

REGIONE EMILIA-ROMAGNA - ASSEMBLEA LEGISLATIVA

ATTO DI INDIRIZZO – ORDINE DEL GIORNO

Oggetto n. 359 - Ordine del giorno n. 15 collegato all'oggetto 230 Proposta d'iniziativa Giunta recante: "Documento di economia e finanza regionale - DEFR 2025-2027". A firma dei Consiglieri: Petitti, Larghetti, Casadei, Parma, Paldino, Calvano, Ferrari, Lembi, Bosi, Lori, Critelli, Massari, Proni, Sabattini, Arduini, Albasi, Valbonesi, Lucchi, Castellari, Daffadà, Quintavalla, Costi, Fornili, Muzzarelli

ORDINE DEL GIORNO

L'Assemblea legislativa della Regione Emilia-Romagna

Premesso che

la crescente diffusione degli affitti brevi ad uso turistico ha determinato una riduzione dell'offerta di alloggi destinati alla locazione residenziale, con un incremento dei canoni di affitto e una maggiore difficoltà per le famiglie e i lavoratori nel reperire abitazioni a prezzi accessibili, in particolare nei territori ad alta attrattività turistica e nelle aree urbane con forte pressione abitativa;

la questione degli affitti brevi assume caratteristiche differenti a seconda dei territori coinvolti. In Emilia-Romagna, dove risultano occupate circa 2 milioni e 44 mila persone, la necessità di garantire un'offerta abitativa adeguata si scontra con la crescente diffusione degli affitti brevi, con implicazioni significative sia per le famiglie residenti sia per i lavoratori stagionali e dipendenti pubblici (insegnanti, operatori sanitari, ecc.);

la tendenza agli affitti brevi si è consolidata negli anni, con il rischio di mettere in crisi il settore alberghiero, che invece garantisce servizi, standard pubblici e un'occupazione stabile;

dalle diverse specificità territoriali, emerge l'esigenza di valutare un intervento legislativo regionale strutturato e coordinato con gli enti locali per bilanciare l'offerta turistica con il diritto all'abitazione, garantendo un approccio sostenibile e inclusivo.

la mancata regolamentazione di tale fenomeno penalizza non solo le famiglie con redditi mediobassi, ma anche lavoratori stagionali e dipendenti pubblici (insegnanti, operatori sanitari, ecc.), che trovano difficoltà a stabilirsi stabilmente in regione a causa dei costi elevati dell'abitazione;



Viale Aldo Moro, 50 - 40127 Bologna - Tel. 051 527.5714 – 527.5270

email ALSegreteriaAssemblea@Regione.Emilia-Romagna.it

PEC ALAffLegCom@postacert.regione.emilia-romagna.it WEB www.assemblea.emr.it

il fondo regionale per gli affitti rappresenta uno strumento essenziale per il sostegno alle fasce deboli, ma necessita di ulteriori risorse per rispondere adeguatamente alla crescente domanda, tenuto conto che, in Emilia-Romagna, risultano occupate circa 2 milioni e 44 mila persone, circostanza che richiede una disponibilità abitativa adeguata.

Considerato che

il diritto all'abitazione è sancito dall'articolo 47 della Costituzione italiana, il quale favorisce l'accesso alla proprietà dell'abitazione e a garantire condizioni di affitto sostenibili per i cittadini;

il Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23 ha introdotto un regime fiscale specifico per gli affitti brevi, "cedolare secca", senza però prevedere strumenti di regolamentazione adeguati con l'obiettivo di bilanciare l'offerta turistica con le esigenze abitative dei residenti;

il Decreto-Legge 24 aprile 2017, n. 50 (convertito con modificazioni con Legge di conversione 21 giugno 2017, n. 96) ha introdotto disposizioni relative agli affitti brevi, stabilendo obblighi di comunicazione per i proprietari, ma senza fornire strumenti adeguati al controllo del fenomeno nelle aree ad alta tensione abitativa;

il Decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34 (Decreto Rilancio), all'articolo 28, ha previsto misure di sostegno al settore alberghiero, riconoscendone il ruolo strategico nella promozione turistica e nella tutela dell'occupazione;

la Legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) ha introdotto principi per la pianificazione territoriale sostenibile, ma non prevede specifici strumenti per la gestione degli affitti brevi;

la Legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 disciplina le strutture ricettive dirette all'ospitalità, inclusi gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, prevedendo limiti e obblighi per i locatori.

Rilevato che

l'assenza di una normativa statale adeguata ed efficace per il sostegno agli affitti ha spostato l'onere sugli enti locali e sulle Regioni, che si trovano costrette a intervenire con fondi propri per garantire il diritto all'abitare;

l'aumento del costo della vita, con stipendi sempre più bassi e affitti e bollette in costante crescita, sta aggravando il problema dell'emergenza abitativa, mettendo a rischio la stabilità sociale ed economica di un numero crescente di cittadini;

Il fenomeno degli affitti brevi a fini turistici è cresciuto esponenzialmente, influenzando il mercato della locazione residenziale. Tuttavia, la riduzione della disponibilità di alloggi per locazioni tradizionali non può essere attribuita unicamente e solo a questa tendenza. Fattori quali la maggiore redditività degli affitti brevi, le minori garanzie per i proprietari nei contratti di locazione tradizionali

e le difficoltà legate alla gestione di eventuali morosità contribuiscono a rendere meno attrattivo l'affitto residenziale di lunga durata;

il settore alberghiero, fortemente presente nel territorio riminese, non solo contribuisce in maniera rilevante all'economia locale ma garantisce anche servizi e standard qualitativi di rilevanza pubblica, rispondendo a specifiche esigenze di tutela dei diritti dei cittadini e di sicurezza per i turisti;

tale situazione influisce negativamente sulle famiglie residenti e sui lavoratori stagionali che, in vista della prossima stagione estiva, trovano crescenti difficoltà nel reperire soluzioni abitative accessibili.

Rilevato inoltre che

il Governo ha recentemente impugnato la legge regionale della Toscana sugli affitti brevi, sollevando una questione di legittimità costituzionale davanti alla Corte Costituzionale. Tale decisione evidenzia la necessità di un quadro normativo chiaro e condiviso a livello nazionale, che consenta alle Regioni di intervenire per bilanciare le esigenze abitative dei residenti con lo sviluppo turistico, evitando conflitti di competenza e garantendo maggiore certezza giuridica agli enti locali e agli operatori del settore.

Tutto ciò premesso,

impegna la Giunta regionale

a valutare la predisposizione di una proposta di legge regionale che disciplini gli affitti brevi, strutturata e coordinata con gli enti locali per bilanciare l'offerta turistica con il diritto all'abitazione per i residenti garantendo un approccio sostenibile ed inclusivo;

a coordinarsi con altre Regioni e con gli enti locali per promuovere un'iniziativa congiunta nei confronti del Governo nazionale, finalizzata a ottenere una normativa quadro sugli affitti brevi che garantisca un equilibrio tra turismo e diritto alla casa.

Approvato a maggioranza dei presenti nella seduta pomeridiana del 25 marzo 2025