



# **CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO**

UNDICESIMA LEGISLATURA

---

## **PROPOSTA DI LEGGE STATALE N. 58**

---

PROPOSTA DI LEGGE STATALE da trasmettere al Parlamento Nazionale ai sensi dell'articolo 121 della Costituzione  
d'iniziativa del Consigliere Valdegamberi

**AFFITTO SOCIALE GARANTITO NEI COMUNE AD ALTA TENSIONE  
ABITATIVA E TURISTICA**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 16 maggio 2025.

## **AFFITTO SOCIALE GARANTITO NEI COMUNE AD ALTA TENSIONE ABITATIVA E TURISTICA**

*Relazione:*

*Questa proposta di legge nasce dall'urgenza di intervenire sul crescente squilibrio del mercato abitativo in molte aree italiane, dove la pressione turistica e la scarsità di offerta stanno progressivamente rendendo difficile, se non impossibile, l'accesso alla casa per fasce sempre più ampie della popolazione. In particolare, il provvedimento si concentra sui Comuni ad alta tensione abitativa e turistica, dove la competizione tra l'uso residenziale e quello turistico degli immobili ha raggiunto livelli critici.*

*L'obiettivo principale della legge è quello di garantire il diritto all'abitare per soggetti in condizioni di vulnerabilità economica o sociale, attraverso l'introduzione di uno strumento contrattuale dedicato: il Contratto di Affitto Sociale Garantito (CASG). Si tratta di un contratto a canone calmierato, regolato da garanzie pubbliche, che si pone come alternativa stabile e sostenibile rispetto al mercato privato, spesso inaccessibile per le categorie più fragili.*

*Il CASG si rivolge infatti a famiglie a basso reddito, lavoratori precari, anziani, giovani coppie, persone con disabilità e soggetti in situazioni di disagio abitativo. Per rendere attrattiva questa formula anche per i proprietari, la legge prevede una serie di incentivi fiscali e garanzie pubbliche, come la copertura dei canoni in caso di morosità e il sostegno nelle spese legali per il rilascio dell'immobile. Viene istituito a tal fine un Fondo Nazionale di Garanzia per l'Affitto Sociale, finanziato dallo Stato, cui potranno accedere solo i Comuni riconosciuti come beneficiari sulla base di indicatori oggettivi legati al mercato immobiliare e turistico.*

*Parallelamente, la proposta introduce strumenti di regolazione degli affitti brevi, dando facoltà ai Comuni di subordinare la concessione di nuove licenze turistiche alla disponibilità di un numero minimo di alloggi destinati al CASG, oppure di stabilire limiti temporali per l'uso turistico delle abitazioni. Queste misure intendono contrastare la cannibalizzazione del mercato residenziale da parte dell'offerta turistica, riportando equilibrio tra i diversi usi del patrimonio immobiliare.*

*La governance del sistema è affidata ai Comuni, che devono istituire registri pubblici, definire regolamenti attuativi e predisporre graduatorie trasparenti per l'accesso agli alloggi. È inoltre previsto il coinvolgimento del Terzo Settore e di enti gestori accreditati per facilitare la gestione operativa e l'accompagnamento sociale degli inquilini.*

*In sintesi, la legge intende offrire una risposta strutturale alla crisi abitativa urbana, promuovendo la solidarietà territoriale, il recupero degli alloggi inutilizzati e una nuova cultura dell'abitare, fondata sulla tutela della residenza stabile, l'equità e la sostenibilità sociale. Si tratta di un intervento di politica pubblica che agisce sia sul fronte della domanda che su quello dell'offerta, con strumenti concreti, responsabilità condivise e una visione integrata del diritto alla casa.*



## **AFFITTO SOCIALE GARANTITO NEI COMUNE AD ALTA TENSIONE ABITATIVA E TURISTICA**

### **Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione.**

1. La presente legge promuove l'introduzione del Contratto di Affitto Sociale Garantito (CASG) nei Comuni italiani classificati come:

- a) ad alta tensione abitativa, secondo i parametri stabiliti dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
- b) ad alta intensità turistica, come definiti da apposito decreto del Ministero del Turismo, anche in base al rapporto tra residenze turistiche e residenze permanenti.

