobili di civile abitazione, dato il limitato numero di posti-letto di cui questi sono provvisti, ha evidenziato anche la particolare onerosità della

previsione, che di fatto impone agli operatori la realizzazione di consistenti e costosi lavori di ristrutturazione immobiliare in breve tempo.

Alla camera di consiglio del 4 novembre 2025, il Presidente del collegio ha dato atto della non integrità del contraddittorio, per non essere stato notificato il ricorso all'Assessorato regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo – che ha adottato il decreto impugnato - ma unicamente alla “Regione Siciliana” (peraltro ad indirizzo pec facente capo all'amministrazione e non all'Avvocatura dello Stato); su richiesta del difensore di parte ricorrente, è stato concesso il termine di trenta giorni per provvedere all'integrazione del contraddittorio e di successivi quindici giorni per il deposito di prova della notifica.

In data 19 novembre 2025, l'associazione ricorrente ha correttamente notificato il ricorso al menzionato Assessorato, presso l'Avvocatura distrettuale dello Stato.

Alla camera di consiglio del 16 dicembre 2025, la ricorrente ha rinunciato alla domanda cautelare.

Con decreto n. 5 del 19 gennaio 2026, la competente Commissione per il patrocinio a spese dello Stato ha respinto l'istanza dell'associazione ricorrente volta ad ottenere l'ammissione al gratuito patrocinio, ritenendo l'art. 119 del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia (d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115) - che consente l'estensione dell'istituto del patrocinio a spese dello Stato agli enti che non svolgono attività economica e che non perseguono scopo di lucro – non applicabile al caso di specie, considerato che:

“- l'oggetto del presente giudizio è strettamente correlato all'esercizio dell'attività economica da parte dei componenti della Federazione;

- in altri termini, sarebbe frustrata la ratio dell'istituto dell'ammissione al patrocinio a spese dello Stato, se si ammettesse che le pretese (strettamente collegate all'esercizio dell'attività imprenditoriale) dei singoli associati potessero essere attivate (in luogo di un ricorso collettivo) attraverso lo schermo di un ente esponenziale titolare di redditi esigui”.

Si sono costituiti per resistere al ricorso l'Assessorato regionale del Turismo, dello Sport e dello Spettacolo e la Presidenza della Regione Siciliana (alla quale, in vero, il ricorso non è stato notificato). Le dette amministrazioni, con memoria del 29 gennaio 2026, hanno eccepito l'inammissibilità del ricorso per difetto di autonoma legittimazione processuale in capo alla "Regione Sicilia", cui il gravame è stato inizialmente notificato e, comunque, la tardività del ricorso, che è stato ritualmente notificato soltanto il 19 novembre 2025, quando il termine di sessanta giorni dalla pubblicazione del decreto assessoriale impugnato era ampiamente decorso; nel merito, ne hanno dedotto l'infondatezza.

Alla pubblica udienza del 3 marzo 2026, il difensore di parte ricorrente ha precisato di avere impugnato il decreto assessoriale in relazione alle sole disposizioni relative alle strutture extra-alberghiere; la causa è stata quindi posta in decisione.

Del tutto irritualmente, diversi giorni dopo il passaggio in decisione della causa, parte ricorrente ha depositato alcuni atti e documenti nel fascicolo processuale, di cui, all'evidenza, il collegio non può tenere conto.

Premesse tali circostanze in fatto e prima di vagliare la fondatezza del ricorso, è necessario prendere in esame le eccezioni sollevate dall'Avvocatura dello Stato.

La Corte costituzionale, con sentenza 26 giugno 2018, n. 132, ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 44, co. 4 c.p.a. (*"Nei casi in cui sia nulla la notificazione e il destinatario non si costituisca in giudizio, il giudice, se ritiene che l'esito negativo della notificazione dipenda da causa non imputabile al notificante, fissa al ricorrente un termine perentorio per rinnovarla. La rinnovazione impedisce ogni decadenza"*), limitatamente alle parole *"se ritiene che l'esito negativo della notificazione dipenda da causa non imputabile al notificante,"*.

Ne consegue che in ogni ipotesi di nullità della notifica del ricorso – quale è la prima notifica del gravame all'esame – il giudice è tenuto a fissare un termine per il rinnovo della medesima.

