

Resoconto integrale n. 23
Seduta dell'11 novembre 2025

Il giorno 11 novembre 2025, alle ore 10,00, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità è convocata in **udienza conoscitiva**, con nota prot. n. PG/2025/31484 del 06/11/2025, presso Sala Polivalente, Assemblea legislativa - Viale Aldo Moro 50, Bologna.

Partecipano alla seduta i consiglieri:

Cognome e nome	Qualifica	Gruppo	Voto	
BURANI Paolo	Presidente	ALLEANZA VERDI SINISTRA - COALIZIONI CIVICHE - POSSIBILE	2	Presente
BOCCHI Priamo	Vicepresidente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	4	Presente
MASSARI Andrea	Vicepresidente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	9	Presente
ALBASI Lodovico	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
BOSI Niccolò	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
CASADEI Lorenzo	Componente	MOVIMENTO 5 STELLE	1	Presente
CASTELLARI Fabrizio	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
COSTA Andrea	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
DAFFADÀ Matteo	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
EVANGELISTI Marta	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
FERRARI Ludovica Carla	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
FERRERO Alberto	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
FAZZA Tommaso	Componente	LEGA SALVINI EMILIA ROMAGNA - IL POPOLO DELLA FAMIGLIA	1	Presente
FORNILI Anna	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
GIANELLA Fausto	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
GORDINI Giovanni	Componente	CIVICI, CON DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
LARGHETTI Simona	Componente	ALLEANZA VERDI SINISTRA - COALIZIONI CIVICHE - POSSIBILE	1	Presente
LEMBI Simona	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
LORI Barbara	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
LUCCHI Francesca	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	6	Presente
MARCELLO Nicola	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
MASTACCHI Marco	Componente	ELENA UGOLINI PRESIDENTE RETE CIVICA	1	Presente
PALDINO Vincenzo	Componente	CIVICI, CON DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
PARMA Alice	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
PRONI Eleonora	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
PULITANÒ Ferdinando	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
SABATTINI Luca	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
SASSONE Francesco	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Presente
TAGLIAFERRI Giancarlo	Componente	FRATELLI D'ITALIA - GIORGIA MELONI	1	Assente

UGOLINI Elena	Componente	ELENA UGOLINI PRESIDENTE RETE CIVICA	1	Presente
VALBONESI Daniele	Componente	PARTITO DEMOCRATICO - DE PASCALE PRESIDENTE	1	Presente
VIGNALI Pietro	Componente	FORZA ITALIA - BERLUSCONI - UGOLINI PRESIDENTE - NOI MODERATI	2	Assente

Sono altresì presenti i consiglieri Paolo CALVANO (PD) e Paolo TRANDE (AVS) e l'assessore a Politiche abitative, lavoro, politiche giovanili, Giovanni PAGLIA.

Presiede la seduta: Paolo Burani

Assiste la segretaria: Silvia Fanti

UDIENZA CONOSCITIVA

sull'oggetto:

1424 - Progetto di legge d'iniziativa Giunta recante: "Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna". (Delibera di Giunta n. 1700 del 20 10 25)
(*Relatrice consigliera Simona Larghetti*)
(*Relatore di minoranza consigliere Francesco Sassone*)

Partecipano:

Letizia CAMPO DI COSTA	Presidente Local Pal Associazione di Promozione sociale
Giacomo COSTANTINI	Funzionario Confesercenti Emilia-Romagna
Fabio D'ALFONSO	Esperto sul tema dell'abitare - Arci Emilia-Romagna
Tiziano GHIDELLI	Attivista sindacale Sportello per il diritto all'abitare - ADL COBAS Emilia-Romagna
Camilla GIANNOTTI	Funzionario Confindustria Emilia-Romagna
Alessandro GIORGETTI	Federalberghi Emilia-Romagna
Mario GOVONI	Membro Presidenza Federconsumatori Emilia-Romagna
Roberto MACCAFERRI	Presidente FIMAA CONFCOMMERCIO ASCOM BOLOGNA
Angelo MARCHESINI	Dirigente CONFABITARE
Valentino MINARELLI	Segretario regionale SUNIA Emilia-Romagna
Elisa MURATORI	Responsabile CNA Turismo e Commercio Emilia-Romagna
Marco PASI	Direttore Confesercenti E-R
Rafaella PITZUS	<i>Property Manager</i> e Presidente AIGO - Confesercenti di Parma - Associazione Italiana Gestione Ospitalità
Francesca SANTORO	Cisl Emilia-Romagna (anche a nome di CGIL e UIL Emilia-Romagna)
Federico SERRA	Coordinatore sindacale USB CONFEDERALE regionale Emilia-Romagna
Giacomo TEODORI	Funzionario CONFARTIGIANATO E-R

