



**News n. 97 del 3 novembre 2025
a cura dell'Ufficio del massimario**

La Corte costituzionale, nel dichiarare la fondatezza della questione sollevata dal T.a.r. per la Liguria riguardo all'art. 2, comma 2, della legge regionale Liguria 7 febbraio 2008, n. 1, che prevede criteri rigidi per la rimozione del vincolo di destinazione produttiva e, segnatamente, del vincolo alberghiero, stabilisce che esso possa essere rimosso anche per motivi di insostenibilità economica, oltre che nelle ipotesi (già previste dalla legge regionale) della impossibilità tecnica o di localizzazione in aree inidonee dell'attività alberghiera.

Corte costituzionale, 7 ottobre 2025, n. 143 – Pres. Amoroso, Red. Pitruzzella

Edilizia e urbanistica – Vincoli conformativi ed espropriativi – Vincolo di destinazione produttiva – Vincolo alberghiero – Rimozione – Limiti esorbitanti – Incostituzionalità

È incostituzionale l'art. 2, comma 2, della legge regionale Liguria n. 1 del 2008, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 4, della legge regionale Liguria n. 4 del 2013, nella parte in cui non consente ai proprietari degli immobili soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo di presentare motivata e documentata istanza di svincolo, accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare, nell'ipotesi di comprovata non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva. (1)

I. – Con la sentenza in rassegna la Corte costituzionale ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 2, comma 2, della legge reg. Liguria n. 1 del 2008, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 4, della legge reg. Liguria 18 marzo 2013, n. 4, nella parte in cui non consente ai proprietari degli immobili soggetti a specifico vincolo alberghiero di ottenere lo svincolo nelle ipotesi in cui venga dimostrata la non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva, in quanto ritenuta in contrasto con il principio di proporzionalità. La questione è stata sollevata dal T.a.r. per la Liguria, sez. II, con ordinanza 23 gennaio 2025, n. 78 (oggetto della News UM n. 21 del 10 marzo 2025).

II. – Il tribunale ligure era chiamato a decidere sulla impugnazione del diniego di svincolo dalla destinazione alberghiera di un immobile di proprietà privata, chiesto per la trasformazione della struttura alberghiera in una residenza socio-sanitaria per anziani e sulla quale il Comune ha ritenuto non sussistere le condizioni previste dalla normativa

regionale. Questa richiedeva alternativamente l'impossibilità di realizzare interventi di adeguamento dell'immobile per l'esistenza di vincoli di varia natura o l'insistenza in un ambito territoriale inidoneo allo svolgimento dell'attività alberghiera. La richiesta di rimozione del vincolo alberghiero muove – in via di estrema sintesi – dalla asserita mancanza di convenienza economica nella prosecuzione dell'attività e dalla inopportunità di realizzare gli investimenti necessari al rilancio della struttura, stante l'esiguità dei ricavi attesi.

III. – La Corte, dopo aver ricostruito il quadro normativo di riferimento e analizzato le argomentazioni sviluppate nella ordinanza di rimessione, ha ritenuto quanto segue:

