



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

DODICESIMA LEGISLATURA

PROGETTO DI LEGGE N. 37

PROPOSTA DI LEGGE d'iniziativa dei consiglieri Ostanel e Cunegato

**MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013 N. 11
“SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”**

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 12 febbraio 2026.

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013 N. 11 “SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”

Relazione:

La presente proposta di legge interviene sulla legge regionale 14 giugno 2013, n. 11, recante “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”, con l’obiettivo di affrontare in modo organico e coerente con il quadro costituzionale ed europeo gli effetti che la diffusione delle locazioni turistiche di breve durata sta producendo, in alcuni territori della Regione del Veneto, sul mercato abitativo e sulla qualità della vita delle comunità residenti.

Negli ultimi anni, in particolare nei comuni caratterizzati da elevata attrattività turistica o da riconosciute condizioni di tensione abitativa, si è registrata una progressiva riduzione dell’offerta di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, accompagnata da un aumento dei canoni e da fenomeni di espulsione della popolazione residente dai centri storici e dalle aree maggiormente servite. Tale dinamica incide negativamente sul diritto all’abitare, sull’equilibrio sociale dei territori e sulla stessa sostenibilità del modello turistico, che rischia di compromettere nel medio-lungo periodo le condizioni che ne costituiscono il presupposto.

Il legislatore statale, pur avendo introdotto alcuni strumenti di tracciabilità e controllo del fenomeno - tra cui il Codice identificativo nazionale (CIN), previsto dall’articolo 13 ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 “Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili”, con decorrenza dal 1° gennaio 2025 - non ha definito una disciplina organica delle locazioni brevi sotto il profilo urbanistico, territoriale e di tutela del mercato abitativo. In particolare, la normativa statale vigente consente la stipula di contratti di locazione di durata inferiore a trenta giorni senza porre limiti quantitativi o territoriali, rimettendo di fatto alle autonomie territoriali il compito di governare gli impatti locali del fenomeno.

In tale contesto, assume rilievo il diritto dell’Unione europea, e in particolare la direttiva 2006/123/CE relativa ai servizi nel mercato interno (cosiddetta “direttiva servizi”), il cui articolo 9 consente agli Stati membri e alle autorità territoriali di sottoporre l’accesso a un’attività economica a regimi di autorizzazione preventiva quando ciò sia giustificato da motivi imperativi di interesse generale. Tra questi rientra espressamente la tutela del mercato abitativo in presenza di una carenza di alloggi destinati alla locazione di lungo periodo.

La Corte di giustizia dell’Unione europea, con la sentenza 30 aprile 2020, causa C-724/18 (Cali Apartments e HX), ha chiarito che misure di autorizzazione e limitazione delle locazioni turistiche di breve durata, adottate al fine di contrastare la penuria di alloggi residenziali, sono compatibili con il diritto dell’Unione purché proporzionate, non discriminatorie e giustificate da esigenze di interesse generale. Tale orientamento ha costituito un punto di riferimento per numerosi interventi normativi a livello locale e regionale. Anche la giurisprudenza costituzionale ha recentemente riconosciuto la legittimità di interventi regionali in materia. Con la sentenza n. 186 del 2025, la Corte costituzionale ha ritenuto conformi alla Costituzione le disposizioni della legge

regionale Toscana 31 dicembre 2024, n. 61 “Testo unico del turismo.”, che attribuiscono ai comuni il potere di introdurre limiti alle locazioni turistiche brevi nei territori a maggiore pressione abitativa, ricondotte alla competenza legislativa regionale in materia di turismo e concorrente in materia di governo del territorio, ai sensi dell’articolo 117 della Costituzione. Analoga impostazione è stata adottata dalla Regione Emilia-Romagna, che nel dicembre 2025 ha approvato una disciplina volta a consentire limitazioni percentuali delle locazioni brevi in specifiche aree urbane.