Presidente Paolo BURANI: Apriamo oggi l'udienza conoscitiva sulla proposta di legge regionale 1424 dedicata alla disciplina degli immobili destinati a locazione breve, legge di iniziativa di Giunta, di mandato del presidente De Pascale; una legge che nasce in attuazione all'articolo 117 della Costituzione, nell'ambito della concorrenza sul governo del territorio e che si pone l'obiettivo di fornire ai comuni strumenti chiari e flessibili per gestire un fenomeno in costante crescita in tutta la nostra regione. Questa proposta introduce una cornice urbanistico-edilizia specifica per le locazioni brevi, in coerenza con la normativa nazionale dal decreto - legge 50 del 2017 fino alle più recenti modifiche del 2023 e nel rispetto delle competenze statali in materia civile, ambientale e di beni culturali; una legge che non vieta, ma regola; che si pone di conciliare la diffusione con la tutela della residenzialità stabile, la qualità urbana e la sostenibilità dei territori. L'obiettivo, in sintesi, è duplice: da un lato, sostenere l'offerta turistica dove mancano strutture ricettive adeguate e, dall'altra, evitare che la crescita non governata di affitti brevi riduca la disponibilità di alloggi accessibili per cittadini, studenti, lavoratori, soprattutto nei centri storici e nelle città universitarie. Oggi come commissione abbiamo il compito di ascoltare voci diverse, istituzioni, enti locali, categorie, università, associazioni e operatori, per costruire una legge equilibrata capace di rispondere alle esigenze del territorio, tutelando insieme il diritto alla casa e lo sviluppo sostenibile del territorio e del nostro turismo. Da parte nostra crediamo che questo progetto di legge rappresenta un passo avanti importante verso una pianificazione più giusta, che restituisce ai comuni la possibilità di orientare le politiche abitative e turistiche, secondo le proprie specificità, e di difendere al tempo stesso la funzione sociale della nostra città, perché il diritto all'abitare, la rigenerazione e la qualità dell'accoglienza non sono interessi contrapposti, ma sono pilastri di una regione che vogliamo più equa, vivibile e sostenibile. Allora ringrazio fin d'ora tutti i soggetti che oggi interverranno perché questo confronto aperto è essenziale ed è la base della nostra democrazia, una buona legge nasce, d'altronde, dal dialogo e dalla capacità di trovare equilibrio tra libertà economica, tutela dei cittadini e cura del nostro territorio. Visto che abbiamo ricevuto numerose richieste di intervento, vi chiedo gentilmente di rimanere in un tempo massimo di dieci minuti. Sta a me magari darvi qualche input maggiore durante le vostre esposizioni, in modo che così possiamo parlare tutti e possiamo ascoltare tutti e possiamo davvero fare un'udienza che sia ricca di contenuti. Passerei subito la parola alla relatrice di maggioranza, Larghetti Simona che prego di venire. Poi ascolteremo il relatore di minoranza e lascio per ultimo eventualmente l'assessore per una chiusa o per eventuali risposte a domande. Ricordo a tutti i consiglieri e commissari che oggi si possono porre domande e cercherei di evitare interventi, visto che avremo molta carne al fuoco, interventi politici sul tema, ma sicuramente domande si possono porre. Grazie.