Poiché, nel caso in esame, parte ricorrente ha provveduto a notificare correttamente il ricorso nel termine assegnato, la rinnovazione della notifica ha impedito la decadenza dal termine per impugnare.

Ciò premesso e passando ad un esame nel merito del ricorso, il collegio ricorda che, nell'esercizio della competenza esclusiva che l'art. 14, co. 1 lett. n) dello Statuto della Regione Sicilia gli riserva, il legislatore regionale, con l.r. 25 febbraio 2025, n. 6, ha disciplinato le strutture turistico-ricettive alberghiere, extralberghiere e le "altre" strutture turistico-ricettive, al fine di *"valorizzare la fruizione turistica dei beni naturalistici, ambientali e culturali del territorio, accrescere la competitività del settore turistico regionale mediante un'offerta differenziata e garantire un livello qualitativo ottimale dei servizi offerti al turista"* (art. 1); in tale ottica, ha demandato all'Assessore regionale per il turismo, lo sport e lo spettacolo l'adozione di un decreto, da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della stessa legge, previo parere della competente Commissione dell'Assemblea regionale siciliana, che stabilisse i requisiti minimi obbligatori, i criteri per la classificazione, le caratteristiche tecniche e le specifiche modalità di esercizio delle strutture turistico-ricettive (art. 5).

Con il decreto oggetto di impugnazione - n. 2104 del 25 giugno 2025 - cui sono state apportate correzioni con il d.a. n. 2735 dell'8 agosto 2025, l'Assessorato del turismo, dello sport e dello spettacolo della Regione siciliana – in attuazione della menzionata disposizione - ha dettato: *"Requisiti minimi, definizioni e disposizioni applicabili a tutte le aziende turistico-ricettive elencate all'art. 3 della legge regionale 25 febbraio 2025, n. 6"*.

Con il ricorso all'esame, l'associazione ricorrente ha contestato le numerose previsioni, sopra indicate, contenute nell'allegato A al d.a. n. 2104 del 25 giugno 2025, come modificato con il d.a. n. 2753 del giorno 8 agosto 2025.

A tale riguardo va precisato che devono intendersi impugunate unicamente le previsioni avverso le quali sono state mosse censure determinate e non anche quelle – genericamente riportate nella parte narrativa del ricorso – in relazione alle quali non è stata mossa alcuna specifica doglianza e che risultano essere

state semplicemente descritte in ricorso (ad esempio, quelle sulle dimensioni delle camere da letto, sull'uso di *topper* per i materassi, etc.).

L'art. 40, co. 1 lett. f) c.p.a., invero, dispone che *“Il ricorso deve contenere distintamente...i motivi specifici su cui si fonda”*; nel caso in esame, manca la deduzione di motivi specifici avverso tali previsioni, peraltro riportate solo nella parte narrativa del ricorso (e non anche in quella “in diritto”). In ipotesi accostabili al presente caso – ma con la significativa differenza che in quei casi delle doglianze erano state rese, sia pure nella parte “in fatto” – la giurisprudenza amministrativa ha ritenuto inammissibili tali censure, proprio in ragione della loro collocazione nel corpo dell'atto (cfr., *ex multis*, Cons. Stato, sez. VI n. 8/2016).

Ciò premesso, per comodità espositiva, il collegio ritiene di dover esaminare prioritariamente le doglianze esposte nel quarto e nel quinto motivo di ricorso, di cui non si ravvisa la fondatezza.

La Corte costituzionale si è più volte espressa su “casi di confine” tra la materia del turismo – che l'art. 117 Cost. riserva alla potestà legislativa esclusiva delle regioni a statuto ordinario - e quella dell'ordinamento civile, rimessa alla potestà legislativa esclusiva statale (sentenze n. 94 del 2024, n. 84 del 2019, n. 1 del 2016, n. 80 del 2012 e n. 369 del 2008) ed ha ritenuto, ad esempio: che gli aspetti “turistici” anche delle locazioni brevi ricadono nella competenza residuale delle Regioni (sentenza n. 80 del 2012), mentre appartiene all'ordinamento civile la regolamentazione dell'attività negoziale e dei suoi effetti (tra le tante, sentenze n. 176 del 2018, n. 283 del 2016, n. 245 del 2015, n. 290 del 2013); che del pari afferiscono alla competenza regionale le disposizioni che impongano adempimenti amministrativi precedenti ed esterni al contratto di locazione turistica, sanzionando i correlati inadempimenti, senza incidere sulla libertà negoziale e sulla sfera contrattuale, che restano disciplinate dal diritto privato (n. 84/2019); che, più in generale, nelle materie di competenza regionale, *«il legislatore regionale ben può conformare anche le facoltà spettanti ai privati»* (n. 175 del 2019), compreso il contenuto del