- a) la questione è fondata, in riferimento agli artt. 3 e 41 Cost. Il vincolo di destinazione alberghiera mira a tutelare il settore turistico, strategico per l'economia nazionale e per l'occupazione, e salvaguarda la funzione di immobili essenziali per un equilibrato sviluppo del mercato;
- b) la Corte osserva di aver già ricondotto in passato l'originaria disciplina statale del vincolo, contraddistinta da un avvicinarsi di proroghe nel periodo della ricostruzione postbellica, ai programmi e ai controlli che la legge determina per indirizzare l'attività economica e coordinarla a fini sociali, in applicazione dell'art. 41, comma 3, Cost. (sentenza n. 4 del 1981, punto 1 del considerato in diritto, in *Foro it.* 1981, I, 305, in *Giur. it.* 1982, I, 1, 12 (m), con nota di ROSSELLO, in *Nuove leggi civ.* 1981, 397, con nota di ALPA, in *Regioni* 1981, 733, con nota di CERRI);
 - b1) tale correlazione è confermata dall'art. 8, primo comma, della legge 17 maggio 1983, n. 217 (Legge quadro per il turismo e interventi per il potenziamento e la qualificazione dell'offerta turistica), che individua lo scopo del vincolo nella conservazione e nella tutela del patrimonio ricettivo, «in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale»;
 - b2) ai medesimi principi è ispirata la legislazione delle regioni, chiamata a disciplinare tale aspetto nell'ambito della competenza legislativa regionale residuale in materia di turismo (art. 117, comma 4, Cost.) e di quella concorrente in materia di governo del territorio (art. 117, comma 3, Cost.);
- c) la Corte richiama i propri precedenti in cui ha osservato che il legislatore può apporre restrizioni di carattere generale alla libertà di iniziativa economica privata, a condizione che tali limiti corrispondano all'utilità sociale e alla protezione di valori primari attinenti alla persona umana e non si traducano in misure arbitrarie ed incongrue (sentenze 16 giugno 2022, n. 150, punto 7.2. del considerato in diritto, oggetto della News UM n. 72 del 26 luglio 2022 nonché in *Foro it.*, Rep. 2022, voce *Lavoro (rapporto di)*, n. 638; 23 novembre 2021, n. 218, punto 8.2. del considerato in diritto oggetto della News UM n. 92 del 14 dicembre 2021, nonché in *Foro it.*, Rep. 2022, voce *Concessioni amministrative*, n. 6; 2 marzo 2018, n. 47, punto 4.2. del considerato in diritto, in *Foro it.* 2018, I, 1091, in *Riv. dir. navigaz.* 2018, 342, con nota di BENELLI, in *Dir. maritt.*, 2019, 311 (m), con nota di RIGHETTI, in *Dir. trasporti* 2020, 119, con nota di BALDON);
 - c1) in questa prospettiva, il vincolo di destinazione, proprio per le finalità che persegue, non si può risolvere nella prosecuzione coattiva di un'attività

economica, anche quando tale attività cessi di essere vantaggiosa (Cons. Stato, sez. IV, 23 novembre 2018, n. 6626);

c2) gli obiettivi di salvaguardia dell'integrità del patrimonio turistico-ricettivo e dei livelli occupazionali del settore, pur prioritari per la collettività, non possono, dunque, «escludere qualunque rilevanza alla circostanza che sia venuta meno la convenienza economico-produttiva dell'impresa alberghiera» (Cons. Stato, sez. I, parere 25 marzo 2021, n. 475);

d) il legislatore statale, nella disciplina organica dettata dalla legge n. 217 del 1983, ha identificato il punto di equilibrio nella definizione di presupposti tassativi, legati alla comprovata «non convenienza economico-produttiva della struttura ricettiva» (art. 8, comma 5). Pertanto, nell'indispensabile valutazione in concreto delle giustificazioni sottese all'istanza di svincolo, occorre ponderare le possibili ripercussioni negative della prosecuzione dell'attività alberghiera (Cons. Stato, sez. III, 24 febbraio 2025, n. 1585);

e) alla luce dei principi richiamati, secondo la Corte, colgono nel segno le censure del rimettente che prospettano «un assetto irragionevole degli interessi contrapposti», lesivo anche degli artt. 3 e 41 Cost.;

e1) la previsione censurata, pur ammettendo la rimozione del vincolo nell'ipotesi di «sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato», la condiziona a requisiti che ne rendono difficilmente praticabile l'attuazione;

e2) a tale riguardo, osserva che il legislatore regionale valorizza l'inadeguatezza connessa con la «collocazione della struttura in ambiti territoriali inidonei allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa» (art. 2, comma 2, lettera b, della legge reg. Liguria n. 1 del 2008). Tuttavia la sopravvenuta inadeguatezza rispetto alle esigenze del mercato, pur intesa in senso ampio, non include tutte le ipotesi di carente convenienza economico-produttiva;

e3) peraltro, secondo il giudice delle leggi, la disciplina regionale delimita la nozione di inadeguatezza, ancorandola all'impossibilità di realizzare gli interventi di adeguamento complessivo sull'immobile. Tale indice, tuttavia, non esaurisce la vasta gamma di situazioni concrete in cui la prosecuzione dell'attività non è più conveniente;