Relatrice Simona LARGHETTI: Grazie presidente. Grazie all'assessora e a tutti i commissari e le commissarie. Ringrazio tutti i soggetti invitati che stanno partecipando a questa udienza conoscitiva e i rappresentanti dei comuni rappresentanti del settore alberghiero, degli operatori di affitti brevi, delle organizzazioni economiche, sociali e sindacali. Oggi affrontiamo un tema che riguarda contemporaneamente il governo del territorio, del diritto all'abitare, la qualità urbana e anche la certezza per gli operatori economici. Per queste ragioni, questa legge non è una legge di categoria, è una legge che guarda alla tenuta dei sistemi urbani, alla coesione delle nostre comunità e il punto da cui dobbiamo partire è semplice, ma allo stesso tempo è stato un po' rimosso nel dibattito pubblico, cioè, che questa è la regolazione di un interesse comune: normale un fenomeno non significa punire qualcuno, significa garantire condizioni eque, condizioni stabili, comprensibili per tutte; vale per le città, per il mercato degli affitti, vale per gli albergatori e vale anche soprattutto

per chi opera legittimamente negli affitti brevi. Purtroppo, a lungo tempo, ci siamo raccontati che il mercato si regola da solo, ma la verità è che stiamo vedendo che, quando i fenomeni crescono senza cornice adeguate, non prevale l'equilibrio, prevale la fragilità, prevale la competizione a ribasso, la ricattabilità; affidarsi al mercato, quando non ci sono regole, significa, anche per gli operatori, essere esposti alle continue oscillazioni e incertezze e alle interpretazioni occasionali che si possono dare ed è esattamente quello che è accaduto in questi anni sul tema degli affitti brevi. In questo mandato, in questa legislazione, la ministra del Turismo aveva presentato un'ipotesi di bozza di legge che avrebbe dovuto fissare dei criteri uniformi in tutto il paese; si è parlato del numero identificativo nazionale e del minimum stay. Sul primo effettivamente si è proceduto, con effetti che io giudico dal mio osservatorio anche positivi. Invece, sul minimum stay non si è proceduto e in generale non è stata fatta una riforma organica a livello nazionale, non certo per opposizione delle regioni o dei territori, però per una scelta o non scelta interna alla maggioranza di questo governo. A questo quadro va aggiunto un elemento ulteriore, cioè, che finalmente si torna a discutere per competenze; lo vediamo con l'intervento sulla cedolare secca, che ha riportato al centro una leva fiscale che è di esclusiva competenza statale, però anche qui il governo sembra essersi mosso in maniera un po' contraddittoria, da un lato, alcuni studi che hanno indicato che una aliquota più alta può effettivamente riportare un pezzo di beni verso le locazioni lunghe e, dall'altro, invece, un'analisi che dimostra che non è garantito perché continua anche con la cedolare secca a rimanere conveniente per il proprietario l'affitto breve e questo dipende anche dall'andamento del mercato turistico, dalla disponibilità degli alloggi, dai rendimenti immobiliari e anche dall'assenza di regole chiare. La verità è che la leva fiscale conta e la differenza di tassazione segnala che c'è un riconoscimento, contrariamente a quello che mi è capitato di sentire, che il problema esiste, che questo fenomeno non è uguale a quello che abbiamo visto finora ed è per questo che va normato, altrimenti non ci sarebbe stato, credo, questo intervento sulla fiscalità. Però non basta, anche e soprattutto, se poi sembra di leggere una sorta di scambio politico con il decreto sfratti, che va molto lontano da una visione coerente di tutela dei diritti e di costruzione di equità e di qualità di quello che anche il mercato degli affitti brevi deve e può offrire, quindi, è evidente che è stringente la necessità per la nostra Regione di procedere regolamentazione urbanistica, perché senza regole sul territorio, non c'è misura fiscale che possa da sola produrre equilibrio, certezza e giustizia. Il governo ha rinunciato a normare, lasciando che il settore restasse in un limbo giuridico. Questa rinuncia, mi dispiace dirlo, ma non ho fatto bene a nessuno; non ha fatto bene alle città che devono gestire l'emergenza abitativa e l'aumento dei prezzi; non ha fatto bene agli albergatori che chiedono regole chiare e concorrenza leale; non ha fatto bene ai proprietari seri che vogliono operare in un quadro trasparente; e non ha fatto bene ai cittadini che hanno diritto a vivere in quartieri equilibrati e accessibili. In assenza, quindi, di questa riforma, si è scelto da una parte politica di alimentare un caos. Abbiamo assistito anche a dichiarazioni, interviste e comunicati abbastanza contraddittori che hanno creato ulteriore confusione presso gli operatori. Mi auguro che questa discussione cominci a segnare una direzione diversa, dove parliamo delle cose e non diffondiamo interpretazioni fuorvianti delle norme di cui si sta discutendo qui, paventando effetti della nostra legge che non esistono o sostenendo che la Regione voglia vietare gli affitti brevi, quando il testo di legge di cui stiamo parlando stabilisce esattamente il contrario, cioè, fornisce ai comuni strumenti facoltativi e non obblighi generalizzati. Questa strategia, mi dispiace, ma non difende nessuno; produce paura, produce incertezza degli investitori e aumenta la difficoltà di chi avrebbe tutto il diritto e l'interesse a un'interlocuzione istituzionale chiara e basata su dati reali. La nostra proposta di legge, al contrario, nasce precisamente per rimuovere questo caos. E' una legge che si muove nel perimetro della competenza concorrente in materia di governo del territorio, nel pieno rispetto dell'ordinamento civile statale; definisce la locazione breve come destinazione d'uso urbanistica in modo trasparente e tecnicamente fondato; introduce requisiti minimi di sicurezza, agibilità e

