

## OSSERVAZIONI SUL PDL 1424 "AFFITTI BREVIS"

Premesso che il governo lo scorso anno ha impugnato la legge regionale della Toscana ritenendo che alcune regole contenute vadano contro le leggi nazionali e limitino troppo la libertà di fare impresa, a nostro avviso è importante prediligere un modello di turismo responsabile, sostenibile e diffuso che valorizza le comunità locali e protegge il territorio dalla perdita di autenticità causata da fenomeni come l'overtourism. Nello specifico è corretto porre vincoli e regolare le locazioni turistiche a seconda delle zone e dei territori, a discrezione degli amministratori locali, in particolare nei centri urbani dove l'offerta ricettiva è già elevata. Dove non c'è offerta e non ci sono hotel, gli affitti brevi hanno un significato mentre nelle città il rischio concreto è che vadano a sostituire le abitazioni dei residenti. Lo riteniamo pertanto uno strumento concreto per gli amministratori locali per agire sull'offerta abitativa e turistica di alcune aree dei territori che amministrano. Se i centri storici perdonano i residenti alla lunga sarà anche il turismo stesso a perdere attrattiva, perché nessun turista vuole andare in posti senza fascino né identità.

Rispetto alla proposta di legge in oggetto, vi riporto alcune riflessioni tecniche:

1) Si crea un conflitto tra quanto previsto dalla normativa nazionale e quanto prevederebbe il disegno di legge regionale sulla **destinazione d'uso**.

La proposta di legge prevede un cambio di destinazione d'uso (passaggio alla categoria funzionale turistico-ricettiva) per le unità abitative da destinare a locazione breve, mentre la normativa nazionale (art. 4 del D.L. n. 50/2017) definisce le locazioni brevi come quei "contratti di locazione di immobili **ad uso abitativo** di durata non superiore a 30 giorni.

2) È in previsione una modifica della L.R 16/2004 ?

La normativa regionale che attualmente disciplina questa attività (artt. 11 e 12 delle **L.R. n. 16/2004**) infatti non fa mai riferimento al concetto di locazione breve, ma a:

- case e appartamenti per vacanze (affitti brevi esercitati in forma d'impresa)
- appartamenti ammobiliati ad uso turistico (affitti brevi esercitati in forma privata)

3) L'art. 3 comma 3 della proposta di legge introduce la fattispecie di "**unità immobiliare concessa parzialmente in locazione breve**". Così definito è un concetto troppo vago. Cosa significa parzialmente? Nella proposta di legge, l'unità immobiliare sembrerebbe potersi considerare concessa parzialmente in locazione breve se il locatore vi "**mantiene la propria dimora abituale**". Questo non è possibile come ha più volte ribadito la stessa Regione Emilia-Romagna (vedi [qui](#)) perché andrebbe in contrasto con quanto previsto dall'art. 43 del codice civile.

4) Relativamente alle locazioni brevi esiste una specifica normativa di **carattere fiscale** (D.L. n. 50/2017). Secondo tale normativa, qualora il soggetto destini in locazione più di 4 unità

abitative, l'esercizio di tale attività deve obbligatoriamente avvenire in forma d'impresa. In caso contrario, il soggetto può svolgere l'attività in forma privata. Nel primo caso, i redditi derivanti dall'attività dovranno essere qualificati come redditi d'impresa, nel secondo caso come redditi fondiari o redditi diversi, a seconda del titolo di godimento dell'immobile. Qualora il progetto di legge delle Regione Emilia-Romagna dovesse essere approvato ci potremmo trovare di fronte alla casistica in cui all'interno di un immobile ricompreso nella categoria funzionale turistico-ricettiva (destinazione d'uso locazione breve) sono dichiarati redditi diversi o redditi fondiari. Servirebbe approfondire fiscalmente questo aspetto per poter poi fornire consulenze precise in merito.

Dott. Giacomo Teodori



Via Lodovico Berti, 7 – 40131, Bologna  
Tel. 051.522049 – 051.522106