

Commissione III Territorio, Ambiente, Mobilità

1424 - Progetto di legge recante “*Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna*”

Osservazioni

11 novembre 2025

Confcommercio Imprese per l'Italia Emilia Romagna esprime apprezzamento per l'iniziativa volta a disciplinare gli immobili destinati a locazione breve nella nostra Regione.

Dati alla mano è di tutta evidenza che il fenomeno degli affitti brevi è cresciuto a dismisura negli ultimi anni assumendo una rilevanza economica e sociale tale da esigere un quadro normativo chiaro¹.

Un fenomeno che contribuisce a determinare una profonda trasformazione identitaria delle nostre città. Quelle città, che un tempo ospitavano stabilmente nuclei familiari sostenitori del commercio locale di prossimità, vedono oggi i residenti costretti a spostarsi verso zone periferiche a causa della ridotta offerta abitativa e dell'incremento dei canoni di locazione con conseguente modifica della rete commerciale sul territorio.

É pertanto opportuno intervenire, anche attraverso la disciplina degli immobili destinati a locazione breve, con misure idonee volte a scongiurare, tra le altre, il rischio di desertificazione commerciale garantendo il ruolo insostituibile delle attività economiche di prossimità che rappresentano un presidio di legalità e sicurezza per il nostro territorio ed i nostri cittadini.

Questo rafforzando i controlli su requisiti ed obblighi amministrativi già previsti per chi svolge attività di locazione breve - valutando, ove possibile, l'istituzione di un organismo dedicato, al fine di garantire un mercato più trasparente, sicuro e rispettoso della concorrenza - ed al contempo agendo per far sì che la regolamentazione non si trasformi in un ostacolo alla libera iniziativa economica e non leda il diritto di proprietà.

¹ Da una recente indagine di ART-ER emerge, infatti, come il numero degli annunci per affitti brevi nella nostra Regione è passato da 5.581 nel 2015 a 18.843 nel 2024, con un aumento netto di 13.000 unità.

Ciò premesso, e nell'ottica di voler dare un contributo propositivo, si ritiene debba essere espressamente richiamato, nel progetto di legge in commento, **il coinvolgimento, nella declinazione della normativa attuativa sia essa di livello regionale che locale, delle Associazioni di categoria maggiormente rappresentative** che ben conoscono il tessuto imprenditoriale che insiste sul nostro territorio.

Si ritiene debbano essere **espressamente escluse dall'applicazione delle disposizioni di cui al progetto di legge in commento le strutture ricettive extralberghiere** (come definite dall'art. 4, comma 8, lettere e) ed f), della L.R. n. 16/2004). Questo perché già oggetto di specifico e puntuale inquadramento giuridico distinto dalle locazioni brevi. Si ricorda, infatti, che le richiamate strutture ricettive extralberghiere sono gestite in forma imprenditoriale e sono soggette a puntuali adempimenti. In linea con quanto già evidenziato si rileva, pertanto, la necessità di intervenire sull'intero articolato nonchè sulle Disposizioni transitorie (art. 13) ed in particolare su quanto disposto dal comma 3 che lascia in capo ai Comuni, qualora subordinino l'avvio dell'attività di locazione breve a ulteriori requisiti (dimensionali, standard di qualità, dotazioni territoriali e pertinenziali), la possibilità di chiedere entro 3 anni l'adeguamento delle unità immobiliari già legittimamente destinate a tale uso. Si chiede la soppressione del richiamato comma o, in subordine, che le richiamate disposizioni non si applichino espressamente alle strutture ricettive extra alberghiere di cui all'articolo 4, comma 8, lettera e), lettera f), della L.R. n. 16 del 2004 che, alla data di entrata in vigore della presente legge risultino già regolarmente abilitate e che, pertanto, non devono essere soggette ad eventuali ulteriori adeguamenti in termini di requisiti e condizioni. Questo a salvaguardia delle imprese che, nel rispetto della normativa di settore, operano già sul territorio con investimenti economico-finanziari ed impiego di personale qualificato.

A fronte della discrezionalità comunale nell'applicazione di norme e criteri di ampliamento o limitazione dell'operatività della disciplina inerente le locazioni brevi si propone di stabilire,

previo monitoraggio annuale della dinamica dei prezzi delle locazioni per uso residenziale nei centri storici, e sentite le Associazioni di categoria, dei **valori/parametri** superati i quali i Comuni hanno facoltà di intervenire per porre ulteriori limitazioni all'accesso sul mercato di nuove unità locative brevi turistiche, in quelle aree (art. 5).

Si ritiene debba essere **ridimensionata e circoscritta a specifici ambiti di applicazione la possibilità per i Comuni di consentire l'utilizzazione temporanea di immobili pubblici e privati**, aventi diversa destinazione, allo scopo di favorire lo sviluppo delle locazioni brevi, per iniziative economiche, sociali, culturali idonee ad attivare processi di rigenerazione urbana di spazi urbani dismessi o in via di dismissione (art 5, comma 4). L'attuale formulazione, pur perseguendo lodevoli finalità di rigenerazione urbana e rivitalizzazione di spazi dismessi, presenta il rischio concreto di introdurre elementi di distorsione della concorrenza e di disomogeneità nella disciplina urbanistica e ricettiva del territorio.