f) conclude quindi la Corte che è agevole ipotizzare situazioni di comprovata insostenibilità economica dell'attività alberghiera anche quando non si possano invocare le fattispecie enucleate dal legislatore regionale;

g) l'obbligo di proseguire l'attività, anche quando sia gravata da perdite e da oneri esorbitanti, pregiudica l'interesse del singolo operatore economico e non apporta alcun vantaggio alla collettività;

h) l'irragionevolezza dell'assetto così congegnato si apprezza anche da una diversa angolazione;

h1) nel relegare a ipotesi marginali il mutamento della destinazione alberghiera, la disciplina censurata vanifica la valutazione della perdurante convenienza economico-produttiva, coesistente alla libertà tutelata

dall'art. 41 Cost., e inibisce all'amministrazione ogni apprezzamento di usi alternativi dell'immobile vincolato, anche quando siano più vantaggiosi e rispondenti all'utilità sociale;

h2) inoltre, un vincolo configurato in termini oltremodo restrittivi rischia di frustrare le finalità che ne giustificano l'introduzione e di produrre conseguenze antitetiche, distogliendo gli imprenditori dal mercato turistico-ricettivo e disperdendo quel patrimonio di valori che una razionale espansione del turismo aggrega e rafforza;

i) osserva, infine, la Corte che le limitazioni sancite dal legislatore regionale contravvengono al canone del "minimo mezzo", che prescrive di privilegiare, tra tutte le misure, quelle idonee a determinare il minor sacrificio degli interessi contrapposti;

i1) un vincolo di destinazione, concepito come tendenzialmente immutabile, non incide su profili circoscritti e secondari della libertà d'iniziativa economica privata, ma ne sacrifica il nucleo essenziale, in quanto preclude all'imprenditore la facoltà di adottare scelte organizzative qualificanti;

i2) nel disconoscere un appropriato rilievo alla sopravvenuta insostenibilità dell'attività, la disciplina in esame si rivela, quindi, sproporzionata rispetto all'obiettivo di assicurare l'efficienza del mercato turistico e di salvaguardare tutti gli interessi, occupazionali e culturali, che gravitano attorno ad esso;

j) il legislatore regionale, inoltre, già circonda di cautele la facoltà di chiedere la rimozione del vincolo. Esse riguardano: - la valutazione della specifica destinazione d'uso che si intende imprimere all'immobile e, in tale contesto, rileva anche la salvaguardia dei preminenti interessi di tutela dell'ambiente e di un ordinato governo del territorio; - la previsione che allo svincolo fa riscontro la restituzione delle agevolazioni eventualmente percepite (art. 6, comma 1, della legge reg. Liguria n. 1 del 2008);

k) in questa prospettiva, l'irrilevanza della sopravvenuta insostenibilità economico-produttiva, nell'ampio novero di ipotesi che esulano dalle fattispecie tipizzate dal legislatore regionale, stride con il principio di proporzionalità e svilisce quell'apprezzamento concreto e puntuale che la Carta fondamentale considera indefettibile per un vincolo di destinazione particolarmente incisivo;

l) pertanto, la Corte dichiara l'illegittimità costituzionale dell'art. 2, comma 2, della legge reg. Liguria n. 1 del 2008, nel testo sostituito dall'art. 2, comma 4, della legge reg. Liguria n. 4 del 2013.

IV.- Per completezza:

m) sul rapporto tra tutela della concorrenza e libertà di iniziativa economica si veda Corte cost., 23 novembre 2021, n. 218 cit. la quale osserva, in via preliminare, che occorre verificare in che misura la libertà di iniziativa economica garantita dall'art. 41 Cost., da leggere oggi anche alla luce dei Trattati e, in generale, del diritto UE possa essere limitata in nome della tutela della concorrenza, la quale, in quanto funzionale al libero esplicarsi dell'attività di impresa, trova nella medesima previsione il suo fondamento costituzionale (tra le diverse, Corte cost.,