2. L'obiettivo è:

- a) facilitare l'accesso alla casa per soggetti fragili nelle aree dove l'offerta abitativa è limitata e il mercato è distorto dalla pressione turistica;
- b) incentivare la messa a disposizione di immobili sfitti con garanzie pubbliche e agevolazioni fiscali;
- c) disincentivare la sostituzione delle abitazioni residenziali con affitti turistici a breve termine.

### **Art. 2 - Contratto di Affitto Sociale Garantito (CASG).**

1. Il CASG è un contratto ad uso abitativo a canone calmierato, riservato a:

- a) famiglie a basso reddito con ISEE  $\leq$  € 15.000;
- b) famiglie con più di un figlio a carico e ISEE  $\leq$  € 25.000;
- c) lavoratori precari o in condizioni di discontinuità occupazionale;
- d) anziani, disabili, giovani coppie o soggetti in situazione di vulnerabilità abitativa.

2. Il canone è determinato sulla base delle fasce OMI e non può superare un tetto massimo stabilito annualmente dal Comune.

### **Art. 3 - Fondo Nazionale di Garanzia per l'Affitto Sociale (FNGAS).**

1. È istituito un Fondo Nazionale per:

- a) copertura dei canoni in caso di morosità fino a 18 mesi;
- b) pagamento delle spese legali e procedure di rilascio dell'immobile;
- c) supporto amministrativo ai Comuni beneficiari.

2. Possono accedere al Fondo esclusivamente i Comuni individuati annualmente con decreto interministeriale (MIT –Lavoro –Turismo) sulla base di:

- a) costo medio degli affitti;
- b) rapporto domanda/offerta abitativa;
- c) incidenza degli affitti brevi.

### **Art. 4 - Incentivi per i proprietari.**

1. I proprietari che concedono l'immobile in locazione con contratto CASG nei Comuni ammessi, hanno diritto a:

- a) detrazione IRPEF del 70% sui canoni percepiti;
- b) esenzione IMU sull'immobile oggetto di CASG;
- c) accesso prioritario a bandi di ristrutturazione, efficientamento e rigenerazione urbana.

2. Gli immobili devono essere liberi, in regola con la normativa edilizia, e non utilizzati per affitti brevi nei sei mesi precedenti la stipula del contratto CASG.

**Art. 5 - Comuni beneficiari e obblighi.**

1. I Comuni ammessi devono:
  - a) istituire un Registro degli immobili disponibili al CASG;
  - b) approvare un Regolamento comunale attuativo;
  - c) selezionare gli inquilini idonei tramite graduatorie pubbliche;
  - d) garantire il monitoraggio dei contratti e la trasparenza della gestione.
2. Possono avvalersi del supporto di enti gestori accreditati, quali agenzie per la casa, cooperative, fondazioni o altri soggetti del Terzo Settore.

**Art. 6 - Regolazione degli affitti turistici.**

1. Nei Comuni ad alta intensità turistica ammessi al CASG, è facoltà del Comune:
  - a) subordinare l'autorizzazione agli affitti brevi alla verifica della disponibilità di una quota minima di immobili residenziali destinati al CASG;
  - b) fissare un tetto massimo di giorni per l'uso turistico di unità immobiliari residenziali.
2. Tali misure devono essere adottate con regolamento comunale conforme alla normativa regionale.

**Art. 7 - Entrata in vigore e norme attuative.**

1. La presente legge entra in vigore il novantesimo giorno successivo alla sua pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.
2. Entro sessanta giorni, il Ministero delle Infrastrutture, d'intesa con i Ministeri del Lavoro e del Turismo, emana il regolamento attuativo per la definizione dei Comuni beneficiari, dei criteri di ammissibilità al fondo e della gestione operativa.

## INDICE

Art. 1 - Finalità e ambito di applicazione. ....	3
Art. 2 - Contratto di Affitto Sociale Garantito (CASG). ....	3
Art. 3 - Fondo Nazionale di Garanzia per l’Affitto Sociale (FNGAS). .....	3
Art. 4 - Incentivi per i proprietari. ....	3
Art. 5 - Comuni beneficiari e obblighi.....	4
Art. 6 - Regolazione degli affitti turistici.....	4
Art. 7 - Entrata in vigore e norme attuative. ....	4