conformità edilizia, che del resto valgono per qualsiasi immobile destinato a ospitalità; non imporre vincoli uguali per tutti, ma consente comune di calibrare la propria pianificazione in base a specificità locali. Dovrebbe essere il principio che ci guida come amministratrici, non pretendere di trattare allo stesso modo situazioni profondamente diverse, che pure sono presenti nella nostra regione. Può una grande città avere gli stessi vincoli, bisogni, necessità regolatorie di un borgo di montagna, magari a rischio spopolamento? Noi non lo crediamo. Normare i fenomeni non significa impedirli, significa governarli; significa mettere ordine dove oggi prevale una logica emergenziale e individualistica; significa proteggere i sistemi urbani; significa proteggere i residenti, gli studenti, i lavoratori, ma anche le imprese turistiche, gli operatori di affitti brevi che hanno bisogno di certezze. Quando una proposta seria arriva da una Regione, mi dispiace, bisognerebbe entrare nel merito, non scegliere la via della polemica e della confusione. Noi facciamo l'opposto e cerchiamo di farlo anche qui oggi, assumendo una responsabilità politica e istituzionale, sapendo che gli equilibri urbani non sono un dettaglio, ma sono una condizione per garantire diritti e opportunità a tutte. Con questa legge, la Regione deve fare ciò che il governo ha evitato di fare, cioè, dare un quadro chiaro, certo e verificabile; non certo per ostacolare qualcuno, ma per garantire che città come Bologna, Modena, Rimini, Parma, i comuni più piccoli possano affrontare questo fenomeno complesso con strumenti proporzionati, per dare certezze agli operatori e tutelare il patrimonio edilizio residenziale e la qualità urbana; per proteggere il sistema turistico regionale, che ha bisogno di equilibrio e non di deregulation. Oggi ascolteremo le vostre osservazioni tecniche, le vostre proposte, le criticità che ci porterete. Io credo che sia un passaggio molto prezioso perché questa legge nasce per essere efficace e realmente applicabile. Ma vorrei che fosse chiaro il contesto politico in cui ci muoviamo: non stiamo intervenendo guidati da un principio ideologico, ma guidate dalla responsabilità perché, quando un fenomeno non è regolato, non vincono né la libertà né il mercato, vince l'arbitrio e noi dobbiamo evitare che l'arbitro governi le città, le case e il futuro dei nostri territori. Vi ringrazio e sono pronta ad ascoltare i vostri interventi.

