



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

UNDICESIMA LEGISLATURA

PROPOSTA DI LEGGE STATALE N. 26

PROPOSTA DI LEGGE STATALE da trasmettere al Parlamento Nazionale ai sensi dell'articolo 121 della Costituzione
d'iniziativa della Consigliera Ostanel

MODIFICHE ALLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E DEL RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO"

Presentato alla Presidenza del Consiglio il 20 ottobre 2022.

MODIFICHE ALLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E DEL RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO"

Relazione:

La presente Proposta di Legge ha l'obiettivo di intervenire sull'emergenza abitativa che si genera in alcuni territori italiani oggetto di forte pressione turistica in cui le locazioni brevi vanno a limitare fortemente la disponibilità di alloggi per affitti di lunga durata con impatti sulla vita dei residenti. Nonostante la situazione di diverse città italiane, in primis Venezia, racconti l'urgenza di una norma nazionale che regoli le storture della sharing economy, lo Stato italiano non ha ancora legiferato in materia.

In attesa di una norma nazionale organica, prendendo esempio da altre esperienze internazionali, la proposta di legge vuole fornire ai Comuni uno strumento di controllo e regolamentazione degli immobili destinati ai cosiddetti "affitti brevi" a tutela della residenzialità, utilizzando alcuni criteri che possano governare la pressione turistica sull'accesso alla casa. Primo tra tutti è senz'altro il rapporto tra posti letto destinati alla locazione breve e residenti, ma anche i servizi che insistono su un'area, le caratteristiche morfologiche dell'area.

I Comuni quindi hanno facoltà di definire soglie per gli immobili da destinare alle locazioni brevi, come indicato all'art. 1, queste soglie possono essere differenziate per zone all'interno di uno stesso comune, andando ad analizzare ogni territorio ed interpretandone caratteristiche ed esigenze. Al fine di evitare il rischio del configurarsi di un'illegittima restrizione alla concorrenza e una discriminazione irragionevole tra proprietari che locano attualmente e quanti aspirano a locare il proprio immobile per brevi periodi, la soglia e la zonizzazione viene rivista ogni 5 anni. I Comuni, nell'ambito della presente legge, hanno quindi la facoltà di rilasciare autorizzazioni quinquennali, avendo la possibilità di pianificare il mercato degli affitti brevi sul proprio territorio.

Fino al raggiungimento della soglia stabilita dai singoli comuni, le autorizzazioni sono rilasciate attraverso un'autorizzazione comunale anch'essa di durata quinquennale al fine di garantire la rotazione tra i proprietari. A tal fine il Comune può anche definire che ad uno stesso proprietario non siano concesse più autorizzazioni.

Il presente progetto di Legge si rivolge ai comuni ad alta tensione abitativa e ai Comuni capoluogo al fine di garantire la proporzionalità e ragionevolezza dell'intervento in astratto e fornisce un sicuro aggancio normativo, senza la necessità di elaborare nuovi, complessi criteri di selezione dei comuni interessati. Il rinvio all'art. 8 l. n. 431 del 1998 consente di richiamare, a loro volta, le ulteriori previsioni di legge interessate (d.l. 30 dicembre 1988, n. 551, conv. in legge) e i provvedimenti amministrativi rilevanti (delibere del CIPE, ora CIPRESS);

Per permettere ai Comuni di redigere i propri regolamenti ed adeguare i propri strumenti di pianificazione, i Ministeri, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano mettono a disposizione le mappature ed i dati a disposizione.

Il comma 9 dell'art.1 pone la facoltà per i comuni di comprendere all'interno della presente normativa anche i b&b, gli affittacamere e simili, laddove la legge regionale di riferimento in materia di strutture ricettive extra-

alberghiere non prevede una destinazione d'uso turistico-ricettiva per l'esercizio delle stesse, consentendo così che queste attività si possano svolgere anche in civile abitazione senza vincoli. Escludere infatti a priori tali abitazioni dal campo applicativo della proposta potrebbe comprometterne l'efficacia, dal momento che si potrebbe provocare un "travaso" delle locazioni brevi in forme di ricettività extra-alberghiere, con eguale effetto negativo sul mercato immobiliare residenziale. L'intesa comune e regione è necessaria perché si interviene in materia di turismo, competenza residuale delle Regioni (art. 117, comma 4, Cost.)

Con l'Articolo 2, al fine di garantire il monitoraggio della situazione abitativa italiana con particolare riferimento allo stato di attuazione della legge 431/1998 rispetto agli artt. 8 e 8-bis, l'Osservatorio della condizione abitativa è tenuto a rilasciare dettagliata relazione ogni 24 mesi.

Con l'Articolo 3, per consentire l'attuazione della presente Proposta di Legge, il CIPE è tenuto, entro 180 giorni dall'entrata in vigore della norma, a rilasciare una tabella aggiornata dei comuni ad alta tensione abitativa. Gli stessi comuni possono fare richiesta di inserimento attraverso specifica comunicazione alle proprie Regioni.

