

Valutazioni in merito alla proposta di legge regionale che disciplina gli immobili destinati ad affitti brevi in Emilia Romagna

L'urgenza della norma che regolamenti gli affitti brevi è nota, da alcuni anni si assiste ad una trasformazione urbanistica sotterranea di molti capoluoghi mettendo in discussione l'equilibrio del loro tessuto sociale ed economico.

Questo è avvenuto grazie ad una inadeguata normativa nazionale in materia di immobili adibiti ad affitti brevi e non solo per uso turistico, ma anche per lavoro o per assistenza temporanea. Nella nostra regione l'osservatorio dell'agenzia delle entrate ci dice che sono migliaia gli alloggi che sono stati sottratti allo scopo per cui sono stati realizzati e autorizzati, ovvero abitazioni per nuclei familiari residenti e domiciliati siano essi di proprietà o a conduzione per contratti a lungo termine e questo contribuisce alla emergenza abitativa soprattutto per i comuni capoluogo ed ATA.

Necessaria e importante quindi la decisione della regione di garantire, alle amministrazioni locali investite dal fenomeno, una normativa semplice ma nel contempo efficace, che garantisca una pianificazione dell'offerta abitativa nelle sue diverse articolazioni, in grado di tenere conto del tessuto economico e sociale salvaguardandone i concetti di inclusione, equità, sostenibilità dell'offerta abitativa e collegata ad essa, dei servizi necessari come trasporto, scuola, sanità, commerciali ecc..

La scelta di intervenire sulla pianificazione urbanistica per offrire alle amministrazioni locali un quadro normativo appropriato per la pianificazione delle diverse offerte abitative ci convince perché inserisce gli affitti brevi entro un quadro che affronta l'insieme delle politiche dell'abitare.

Ovviamente ha dei limiti in quanto non può sostituirsi alla normativa nazionale che risponda alla necessità di regolamentare i diversi diritti della proprietà e dell'usufrutto del bene casa in immobili con diverse unità abitative. Diversi nostri associati ci segnalano che la modifica della destinazione d'uso dell'appartamento comporta anche affrontare ad esempio il tema i costi di gestione e manutenzione dei servizi oltre che delle parti comuni che possono variare in modo significativo, come cambia la stessa convivenza e i criteri relativi alla strumentazione per la sicurezza dell'uso dell'immobile e relative parti comuni. Come tutti sanno la convivenza nei condomini è sempre problematica e va condivisa.

Per questa ragione è urgente l'avvio di un confronto nazionale con le associazioni sociali e di rappresentanza che affrontino nell'ambito di un piano casa come rappresentare meglio il diritto all'abitare nelle sue diverse articolazioni di bisogni.

Nel merito del provvedimento riteniamo corretto salvaguardare l'attività di affittacamere di chi comunque vi risiede stabilmente, mentre grande attenzione va rivolta ad altre tipologie evitando aggiramenti della norma, in particolare poi il riferimento riguarda il rispetto del limite massimo di 60 giorni annui per le altre casistiche esenti dall'applicazione della norma e per le quali spetta ai comuni la vigilanza;

- condividiamo inoltre:

- la scelta di prevedere una tipologia di immobile con caratteristiche minime con relativi servizi e requisiti qualitativi per svolgere una attività di accoglienza breve, ci corre corretto segnalare che si trovano sul mercato proposte di affitto indecenti;

- Articolare l'offerta abitativa breve con criteri quantitativi in rapporto al corretto sviluppo delle aree urbane e dei servizi;

- prevedere limiti e regole di sviluppo di unità abitative adibite ad affitti brevi in condomini;
- infine è Importante la tempistica con la quale la regione darà attuazione a quanto previsto all'articolo 11 ovvero alla definizione degli indirizzi e coordinamento anche perché di fatto quello sarà l'avvio dell'attuazione del provvedimento da parte dei comuni.

Valentino Minarelli

SUNIA Emilia Romagna