24 giugno 2021, n. 129 e sentenze n. 7 del 2021, e 27 luglio 2020, n. 168, in *Ambiente*, 2021, 67, con nota di SPANICCIATI; *Giur. costit.*, 2020, 1863, con nota di ASTONE, ANZON DEMMIG, nonché oggetto della News US n. 97 del 9 settembre 2020);

m1) in questa prospettiva, la libera iniziativa economica e i limiti al suo esercizio devono costituire oggetto, nel quadro della garanzia offerta dall'art. 41 Cost. (considerato sia nel suo primo comma, sia nei due commi successivi che, della invocata libertà, definiscono portata e limiti) di una complessa operazione di bilanciamento;

m2) in essa vengono in evidenza: I) per un verso, il contesto sociale ed economico di riferimento e le esigenze generali del mercato in cui si realizza la libertà di impresa; II) per altro verso, le legittime aspettative degli operatori, in particolare quando essi abbiano dato avvio, sulla base di investimenti e di programmi, a un'attività imprenditoriale in corso di svolgimento;

m3) al riguardo si deve sottolineare che uno degli aspetti caratterizzanti della libertà di iniziativa economica è costituito dalla possibilità di scelta spettante all'imprenditore: scelta dell'attività da svolgere, delle modalità di reperimento dei capitali, delle forme di organizzazione della stessa attività, dei sistemi di gestione di quest'ultima e delle tipologie di corrispettivo;

m4) se, dunque, legittimamente in base a quanto previsto all'art. 41 Cost., il legislatore può intervenire a limitare e conformare la libertà d'impresa in funzione di tutela della concorrenza, nello specifico ponendo rimedio ex post al vulnus conseguente a passati affidamenti diretti avvenuti al di fuori delle regole del mercato, il perseguimento di tale finalità incontra pur sempre il limite della ragionevolezza e della necessaria considerazione di tutti gli interessi coinvolti: la libertà d'impresa non può subire infatti, nemmeno in ragione del doveroso obiettivo di piena realizzazione dei principi della concorrenza, interventi che ne determinino un radicale svuotamento, come avverrebbe nel caso di un completo sacrificio della facoltà dell'imprenditore di compiere le scelte organizzative che costituiscono tipico oggetto della stessa attività d'impresa;

n) in relazione al contrasto delle fonti di diritto primario con gli artt. 3 e 41 Cost., il costante orientamento della Corte (*ex plurimis*, sentenze 11 luglio 2018, n. 151 in Foro it., 2019, I, 396; e 2 marzo 2018, n. 47 in Foro it. 2018, I, 1091, in *Riv. dir. navigaz.* 2018, 342, con nota di BENELLI, in *Dir. maritt.* 2019, 311 (m), con nota di RIGHETTI, in *Dir. trasporti* 2020, 119, con nota di BALDONI; 24 gennaio 2017, n. 16 in Ambiente 2017, 203, con nota di SPINA e 31 marzo 2015, n. 56 in Foro it. 2015, I, 1903, in *Giur. costit.* 2015, 488, con nota di CHIEPPA), è nel senso che non sia configurabile una lesione della libertà d'iniziativa economica privata allorché l'apposizione di limiti di ordine generale al suo esercizio corrisponda, oltre che alla protezione di valori primari attinenti alla persona umana, come sancito dall'art. 41, comma 2, Cost., all'utilità sociale, purché l'individuazione di quest'ultima, che spetta al legislatore, non appaia arbitraria e non venga perseguita mediante misure palesemente incongrue;

o) sulla compressione della libertà d'impresa ad opera del legislatore, oltre la News UM n. 96 del 22 ottobre 2024 a Corte cost. 22 luglio 2024, n. 140, si veda:

o1) Corte cost., 19 luglio 2024, n. 137, secondo cui “è possibile una compressione della libertà d’iniziativa economica privata solo «allorché l’apposizione di limiti di ordine generale al suo esercizio corrisponda, oltre che alla protezione di valori primari attinenti alla persona umana, come sancito dall’art. 41, comma 2, Cost., all’utilità sociale»”;