Completa l'articolato la disposizione in ordine alla clausola di invarianza finanziaria.

MODIFICHE ALLA LEGGE 9 DICEMBRE 1998 N. 431 "DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI E DEL RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO"

Art. 1 - Inserimento dell'articolo 8 bis nella legge 9 dicembre 1998, n. 431 - Disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa.

1. Dopo l'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 è inserito il seguente:

"Art. 8 bis - Disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa.

1. I Comuni capoluogo di Provincia e i Comuni ad Alta Tensione Abitativa di cui all'articolo 8, al fine di contrastare la scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, possono stabilire, con proprio regolamento, la soglia massima di unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.

2. Ai limitati fini del presente articolo, sono locazioni brevi anche i contratti di locazione di immobili ad uso abitativo di durata non superiore ai trenta giorni stipulati da persone giuridiche ovvero da persone fisiche o giuridiche nell'esercizio di attività di impresa.

3. La soglia di cui al comma 1 può essere stabilita in modo differenziato tra specifiche zone del territorio comunale, o sulla base della classificazione presente negli strumenti di pianificazione urbanistica comunale vigenti o attraverso l'elaborazione di un piano di zonizzazione specifico per le locazioni brevi, avuto riguardo prioritariamente per il rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e l'attuale popolazione residente nella zona considerata, nonché per la distribuzione delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere, la presenza di attrattive turistiche e le caratteristiche morfologiche del tessuto urbano, nonché 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.

4. I Ministeri interessati, le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano e ogni altro soggetto competente trasmettono ai Comuni i dati rilevanti per le finalità di cui al comma 3. Per le medesime finalità di cui al comma 3, la banca dati di cui all'articolo 13-quater, comma 4, del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58 è accessibile ai Comuni.

5. La soglia di cui al comma 1 è aggiornata ogni cinque anni in considerazione dell'andamento della popolazione residente e degli altri elementi considerati.

6. Fino al raggiungimento della soglia di cui al comma 1, la facoltà di concludere contratti di locazione breve è subordinata al rilascio di un'autorizzazione comunale di durata quinquennale all'aspirante locatore.

7. Nel rispetto dei principi del diritto dell'Unione europea, il regolamento comunale di cui al comma 1 stabilisce i criteri e le modalità per l'assegnazione delle autorizzazioni, favorendone la rotazione tra i beneficiari e la più ampia

distribuzione tra i richiedenti. A tal fine, il Comune può stabilire che allo stesso soggetto non siano attribuite più autorizzazioni.

8. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve della residenza principale del locatore per una durata massima fissata dal regolamento comunale di cui al comma 1, comunque non superiore a 180 giorni all'anno. Resta altresì consentita la locazione, senza limiti temporali, di un singolo locale nella residenza principale del locatore. Le unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere oggetto di locazione breve ai sensi del presente comma non sono computate per determinare la soglia massima di cui al comma 1. Restano fermi gli obblighi di comunicazione stabiliti ai sensi dell'articolo 13-quater, comma 4, del decreto legge 30 aprile 2019, n. 34, convertito con modificazioni nella legge 28 giugno 2019, n. 58, e dalle leggi regionali e provinciali in materia.

9. Previa intesa con la Regione o la Provincia autonoma di appartenenza, il Comune può definire la soglia di cui al comma 1 anche con riferimento alle unità immobiliari ad uso abitativo che possono essere destinate all'esercizio di strutture ricettive extra-alberghiere, laddove per le stesse non è prevista la destinazione d'uso turistico-ricettiva. Si applicano i commi 3, 4, 5, 6 e 7.”.

Art. 2 - Modifica dell'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 - Osservatorio della condizione abitativa.

1. All'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 dopo il comma 1 è inserito il seguente comma:

“1 bis. Ogni ventiquattro mesi l'Osservatorio della condizione abitativa adotta una relazione contenente lo stato di attuazione della presente legge con particolare riferimento agli articoli 8 e 8 bis.”.

Art. 3 - Norme transitorie.

1. Entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge il Comitato interministeriale per la programmazione economica e sviluppo sostenibile (CIPE) procede all'aggiornamento dell'elenco dei comuni di cui all'art. 8, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

2. I Comuni possono richiedere l'inserimento all'interno dell'elenco dei Comuni ad Alta Tensione Abitativa attraverso specifica comunicazione al Comitato interministeriale per la programmazione economica e sviluppo sostenibile (CIPE).

Art. 4 - Clausola di neutralità finanziaria.

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

INDICE

Art. 1 - Inserimento dell'articolo 8 bis nella legge 9 dicembre 1998, n. 431 - Disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei comuni ad alta tensione abitativa.....	3
Art. 2 - Modifica dell'articolo 12 della legge 9 dicembre 1998 n. 431 - Osservatorio della condizione abitativa.....	4
Art. 3 - Norme transitorie.	4
Art. 4 - Clausola di neutralità finanziaria.	4