Alla luce di tale quadro normativo e giurisprudenziale, la presente proposta di legge si pone l’obiettivo di fornire ai comuni del Veneto di adottare strumenti chiari, flessibili e rispettosi delle autonomie locali per governare il fenomeno delle locazioni turistiche brevi, salvaguardando al contempo la funzione residenziale degli immobili e la sostenibilità complessiva del turismo.

In particolare, l’intervento normativo consente ai comuni a più alta densità turistica, individuati sulla base della classificazione ISTAT di cui all’articolo 182, comma 2 bis, del decreto-legge 19 maggio 2020 n. 34 convertito con modificazioni dalla legge 17 luglio 2020 n. 77, nonché ai comuni ad alta tensione abitativa ai sensi dell’articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, la facoltà di stabilire, mediante regolamento, una soglia massima di unità immobiliari destinabili a locazione turistica. Tale soglia può essere differenziata per zone omogenee del territorio comunale, sulla base di criteri oggettivi e trasparenti, tra cui il rapporto tra posti letto e popolazione residente, la presenza e la capacità delle strutture ricettive, le caratteristiche urbanistiche e morfologiche delle aree interessate, nonché il valore storico, artistico e paesaggistico del contesto, in coerenza con l’articolo 9 della Costituzione.

La disciplina prevede l’aggiornamento periodico delle soglie, con cadenza quinquennale, al fine di garantire un costante adeguamento alle dinamiche demografiche e territoriali. Fino al raggiungimento della soglia stabilita, l’esercizio dell’attività di locazione turistica è subordinato al rilascio di un’autorizzazione comunale di durata quinquennale. Al fine di assicurare il rispetto dei principi di concorrenza, proporzionalità e non discriminazione, la Giunta regionale è chiamata a definire criteri uniformi per l’assegnazione delle autorizzazioni, favorendo meccanismi di rotazione e una distribuzione equilibrata tra i richiedenti, nonché prevedendo, ove opportuno, limiti al numero di autorizzazioni attribuibili a un medesimo soggetto.

La proposta introduce inoltre la possibilità per i comuni di disciplinare ulteriori aspetti, quali la percentuale massima di unità destinabili a locazione turistica negli edifici prevalentemente residenziali e la superficie minima degli alloggi in rapporto al numero di ospiti, rafforzando così la tutela della qualità dell’abitare.

Restano escluse dall’obbligo di autorizzazione le ipotesi di locazione turistica della residenza principale del locatore per periodi limitati, nonché le locazioni parziali dell’alloggio in cui il locatore risiede abitualmente, in quanto fattispecie che presentano un impatto significativamente ridotto sul mercato abitativo e rispondono a finalità di integrazione del reddito familiare.

La proposta prevede si completa con un articolo specifico per il Comune di Venezia, visto quanto previsto dall’articolo 37-bis del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, una

norma transitoria volta a garantire un ordinato passaggio al nuovo regime e la clausola di neutralità finanziaria.

Nel suo complesso, l'intervento normativo mira a ricomporre l'equilibrio tra diritto all'abitare, tutela delle comunità locali e sviluppo turistico, promuovendo un modello di turismo sostenibile, rispettoso dei territori e di chi li abita stabilmente, e coerente con i principi costituzionali ed europei.

MODIFICHE ALLA LEGGE REGIONALE 14 GIUGNO 2013 N. 11 “SVILUPPO E SOSTENIBILITÀ DEL TURISMO VENETO”

Art. 1 - Modifiche all'articolo 27 bis della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 “Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto”.

1. Dopo la lettera d) del comma 10 dell'articolo 27 bis è inserita la seguente:

“d bis) da euro 7.000,00 ad euro 14.000,00, chiunque dia in locazione turistica gli alloggi di cui al comma 1 senza l'autorizzazione prevista dal comma 17 o, laddove l'abbia ottenuta, in caso di comunicazione di informazioni false o incomplete ai fini della richiesta.”.