o2) Corte cost. 9 maggio 2022, n. 113 (oggetto della News UM n. 5 del 19 gennaio 2023, in Argomenti dir. lav., 2022, 1268, con nota di BERTOCCO, la quale evidenzia che: *i)* “l’iniziativa economica privata, come enuncia il primo comma dell’art. 41 Cost., è oggetto di una libertà garantita, nella cui protezione si esprime, quale principio generale di ispirazione liberista, la tutela costituzionale dell’attività d’impresa, pur nel rispetto dell’«utilità sociale» con cui non può essere in contrasto (secondo comma dell’art. 41)”;
ii) “in simmetria con il parametro interno, la libertà di impresa – da leggere oggi anche alla luce dei Trattati e, in generale, del diritto dell’Unione europea (sentenza n. 218 del 2021) – è riconosciuta, altresì, dall’art. 16 della Carta dei diritti fondamentali dell’Unione europea, proclamata a Nizza il 7 dicembre 2000 e adattata a Strasburgo il 12 dicembre 2007 (CDFUE)”;
iii) “le possibili limitazioni di tale libertà devono, innanzi tutto, avere una base legale, stante «la regola della riserva di legge nel campo delle private libertà nella materia economica, comprensive della libertà di iniziativa» [...]; regola per cui le «determinazioni della legge [...] possono essere diverse anche di contenuto, a seconda della natura dell’attività economica e della utilità sociale da perseguire ma non possono mai mancare del tutto»”;
iv) “inoltre, il bilanciamento tra lo svolgimento dell’iniziativa economica privata e la salvaguardia dell’utilità sociale deve rispondere, in ogni caso, ai principi di ragionevolezza e proporzionalità (art. 3, comma 1, Cost.)”;
v) “si tratta di una «complessa operazione di bilanciamento» per la quale vengono in evidenza «il contesto sociale ed economico di riferimento», «le esigenze generali del mercato in cui si realizza la libertà di impresa», nonché «le legittime aspettative degli operatori»”;
vi) “nel rispetto di tali principi non è «configurabile una lesione della libertà d’iniziativa economica allorché l’apposizione di limiti di ordine generale al suo esercizio corrisponda all’utilità sociale»”;
vii) “se è vero, quindi, che la libertà di impresa può essere limitata in ragione di tale bilanciamento, tuttavia, come ha più volte sottolineato questa Corte, per un verso, l’individuazione dell’utilità sociale non deve essere arbitraria e, per un altro, gli interventi del legislatore non possono perseguirla con misure palesemente incongrue”;
viii) “questi principi devono essere rispettati anche nella disciplina legislativa di un’attività economica privata integrata in un pubblico servizio. Essa, infatti, è pur sempre espressione della libertà di iniziativa economica, garantita dall’art. 41 Cost.”;
ix) “peraltro, anche in tale evenienza, gli interventi del legislatore, pur potendo incidere sull’organizzazione dell’impresa privata, non possono perseguire l’utilità sociale con prescrizioni eccessive, tali da «condizionare le scelte imprenditoriali in grado così elevato da indurre sostanzialmente la funzionalizzazione dell’attività economica [...], sacrificandone le opzioni di

fondo o restringendone in rigidi confini lo spazio e l'oggetto delle stesse scelte organizzative» [...] o in maniera arbitraria e con misure palesemente incongrue”;

o3) Corte cost., 23 novembre 2021, n. 218, cit., secondo cui “L’art. 177, d.leg. n. 50/2016 contrasta con le previsioni di cui agli artt. 3, comma 1, e 41, comma 1, cost., poiché la limitazione della libertà di iniziativa economica privata derivante dalla norma in esame finisce per trasmodare intollerabilmente in una irragionevole compressione di detta libertà e va, pertanto, dichiarato incostituzionale”;

p) sulla differenza fra vincolo espropriativo e conformativo in relazione al vincolo destinazione alberghiera:

p1) Cons. Stato, sez. IV, 24 gennaio 2023, n. 765, in *Foro it.*, 2023, III, 167 con nota di BONA: I) “di regola [...] il vincolo nascente dall’esercizio del potere di pianificazione ha natura conformativa e non espropriativa, quando costituisce un limite alle facoltà del diritto di proprietà di ordine generale, imposto, cioè, su una pluralità indistinta di beni ad un fine di interesse pubblico che trascende gli interessi dei singoli proprietari”; II) “differente è (*rectius*, “era”, in considerazione dell’avvenuta abrogazione della legge n. 217/1983 ad opera dell’art. 11, comma 6, della legge 29 marzo 2001 n. 135) invece il vincolo di destinazione disciplinato dall’art. 8 legge 17 maggio 1983 n. 217 - riguardante il “patrimonio ricettivo” (e, dunque, anche le residenze turistico alberghiere [o “RTA”] e non solo gli alberghi in senso stretto) - che costituisce un peculiare vincolo di destinazione, previsto dalla legge regionale, con riferimento alle strutture ricettive indicate dall’art. 6 della legge n. 217/1983 e riguardante, dunque, singoli fabbricati o strutture che venivano destinati, pertanto, a svolgere esclusivamente un’attività di ricezione turistica”: tale “vincolo venne originariamente introdotto con la legge 24 luglio 1936 n. 1692 di conversione, con modificazioni, del r.d.l. 2 gennaio 1936, n. 274, che, alla data d’entrata in vigore del r.d.l., vietava l’alienazione o la locazione, «per uso diverso da quello alberghiero «e senza l’autorizzazione del Ministero, degli edifici «...interamente o prevalentemente destinati ad uso di albergo, pensione o locanda...”., poi prorogato, con riguardo alle strutture già vincolate, da una serie di provvedimenti legislativi succedutisi nel tempo, fino alla pronuncia della Corte costituzionale n. 4 del 1981, che dichiarò l’incostituzionalità dell’art. 5 del d.l. 27 giugno 1967 n. 460» (cfr. Cons. Stato, sez. IV, 23 gennaio 2013 n. 416); III) “anche questo Consiglio ha avuto modo di pronunciarsi, in diverse occasioni, sulla questione del vincolo alberghiero: a) con riferimento all’introduzione di presupposti ulteriori, da parte del comune, rispetto a quelli disciplinati dalla legge regionale, per consentire il chiesto cambio di destinazione d’uso (Cons. Stato, sez. V, 15 maggio 2006, n. 2696 [in *Vita not.*, 2006, 233], sulla illegittimità dell’introduzione, da parte del comune di Riccione, di limitazioni, non previste dalla specifica disciplina di settore, cui subordinare la rimozione del vincolo in parola); b) con riferimento alla illegittimità dei dinieghi singolarmente opposti al suddetto cambio di destinazione d’uso (Cons. Stato, sez. IV, 6 ottobre 2011, n. 5487, nel peculiare