diritto di proprietà (n. 190 del 2001); che, infine, anche le norme che impongano degli *standard* da rispettare, al fine dell'ingresso nel circuito delle strutture ricettive classificate, con l'effetto di implicare una compressione del diritto di proprietà, non sono attratte per ciò solo nell'orbita del diritto civile (n. 186/2025).

Per quel che concerne, in particolare, l'inclusione delle locazioni turistiche tra le attività turistico-ricettive, la Corte costituzionale (n. 186/25) ha chiaramente affermato la competenza regionale sulla definizione e classificazione delle strutture ricettive.

Ne discende l'infondatezza del quarto motivo di ricorso.

Palesamente infondata è la successiva censura, essendo evidente che disposizioni normative che impongono agli operatori degli adeguamenti, ai fini dello svolgimento di attività economiche, da porre in essere entro un termine prefissato, per un verso, non sono retroattive e, per altro verso, non confliggono con alcun legittimo affidamento, non potendo ipotizzarsi la sussistenza, nell'operatore economico, di un affidamento (tutelabile) nel fatto che il quadro normativo di riferimento rimanga immutato.

Il collegio ritiene invece fondati – nei sensi e nei limiti di seguito precisati – i motivi di ricorso primo, secondo, terzo, sesto, settimo e ottavo.

Con tali censure, parte ricorrente ha denunciato l'eccesso di potere e l'irragionevolezza, sotto diversi profili, di alcune specifiche disposizioni contenute nel più volte citato allegato A (primi tre motivi di ricorso), la violazione del diritto di proprietà e della libertà d'impresa (come normativamente tutelati a diversi livelli, non ultimo dalla c.d. direttiva servizi) nonché l'illogicità di scelte amministrative che di fatto penalizzerebbero il settore del c.d. turismo accessibile, senza incidere sul settore alberghiero.

In tema di c.d. *overtourism* è recentemente intervenuta la Corte Costituzionale (n. 186 del 16 dicembre 2025) che – al fine di vagliare la legittimità costituzionale di norme regionali incidenti sul settore extralberghiero - ha ritenuto che si debba valutare la possibilità di giustificare tali disposizioni alla

luce dell'art. 42, secondo comma, Cost., che consente di limitare la proprietà *“allo scopo di assicurarne la funzione sociale”*.

Rilevando che le dette previsioni perseguivano la *“finalità di limitare la proliferazione delle strutture ricettive extra-alberghiere”*, con l'obiettivo di porre un argine al fenomeno del c.d. *overtourism*, ha ritenuto che tale fine non sia di per sé immeritevole di tutela, dovendo darsi atto delle esternalità negative scaturenti dal detto fenomeno: *“In primo luogo, si è prodotta una contrazione degli alloggi disponibili per lavoratori e studenti fuori sede, con conseguente effetto inflazionistico sul costo degli alloggi stessi. Inoltre, l'overtourism può determinare «la trasformazione urbanistica di interi quartieri e centri, con ricadute di rilievo anche sulla gestione dei servizi pubblici locali» (sentenza n. 94 del 2024)”*.

Dopo aver richiamato un precedente della Corte di Giustizia dell'Unione europea (grande sezione, sentenza 22 settembre 2020, cause riunite C-724/18 e C-727/18, Cali Apartments, punto 75) ed il regolamento (UE) 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 aprile 2024 – che danno atto dell'attenzione che il problema richiama, anche a livello sovranazionale – la Corte Costituzionale ha concluso ritenendo che *“In definitiva, nella materia in esame la correzione dei “fallimenti del mercato” rientra fra le opzioni legittimamente adottabili dal legislatore”* e che, *“Accertata la funzione sociale delle norme impugnate, occorre verificare che esse non siano affette da illogicità o sproporzione rispetto all'obiettivo prefissato (sentenze n. 143 del 2025, n. 119 e n. 5 del 2023)”*.

