

Milano, 17 aprile 2025

PDL 109



Al Presidente
del Consiglio regionale

S E D E

Anche a nome degli altri colleghi firmatari presento il progetto di legge:
"Disciplina degli affitti brevi ad uso turistico".

Cordiali saluti.

Pierfrancesco Majorino



PROGETTO DI LEGGE

DISCIPLINA DEGLI AFFITTI BREVI AD USO TURISTICO

Di iniziativa dei Consiglieri:

Pierfrancesco Majorino

Maria Rozza

Paolo Romano

Miriam Cominelli

Roberta Vallacchi

Paola Bocchi

Luigi Ponti

Matteo Piloni

Alfredo Simone Negri

GIANMARIO FRAGOTELLI

JACOPO SCANDELLA

SAVUELE ASTUTI

ANGELO ORSENIGO

CARLO BORGHETTI

MARCO CARRA

DAVIDE CASATI

PIETRO BUSSOLATI

Relazione

Il presente progetto di legge reca disposizioni in materia di locazioni brevi finalizzate a contrastare, in particolare nei comuni ad alta tensione abitativa, il problema sempre più evidente della scarsità di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata e del conseguente impoverimento del tessuto economico e sociale dei centri storici.

Il fenomeno degli affitti brevi, in massima parte per finalità turistiche, è esploso, durante il corso degli anni, nella sostanziale e generalizzata sottovalutazione dell'impatto che tale attività avrebbe comportato con il trascorrere del tempo. Attualmente, le amministrazioni di alcune delle più importanti città lombarde, in particolare di quelle più sottoposte ai grandi flussi turistici, si trovano ad affrontare situazioni impreviste come la riduzione del numero dei residenti nei centri storici, la chiusura di numerosi esercizi commerciali di piccole dimensioni, l'innalzamento preoccupante dei livelli di tensione abitativa determinati dalla scarsità di alloggi disponibili per affitti residenziali di lunga durata, in particolare a canone concordato, e l'incremento del costo dei canoni di locazione.

Numerose amministrazioni locali hanno iniziato a sollecitare interventi normativi adeguati a correggere la situazione descritta, con misure in grado di governare il fenomeno degli affitti brevi e della pratica non regolamentata dell'utilizzo degli immobili a uso residenziale per finalità turistiche da parte dei proprietari, dei gestori e delle piattaforme turistiche, che ha finito per generare un contesto ambiguo in molte realtà urbane.

Al fine di raggiungere l'obiettivo, il progetto di legge in esame prevede, per i comuni ad alta tensione abitativa, la facoltà di definire una soglia oltre la quale scatta la limitazione alle locazioni brevi. Il parametro prioritario è il rapporto tra posti letto negli immobili che si danno in locazione breve e i residenti, in modo da mantenere, a livello comunale, un rapporto accettabile di pressione turistica sul mercato residenziale.

Articolo 1

Locazioni turistiche

1. Alle locazioni turistiche, come disciplinate dalla normativa statale, si applicano le disposizioni della presente legge.
2. Gli immobili o porzioni di essi locati per finalità turistiche devono possedere:
 - a) i requisiti strutturali e igienico-sanitari previsti per le case di civile abitazione;
 - b) le condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente.

Articolo 2

Criteri e limiti per lo svolgimento dell'attività di locazione turistica breve

1. 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 d.l. 34/2020, convertito dalla l. 77/2020, e comunque tutti i comuni capoluogo di provincia, possono, con proprio regolamento, individuare zone o aree in cui definire criteri e limiti specifici per lo svolgimento, per finalità turistiche, delle attività di locazione breve di cui all'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*), convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, esercitate anche in forma imprenditoriale.
2. I criteri e i limiti di cui al comma 1, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione, sono individuati al fine di perseguire la corretta fruizione turistica del patrimonio storico, artistico e culturale e ambientale, la preservazione del tessuto sociale, nonché di garantire un'offerta sufficiente ed economicamente accessibile di alloggi destinati alla locazione a lungo termine. Tali criteri, in riferimento alla zona o area interessata, sono definiti tenendo conto, in particolare:
 - a) del rapporto tra il numero di posti letto nelle unità immobiliari ad uso abitativo oggetto di locazione breve e la popolazione residente;
 - b) della distribuzione e della capacità ricettiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere;
 - c) delle caratteristiche del tessuto urbano;
 - d) della necessità di tutelare, anche con riferimento alla sostenibilità ambientale, il valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico;
 - e) della necessità di garantire che il servizio di accoglienza sia effettuato con elevati standard qualitativi;

f) di ogni altro elemento utile ai fini della valutazione dell'impatto, diretto o indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità, anche in termini qualitativi.

3. I criteri e i limiti di cui al comma 1, tenuto conto di quanto disposto al comma 2, possono consistere, in particolare:

- a) nella limitazione, per determinate zone omogenee, dello svolgimento dell'attività di locazione breve;
- b) nell'individuazione di uno specifico rapporto che deve sussistere fra superficie dell'immobile e numero di ospiti ammessi;
- c) nella definizione di requisiti e standard di qualità che gli immobili adibiti a locazione breve devono possedere con riferimento, in particolare, all'accessibilità degli spazi, agli standard igienico-sanitari, al decoro degli ambienti, nonché alla presenza di servizi di connettività.

