



Alla cortese attenzione

III Commissione: Territorio, Ambiente, Mobilità

Assemblea Regione Emilia-Romagna

OSSERVAZIONI FIMAA EMILIA-ROMAGNA a

1424 - Progetto di legge d'iniziativa Giunta recante: "Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna.

Signor Presidente, Signori membri della Commissione,

In qualità di Presidente di FIMAA Bologna (che associa le agenzie di intermediazione immobiliare) e Consigliere delegato di FIMAA Confcommercio Emilia Romagna, desidero portare alla Vostra attenzione le criticità rilevate dalla nostra categoria nel PDL in oggetto.

Debbo partire dall'**Oggetto** del provvedimento che al comma 3 dell'art. 1 si riferisce a contratti di locazione di natura transitoria di durata non superiore a 30 giorni che abbiano ad oggetto la concessione in godimento **per finalità turistiche** di unità abitative o parte di esse. Bisogna sottolineare che le cosiddette "locazioni brevi" non rispondono solo a questa finalità, ma spesso vengono utilizzate per soddisfare esigenze per **motivi di lavoro**, per **l'assistenza a familiari ricoverati in strutture sanitarie**, ecc..

Continuando nella lettura del testo del PDL all'Art. 2 Finalità, al comma 1.a) fatichiamo a comprendere come possa incidere una forma arbitraria di limitazione delle locazioni brevi favorendo il raggiungimento di tali finalità. Un appartamento, sia che venga locato per un tempo breve che per un tempo lungo ha la capienza per il medesimo numero di occupanti che svolgono le stesse funzioni (mangiano, dormono, escono e rientrano a casa, utilizzano i mezzi per spostarsi, ecc...), come i residenti o gli ospiti di strutture alberghiere, quindi **senza alcun tipo di alterazione del carico urbanistico**. Per numerosi nuclei familiari non sarebbe economicamente sostenibile soggiornare per alcune settimane presso una struttura alberghiera obbligati ad andare a pranzo ed a cena tutti i giorni presso trattorie o ristoranti. Questo tipo di ospitalità inoltre viene molto apprezzato perché consente di vivere il soggiorno come a casa propria.

1.b) lo sviluppo del turismo e la valorizzazione patrimoniale delle aree una volta realizzato vedrà sicuramente aumentare la capacità ricettiva dell'area interessata.

1.c) Pensiamo che questo aspetto rappresenti il presupposto su cui si basa tutto il provvedimento, ma è una convinzione completamente errata quella di pensare che le unità immobiliari per le quali non dovesse essere consentito attivare una locazione breve vengano destinate a locazioni di lungo periodo.

Le unità destinate a locazioni transitorie oltre ad essere una quantità irrilevante rispetto al patrimonio residenziale complessivo, sono possedute, nella stragrande maggioranza, da soggetti privati che hanno una o due unità ed hanno investito tutto quello che avevano (a volte accedendo pure a finanziamenti bancari) per acquistare, ristrutturare ed attrezzare con elevati standard qualitativi e di sicurezza il proprio alloggio.



La motivazione che spinge tale tipo di investimento dei propri risparmi non è sicuramente un intento speculativo. Questo tipo di locazione prevede infatti un notevole impegno ed una quantità di adempimenti che non sono gestibili dal privato e vengono affidati alle Agenzie intermediarie nostre associate (identificazione, check-in e check-out degli ospiti, gestione tracciabile degli incassi, versamento delle tasse di soggiorno ai Comuni, comunicazione e trasmissione dei documenti agli organi di Polizia ed alla Regione, applicazione e versamento della Ritenuta d'Acconto (eliminando fenomeni di evasione fiscale). Ai proventi degli incassi (del tutto variabili) vanno sottratti i costi dei Portali pubblicitari (trattenuti alla fonte in misura dal 15,50 al 19,50%), l'IVA al 22%, la ritenuta d'acconto pari attualmente al 21%, la provvigione dell'Agenzia mediamente pari al 30-35% ed il costo delle pulizie. Alla fine il rendimento netto per il proprietario oscillerà fra il 22 ed il 27% con a suo carico l'alea relativa all'andamento delle prenotazioni. Bisogna inoltre tenere conto che questo settore di attività garantisce una notevole quantità di posti di lavoro ed una trasparenza fiscale non comune in altri ambiti.

Chi opta per questo tipo di locazione lo fa per poter disporre dell'alloggio (per ospitare amici e famigliari da altre città o per venderlo) in qualsiasi momento, lo fa per la possibilità di verifica dello stato dell'alloggio e degli arredi al termine di ogni periodo, lo fa per la sicurezza nei pagamenti (anticipati). Indipendentemente dalla convenienza economica non sarà disponibile a locare la sua casa per il lungo periodo e probabilmente lo terrà sfitto o lo metterà in vendita.

1.g) E' molto apprezzabile che questo PDL si proponga di salvaguardare e valorizzare il patrimonio ricettivo regionale, ma facciamo notare che anche gli immobili destinati a locazioni brevi debbono essere tutelati perché fanno parte di questo patrimonio.

All'Art. 6 comma 2 si fa riferimento ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità e di conformità degli impianti. Gli Agenti immobiliari plaudono a questo principio e sono i primi a pretendere che le unità che gli vengono affidate rispettino tali requisiti ma troviamo discutibile, come recita l'Art. 13 comma 1, che vi sia una **retroattività** nell'obbligo di adeguare ai suddetti requisiti quelle unità che legittimamente risultino già state abilitate in base alle normative vigenti in precedenza.

Bologna, 11.11.2025