2. All'articolo 27 bis, dopo il comma 12, sono inseriti i seguenti commi:

“12 bis. Al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata e assicurare la fruizione turistica sostenibile del patrimonio storico, artistico e culturale, i Comuni a più alta densità turistica, ai quali è attribuito l'indice di sintesi maggiore secondo la classificazione adottata dall'ISTAT ai sensi dell'articolo 182, comma 2 bis, del decreto-legge 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, e i Comuni ad alta tensione abitativa di cui all'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione turistica nel territorio comunale.

12 ter. La soglia di cui al comma 12 bis può essere stabilita anche in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, sulla base dei seguenti criteri:

- a) il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione turistica e l'attuale popolazione residente nella zona considerata;*
- b) la distribuzione e la capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere esistenti;*
- c) la presenza di attrattive turistiche;*
- d) le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano;*
- e) il particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico della zona, anche al fine di tutelare il patrimonio storico e artistico della Nazione ai sensi dell'articolo 9, secondo comma, della Costituzione;*
- f) ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni turistiche sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi, nella zona considerata.*

12 quater. L'individuazione delle zone di cui al comma 12 ter è determinata sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti ovvero attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione per le locazioni turistiche.

12 quinquies. La soglia di cui al comma 12 bis è aggiornata ogni cinque anni in considerazione dell'andamento della popolazione residente e degli altri elementi presi in considerazione ai sensi del comma 12 ter.

12 sexies. Fino al raggiungimento della soglia di cui al comma 12 bis, l'avvio dell'attività della locazione turistica è subordinata al rilascio all'aspirante

locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare.

12 septies. Nel rispetto dei principi del diritto dell'Unione europea, la Giunta regionale stabilisce, con apposito provvedimento, i criteri e le modalità per l'assegnazione delle autorizzazioni da parte dei Comuni, favorendone la rotazione tra i beneficiari e la più ampia distribuzione tra i richiedenti. Può inoltre stabilire che allo stesso soggetto non siano attribuite più autorizzazioni.

12 octies. Il regolamento comunale di cui al comma 12 bis può stabilire, in particolare per i centri storici, la percentuale massima di unità immobiliari che possono essere destinate a locazione turistica negli edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale e la superficie minima dell'alloggio in rapporto agli ospiti.

12 decies. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione turistica della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 12 bis, comunque non superiore a centocinquanta giorni all'anno. Resta altresì consentita la locazione, senza limiti temporali, delle unità immobiliari concesse parzialmente in locazione turistica, ove il soggetto locatore, anche se non proprietario, risiede anagraficamente e mantiene la propria dimora abituale. Le unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione turistica ai sensi del presente comma non sono computate per determinare la soglia massima di cui al comma 12 bis. Restano fermi gli altri obblighi di comunicazione stabiliti dalla disciplina regionale e statale.”.

Art. 2 - Applicabilità al Comune di Venezia.

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 37 bis del decreto-legge 17 maggio 2022, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 luglio 2022, n. 91, le disposizioni della presente legge si applicano anche al Comune di Venezia.

Art. 3 - Norma transitoria.

1. In sede di prima applicazione del regolamento di cui al comma 13 dell'articolo 27 bis legge regionale 14 giugno 2013 n. 11, il comune esclude dall'applicazione dei limiti introdotti, per una durata di tre anni, le unità immobiliari già legittimamente destinate a locazione turistica in conformità con la normativa nazionale e regionale vigente.

2. Il soggetto titolare di una locazione turistica già legittimamente in esercizio può comunque richiedere l'autorizzazione di cui al comma 17 dell'articolo 27 bis legge regionale 14 giugno 2013 n. 11.

Art. 4 - Clausola di neutralità finanziaria.

1 Dall'attuazione della presente legge non derivano nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato.

Art. 5 - Entrata in vigore.

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto.

INDICE

Art. 1 - Modifiche all'articolo 27 bis della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto".....	5
Art. 2 - Applicabilità al Comune di Venezia.	6
Art. 3 - Norma transitoria.	6
Art. 4 - Clausola di neutralità finanziaria.	6
Art. 5 - Entrata in vigore.....	6