È sulla base di queste direttrici che il collegio ritiene di vagliare – anche sotto il profilo della logicità, della ragionevolezza e della proporzionalità quali figure sintomatiche dell'eccesso di potere – le disposizioni regolamentari singolarmente censurate.

Devono, pertanto, ritenersi illegittime le previsioni di seguito elencate, perché irragionevolmente prevedono taluni stringenti condizioni quali requisiti necessari minimi ai fini dell'effettivo esercizio dell'attività di che trattasi, piuttosto che (come sarebbe stato più logicamente ipotizzabile) quali elementi utili per l'iscrizione della singola struttura ad una data categoria piuttosto che

ad un'altra di livello inferiore; è lo stesso legislatore regionale peraltro, che, all'art. 1 della l.r. 6/2025, si è prefisso lo scopo di garantire un'offerta turistica "differenziata", obiettivo che non sembra perseguibile imponendo alla generalità delle strutture servizi e requisiti che, anche per il costo che comportano (e che inevitabilmente si ripercuote sul cliente), possono giustificarsi solo in strutture ricettive di livello medio-alto.

1. Paragrafo 1.2, nella parte in cui stabilisce che *"le disposizioni di cui al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, si applicano alle strutture turistico-ricettive di cui alla L.R. n. 6/2025, ove ricomprese nell'ambito di riferimento previsto dall'articolo 1"*.

2. Paragrafo 1.2, nella parte in cui prevede per tutte le strutture extralberghiere l'obbligo di dotarsi di materassi ignifughi.

3. Paragrafo 1.2, nella parte in cui prevede che tutte le strutture extralberghiere debbano disporre del 50% del personale addetto alla reception e del personale di sala in grado di comunicare con gli ospiti in lingua inglese.

4. Paragrafo 1.2, nella parte in cui prevede che *"le unità abitative delle strutture turistico-ricettive devono essere dotate di almeno un televisore della dimensione minima di 32 pollici"*.

5. Paragrafo 9, laddove impone la presenza di *"televisore con antenna e canali satellitari nella sala o nelle sale soggiorno"* per tutte le categorie di *bed and breakfast*.

6. Paragrafi 1.2, 7.1 e 9, nella parte in cui richiedono, anche per le attività turistico-ricettive esercitate presso civili abitazioni, che le camere non abbiano più di quattro posti letto non sovrapponibili.

7. Paragrafo 1.2, laddove stabilisce che ogni struttura turistico-ricettiva debba disporre di almeno un servizio igienico completo di lavabo, doccia o vasca, bidet e WC ogni quattro posti letto sprovvisti di bagno privato, con la sola eccezione dei rifugi (par. 1.2).

8. Paragrafo 1.2, nella parte in cui prevede per tutte le strutture extralberghiere che *"ogni servizio igienico deve essere dotato di adeguata riserva di acqua corrente calda e fredda"*.

Oltre a trattarsi di un onere gravoso, depone nel senso dell'irragionevolezza la scarsa chiarezza della previsione.

9. Paragrafo 1.2., laddove impone la presenza, nelle strutture turistico-ricettive dotate di spazi comuni a disposizione degli ospiti, di un adeguato numero di servizi igienico-sanitari distinti per sesso, preceduti da antibagno, insieme ad un servizio igienico-sanitario da destinare ai soggetti disabili, accorpabile ad uno dei servizi distinti per sesso.

10. Paragrafo 1.2, nella parte in cui obbliga i titolari di strutture extralberghiere a presentare copia del regolamento condominiale e attestazione dell'amministratore di condominio relativa all'assenza di sentenze passate in giudicato o di cause pendenti a carico del condominio.

11. Paragrafi 5, 7, 9 e 13, nelle parti in cui, prevedono, rispettivamente per le residenze turistico-alberghiere, gli **affittacamere**, i *bed and breakfast*, le case per ferie – senza distinzione di categoria - l'obbligo di dotarsi di un defibrillatore.