caso di un fabbricato, unico nella sua zona ad essere gravato dal vincolo di cui all'art. 8 cit., originariamente destinato a civile abitazione, poi ad albergo, poi a casa vacanze e per il quale si era chiesto, infine, di nuovo, la destinazione d'uso a civile abitazione; Cons. Stato, sez. IV, 11 settembre 2012 n. 4812, nel differente caso in cui la neo adottata pianificazione urbanistica comunale aveva inibito il mutamento di destinazione per alcuni alberghi analiticamente individuati, fra i quali vi era anche quello per il quale era stato domandato e negato il cambio di destinazione d'uso, indipendentemente dalla disciplina delle zone omogenee, senza prevedere alcuna possibilità di svincolo neanche per casi eccezionali, senza una durata del vincolo stesso e "di fatto imponendo un vincolo alberghiero incondizionato ed a tempo indeterminato"; sez. IV, 23 novembre 2018 n. 6626, sull'illegittimità del diniego al cambio di destinazione d'uso motivato sulla idoneità dell'ubicazione all'esercizio dell'attività e sulla mancata prova in ordine a vincoli ostativi alla realizzazione di interventi di adeguamento e all'inadeguatezza dell'albergo a permanere sul mercato); c) con riferimento, infine, alla questione dei poteri pianificatori dell'ente locale relativamente alla questione della svincolo (Cons. Stato, sez. I, parere 25 marzo 2021 n. 475, che ha ritenuto illegittimo il piano urbanistico che «all'interno dei c.d. "tessuti turistico-ricettivi ad alta densità" non [ha] ammesso il cambio di destinazione d'uso", ritenendo che siffatta previsione apponga "di fatto, un vincolo di destinazione alberghiera permanente...»)). È stato evidenziato (BONA) che nell'esercizio di tale potere pianificatorio i comuni possono conformare la proprietà purché le limitazioni imposte abbiano carattere generale e non si traducano in un "sostanziale annientamento" delle facoltà proprietarie (dovendosi altrimenti discutere di interventi espropriativi, che impongono un indennizzo: sul tema v., da ultimo, E. BARILÀ, *Vincoli conformativi ed espropriativi davanti al giudice amministrativo*, in *Foro it.*, 2022, III, 441, con ampi riferimenti dottrinali e giurisprudenziali, anche in ordine alle tensioni tra giurisprudenza interna e giurisprudenza della Corte europea dei diritti dell'uomo). Alla domanda se i comuni possano prevedere dei vincoli di destinazione, in particolare se possano prevedere divieti alla modifica delle destinazioni d'uso vigenti, specie alberghiere, la sentenza ha risposto nel senso che si possa vincolare la destinazione. Premesso che l'art. 41 Cost., ai commi secondo e terzo, prevede che l'attività economica privata possa essere sottoposta a limiti, nell'ottica dell'utilità sociale, i limiti possono essere posti anche dalle norme urbanistiche. "Anche in tal caso la limitazione può derivare dall'esercizio del potere pianificatorio dei comuni, purché, però, le previsioni limitative siano correlate e proporzionate a effettive esigenze di tutela dell'ambiente urbano o di ordinato assetto del territorio e non presentino carattere anticoncorrenziale, discriminando talune categorie di esercizi commerciali a danno di altre";

p2) Corte cost. 14 gennaio 2016, n. 1, in *Foro it.*, 2016, I, 1149, secondo cui "la disciplina dei condhotel coinvolge anche rapporti di natura privatistica: [...]. Dunque, la natura ibrida e complessa della nuova figura giuridica – la

quale si riflette nella sua stessa denominazione – richiede che siano regolamentati anche importanti aspetti contrattuali e condominiali, come tali attinenti alla materia dell'«ordinamento civile» (sentenze n. 80 del 2012 e n. 369 del 2008), prevista all'art. 117, comma 2, lettera l), Cost., il quale, peraltro, ha codificato il limite del «diritto privato» già consolidatosi nella giurisprudenza anteriore alla riforma costituzionale del 2001”;

q) sul vincolo alberghiero in generale si veda anche:

q1) Cons. Stato, sez. IV, 15 marzo 2024, n. 2552, secondo cui “ai sensi dell'art. 8, l. 17 maggio 1983, n. 217, l'Ente locale può prevedere con discrezionalità i criteri e le modalità per la rimozione del vincolo alberghiero, distinguendo tra le diverse zone del suo territorio e tra le differenti tipologie di strutture (discrezionalità nel *quomodo* della rimozione)”;

q2) Cons. Stato sez. I, 25 marzo 2021, n. 475, secondo cui “In virtù di quanto previsto dall'art. 8 della Legge 17 maggio 1983, n. 217 in materia di conservazione e tutela del patrimonio ricettivo, l'Ente locale può prevedere con discrezionalità criteri e modalità per la rimozione del vincolo alberghiero, distinguendo tra le diverse zone del suo territorio e tra le differenti tipologie di strutture, ma non può del tutto trascurare il profilo legato alla perdita di convenienza economico-produttiva dell'impresa alberghiera introducendo ulteriori presupposti non previsti dalla legge”;

r) per ulteriori approfondimenti, cfr. Rassegna monotematica di giurisprudenza “*Governo del territorio. Parte Prima. Aspetti generali*”, §§ 6 (“Aspetti comuni agli strumenti urbanistici: i principi fondamentali della materia del governo del territorio”) e 7 (“Vincoli conformativi e vincoli espropriativi: definizione e differenza nella giurisprudenza costituzionale” con ampio panorama giurisprudenziale nazionale e sovranazionale.