4. Nei comuni dotati del regolamento di cui al comma 1, l'esercizio dell'attività di locazione breve, per le zone o aree interessate, è subordinato al rilascio al locatore di un'autorizzazione di durata quinquennale per ciascuna unità immobiliare che si intende locare. Il comune può stabilire un limite massimo di autorizzazioni per determinate zone omogenee.

5. La richiesta di autorizzazione contiene gli elementi che costituiscono oggetto della comunicazione di cui all'articolo 3 o della SCIA di cui all'articolo 4. Il rilascio dell'autorizzazione esonera il richiedente dagli adempimenti previsti dai medesimi articoli.

6. Resta consentita, senza previa autorizzazione, la locazione breve di una porzione dell'unità immobiliare in cui il locatore ha la residenza, nonché di un singolo locale all'interno della medesima unità immobiliare.

7. I comuni, nell'ambito del regolamento di cui al comma 1, stabiliscono disposizioni transitorie volte ad assicurare un'attuazione graduale dei criteri e dei limiti previsti dal presente articolo. Tali disposizioni, in fase di prima attuazione del regolamento, escludono dall'applicazione dei medesimi limiti, per un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni, gli immobili e le unità immobiliari già destinati, nel corso dell'anno 2025, all'attività di locazione breve, in conformità alla normativa vigente.

Articolo 3

Comunicazione delle locazioni turistiche in forma non imprenditoriale

1. Chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica, in forma non imprenditoriale, anche nel caso di gestione in forma indiretta, comunica al comune, con modalità telematica:

- a) l'ubicazione e i dati identificativi dell'alloggio;
- b) le informazioni relative alle condizioni di sicurezza e salubrità degli edifici e degli impianti negli stessi installati ai sensi della normativa vigente;
- c) le informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio;
- d) le informazioni relative all'attività di locazione.

2. I comuni trasferiscono i dati e le informazioni di cui al comma 1 alla Giunta regionale secondo le modalità previste con deliberazione della Giunta regionale.

3. Con deliberazione della Giunta regionale sono specificati i dati e le informazioni, nonché le modalità e i termini per effettuare la comunicazione di cui al comma 1.

Articolo 4

Esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale

1. L'esercizio dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale, ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 8, 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*), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, è soggetto a SCIA ai sensi dell'articolo 19 della l. 241/1990, da presentare, esclusivamente in via telematica, al SUAP competente per territorio.

2. La SCIA attesta l'esistenza dei requisiti soggettivi ai sensi dell'articolo 67 del d.lgs. 159/2011, di quelli strutturali previsti dalla legge e il rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

3. La SCIA comprende le informazioni relative alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle attrezzature, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio, nonché all'attività di locazione.

4. Ogni variazione relativa alla capacità ricettiva, alle dotazioni, alle caratteristiche e all'accessibilità dell'alloggio è soggetta al regime amministrativo della SCIA, da presentarsi allo Sportello Unico per le Attività Produttive competente per territorio, con le modalità di cui al comma 1.

5. Ogni ulteriore variazione dei dati e delle informazioni contenute nella SCIA è soggetta al regime amministrativo della comunicazione, da presentarsi al SUAP competente per territorio, con le modalità di cui al comma 1.

6. La cessazione dell'attività di locazione turistica in forma imprenditoriale è soggetta a comunicazione, da effettuarsi al SUAP competente per territorio entro trenta giorni dal suo verificarsi.

7. I comuni trasferiscono i dati della SCIA e delle relative variazioni alla Giunta regionale secondo le modalità stabilite con deliberazione della Giunta regionale.

Articolo 5

Vigilanza e controlli

1. Il comune, anche ai sensi dell'articolo 13 ter, comma 11, del d.l. 145/2023, convertito dalla l. 191/2023, effettua l'attività di vigilanza sulle locazioni turistiche, anche in riferimento all'osservanza del regolamento di cui all'articolo 4, comma 1.

2. L'attività di vigilanza di cui al comma 1 può esplicarsi anche attraverso controlli in loco presso gli alloggi destinati alla locazione.

Articolo 6

Sanzioni amministrative

1. Ferme restando le sanzioni amministrative previste dall'articolo 13 ter, comma 9, del d.l. 145/2023, convertito dalla l. 191/2023, chi dà in locazione immobili o porzioni di essi per finalità turistica è soggetto alle seguenti sanzioni amministrative:

- a) nel caso in cui vengano forniti i servizi accessori o complementari propri delle strutture ricettive, alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 2.000,00 a euro 12.000,00;
- b) nel caso di violazione delle disposizioni contenute nel regolamento di cui all'articolo 4, comma 1, alla sanzione amministrativa pecuniaria da euro 1.000,00 a 10.000,00.

Articolo 7

Scambio di alloggi per finalità turistiche

1. Non costituisce locazione turistica l'offerta di alloggio a finalità turistiche senza corrispettivo monetario, in cambio della fruizione dell'alloggio nella disponibilità dell'ospitato.

Articolo 8

Clausola di neutralità finanziaria

1. La presente legge non comporta nuovi o maggiori oneri per il bilancio regionale.