12. Paragrafo 1.7, nella parte in cui (limitatamente alle strutture extralberghiere) attribuisce all'Assessorato il potere di scelta del nome della struttura nell'ambito di una rosa di tre denominazioni o di modificarne il nome nel caso di denominazione simile o coincidente.

Si tratta, invero, di previsioni 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 (come quelli relativi al televisore a 32 pollici o ai canali satellitari), o che vanno oltre le previsioni normative vigenti a livello nazionale (ad es., in tema di defibrillatori o di barriere architettoniche) o di adempimenti che, benchè non economicamente onerosi (quali quelli relativi alla scelta del nome o all'attestazione di assenza di cause, anche definite, a carico del condominio, attestazione che presuppone una prodromica e non agevole attività di ricerca), non sono compatibili con una gestione della struttura familiare o comunque di minime dimensioni, spesso indispensabile al fine di garantire un'offerta “differenziata”, come richiesto dallo stesso legislatore regionale, tale dovendo intendersi un'offerta

capace di rispondere alle diverse tipologie di domanda presenti nel mercato turistico (che inevitabilmente ricomprende anche quello degli spostamenti per necessità di salute e lavoro).

Non è certo impedito all'Amministrazione la possibilità di prevedere e richiedere dei requisiti minimi per la stessa operatività delle attività ricettive, purché -senza incorrere in eccesso di potere- si tenga in considerazione la differenza tra strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere: sia dal punto di vista delle caratteristiche strutturali; sia -quanto ai servizi da offrire- alla differente tipologia del mercato turistico cui le due tipologie di strutture rispettivamente si rivolgono, tenendo conto che il turista che si rivolge al mercato delle strutture extralberghiere è già consapevole di non aspettarsi e di non poter richiedere i medesimi standard e/o tipologie di servizi propri delle strutture alberghiere.

Non appaiono invece irragionevoli le previsioni relative all'uso delle denominazioni "Luxury", "Boutique", "Resort" e "Country", trattandosi di un potere amministrativo il cui esercizio non comporta particolari oneri per l'operatore turistico e che ha la concreta funzione di indirizzare l'utenza.

Infine, non si ritiene che meritino annullamento le previsioni relative:

- alla necessità di un servizio di manutenzione delle unità abitative e di riparazione e sostituzione di arredi, corredi e dotazioni, da intendersi quale garanzia, da parte del titolare della struttura, di mantenere l'alloggio funzionale all'uso per la durata del soggiorno;
- all'obbligo di offrire un arredamento decoroso, risultando proporzionato al fine di limitare un'eccessiva offerta turistica, nei sensi sopra indicati;
- alla definizione di **affittacamere**, che non può intendersi come un divieto a che tali strutture siano composte da più appartamenti nello stesso stabile.

Il ricorso, dunque, deve accogliersi nei soli limiti indicati.

Infine, con riferimento all'istanza, avanzata dalla federazione ricorrente, di ammissione al patrocinio a spese dello Stato – già respinta in via provvisoria dalla competente commissione con decreto n. 5/2026 - il collegio ritiene di

condividere le argomentazioni in quella sede rese e, pertanto, di non ammettere l'associazione ricorrente al patrocinio a spese dello Stato.

In considerazione della complessità e della novità delle questioni trattate, si ritiene di dover compensare tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sicilia (Sezione Terza), definitivamente pronunciando sul ricorso, come in epigrafe proposto, lo accoglie nei limiti indicati in motivazione e per l'effetto annulla il decreto impugnato come precisato in motivazione, ai punti da 1. a 12.; respinge in via definitiva l'istanza dell'associazione ricorrente di ammissione al patrocinio a spese dello Stato.

Spese compensate.

Ordina che la presente sentenza sia eseguita dall'autorità amministrativa.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio del giorno 3 marzo 2026, con l'intervento dei magistrati:

Roberto Valenti, Presidente

Raffaella Sara Russo, Consigliere, Estensore

Marco Maria Cellini, Referendario

L'ESTENSORE
Raffaella Sara Russo

IL PRESIDENTE
Roberto Valenti

IL SEGRETARIO