

Oggetto: Progetto di legge recante “Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna” – Osservazioni Confesercenti regionale Emilia-Romagna.

In via preliminare, la scrivente Organizzazione rileva che il disegno di legge in oggetto affronta il tema – pur avvertito – della regolamentazione degli affitti brevi con strumenti e tempistiche a nostro avviso non ottimali.

Si ricorda infatti che è tuttora in fase di prima applicazione la disciplina introdotta a livello nazionale dall’art. 13-ter del D.L. 18 ottobre 2023, n. 145 (conv. in L. 15 dicembre 2023, n. 191), che ha previsto il Codice Identificativo Nazionale per le strutture ricettive e immobili destinati alla locazione breve, divenuta operativa solo dal 2 novembre 2024 (con regime sanzionatorio applicabile dal 2 gennaio 2025). In una prospettiva di efficace attuazione di tale recente riforma nazionale, riteniamo inopportuno introdurre, proprio in questa fase, importanti modifiche anche sul piano normativo regionale.

Inoltre, la scelta del legislatore regionale di intervenire sul fenomeno tramite una disciplina **urbanistico–edilizia** non appare, a nostro giudizio, la più efficace.

La vigente legge quadro regionale in materia di strutture ricettive turistiche (L.R. 28 luglio 2004, n. 16, “**Disciplina delle strutture ricettive dirette all’ospitalità**”) non contempla al momento una disciplina delle locazioni brevi. Sarebbe dunque più coerente, da un punto di vista sistematico, procedere a una modifica organica di tale legge quadro per inserire la materia delle locazioni brevi, piuttosto che introdurre una nuova normativa dal punto di vista urbanistico-edilizio – scelta che rischia di generare incertezze interpretative e difficoltà applicative.

Tutto ciò premesso, si formulano di seguito alcune osservazioni puntuali sulle disposizioni del PDL, accompagnate da proposte di modifica sotto forma di emendamenti tecnici.

Art. 5 – Insediamento dell’uso “locazione breve”.

Si chiede di specificare in modo più chiaro che l’introduzione della nuova destinazione d’uso “locazione breve” rappresenta una *facoltà discrezionale* dei singoli Comuni e che la relativa disciplina **non** trova applicazione nei territori comunali qualora tali Enti non si attivino espressamente mediante una modifica dei propri strumenti urbanistici (PUG).

A tal fine, si propone di inserire all’art. 5, dopo il comma 3 , il seguente comma

3 bis “Nei Comuni che non esercitano la facoltà di cui al comma 1 l’attività di locazione breve rimane consentita secondo la disciplina nazionale vigente”.

Tale integrazione servirebbe a fugare ogni dubbio interpretativo circa gli effetti della legge regionale nei Comuni che non intervengano sui propri PUG, precisando che:

- le attività di locazione breve già operanti alla data di entrata in vigore della legge regionale potranno continuare legittimamente a operare;
- potranno essere avviate nuove attività di locazione breve secondo la normativa ad oggi vigente, in assenza di ulteriori condizioni o limitazioni comunali.

Art. 5, comma 5, lettera d)

Si propone la soppressione della lettera d) del comma 5.

Tale disposizione, infatti, concede ai Comuni un potere eccessivamente esteso nel subordinare il cambio d'uso a "dotazioni territoriali e pertinenziali" difficilmente realizzabili in molti contesti edificati. Ciò potrebbe tradursi, di fatto, in un **divieto** di esercitare l'attività di locazione breve, qualora il proprietario non sia in grado di soddisfare le richieste del Comune.

Si consideri, ad esempio, il caso in cui un Comune richieda la disponibilità di aree parcheggio per gli immobili destinati a locazione breve in zone (come molti centri storici) dove tali spazi non sono reperibili: l'effetto sarebbe l'impossibilità di avviare nuove locazioni brevi o di proseguire l'attività di quelle esistenti in gran parte del territorio urbano.

Per evitare effetti interdittivi sproporzionati, riteniamo opportuno eliminare la lettera d).

Art. 6 – Requisiti delle unità immobiliari

All'art. 6, comma 2, si chiede di eliminare il periodo: "La Giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 11, può specificare i requisiti delle opere edilizie destinate alla locazione breve".

Tale previsione attribuisce alla Giunta regionale un potere troppo ampio e indeterminato, che può incidere in modo significativo sulle condizioni per esercitare l'attività.

I requisiti espressamente elencati all'art. 6 appaiono già di per sé adeguati e sufficienti a garantire un uso corretto degli immobili, nel rispetto delle normative vigenti.

Demandare alla Giunta regionale la facoltà di introdurre specifiche aggiuntive risulta dunque ridondante e potenzialmente foriero di incertezze applicative; peraltro, una delega così estesa in materia sostanzialmente regolatoria potrebbe risultare non pienamente coerente con i principi di riserva di legge e di gerarchia delle fonti.

Art. 13 – Disposizioni transitorie

Si propone di estendere i termini transitori come segue:

- all'art. 13, comma 2, sostituire le parole *“entro il termine di 12 mesi”* con le parole *“entro il termine di 36 mesi”*;
- all'art. 13, comma 3, sostituire le parole *“non inferiore a tre anni”* con le parole *“non inferiore a cinque anni”*.

Si ritiene necessario intervenire sulla disciplina transitoria delineata dall'art. 13, al fine di garantire un periodo congruo per l'adeguamento alle nuove regole da parte delle attività di locazione breve **già esistenti** alla data di entrata in vigore della legge regionale.

È infatti evidente che le nuove disposizioni potranno avere ricadute molto onerose sugli operatori già attivi: l'imposizione di requisiti aggiuntivi stringenti da parte dei Comuni (ad esempio in attuazione dell'art. 5, comma 5, lett. c) o d)) potrebbe costringere alla chiusura numerose attività, qualora non fosse concesso loro un termine sufficientemente lungo per conformarsi.

Al fine di salvaguardare le legittime aspettative di chi ha investito nel proprio immobile confidando di poterne ricavare reddito tramite locazioni brevi per alcuni anni a venire, riteniamo che termini di adeguamento inferiori a **cinque anni** risulterebbero iniqui.

Con le modifiche suggerite, le attività esistenti disporranno di un periodo più ragionevole per conformarsi sia all'eventuale obbligo di comunicazione del mutamento d'uso, sia ai requisiti ulteriori che il Comune dovesse prescrivere tramite i propri strumenti urbanistici. In tal modo si mitigherà l'impatto della nuova normativa sulle realtà imprenditoriali esistenti, assicurando al contempo una transizione graduale e sostenibile verso il nuovo quadro regolatorio.

Ringraziando anticipatamente per l'attenzione che vorrete riservare alle nostre osservazioni, restiamo a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, nella prospettiva di una leale collaborazione.

Cogliamo l'occasione per porgere distinti saluti.