Presidente BURANI: Grazie alla relatrice di maggioranza. La parola al relatore di minoranza, il consigliere Sassone Francesco, prego. Allora, in commissione abbiamo questo *iter*: non applaudiamo agli interventi e quindi prego a tutti di non applaudire. Grazie.

Relatore di minoranza Francesco SASSONE: Grazie presidente. Anch'io, ovviamente, ringrazio tutti gli ospiti che sono intervenuti, che ci porteranno i loro contributi. Dopo aver ascoltato la bellissima introduzione, piena di belle parole, la relazione da parte della maggioranza, rassicuro la maggioranza, non ci faremo mai dire da voi che cosa dobbiamo dire, cosa pensiamo su un progetto di legge che riteniamo assolutamente sbagliato come questo. Avete parlato, ho sentito proprio la relazione della collega prima, di tante cose bellissime: dobbiamo regolare perché anche gli operatori del mercato ce lo chiedono, gli operatori del sistema lo chiedono, perché sennò siamo di fronte a un sistema di anarchia. Io quello che però mi chiedo è questo perché, ho sentito parlare di fenomeno in crescita che mette a rischio, io l'ho chiesto anche quando abbiamo fatto in sede di commissione la volta scorsa, la relazione ai colleghi commissari, assessore, mi può dare dei dati, perché voi state facendo una legge che vorrà andare a incidere sul anche mercato, che ha tanti riflessi, senza averci fornito, effettivamente, il dato nel quale voi volete andare a incidere, perché noi li abbiamo cercati alcuni dati che riguardano, per esempio, le abitazioni a affitto breve che ci sono in regione. Adesso per dirle, sul censimento del 2021, in Italia, sono circa 35 milioni di unità abitative. Sapete quanto è adesso l'immobile a livello nazionale, degli annunci che si trovano? Circa 500.000. Oltretutto quest'anno sono calati anche del 7% perché il fenomeno, come ha detto prima la relatrice, non è in crescita, ma è in diminuzione. Bisogna dire le cose vere. Bisogna dire le cose come stanno. Non farci raccontare la storiella da voi. Mi dite a Bologna, per dire, perché vengo da Bologna, quanti sono gli

immobili che sono sottoposti con il CIN? Non l'avete riportato. Io ho fatto fare un'interrogazione in comune a Bologna e ho questo dato: 4.200 rotti e voi non l'avete. Quanti sono di questi immobili col CIN, per esempio, il caso su Bologna, che hanno già l'identificazione catastale differente ovvero la B3, perché voi questa legge l'avete copiata dal PUG di Bologna, voi avete copiato una Regione in maniera oltretutto, come ho già detto, codarda perché non date una sola indicazione, demandate ai comuni e agli enti locali di porre in essere qualunque tipo di restrizione, senza nessuna regola. Dov'è la certezza in questo? Non lo so. Dov'è la proporzionalità? Dove sta la certezza quando un comune può decidere che in quella via si può fare affitto breve e in quella via non si può fare? Dove sta la certezza del fatto che in un immobile ci posso tenere un tot di percentuale per fare con affitti e locazione breve e invece no? Cos'è? Chi prima arriva meglio alloggia? Tanto per stare nel sistema. Poi sulla retroattività, io devo capire, io devo capire, ci dovete spiegare se questa norma è retroattiva, devo capire se adesso, una persona che ha un'attività commerciale, un'attività di *bed and breakfast*, tra parentesi, il 77% a livello nazionale di coloro i quali hanno un alloggio in locazione breve sono mono proprietari, non sono gli speculatori cattivi che distruggono il mercato e quant'altro, sono operatori singoli, sono privati cittadini che magari hanno avuto la casa in eredità oppure l'hanno comprata per sacrificio prima di darla ai propri figli, vogliono metterla un po' a reddito per incrementare il proprio reddito, non sono dei pericolosi speculatori o evasori fiscali. Lo dovete capire. Ho sentito parlare che non è una legge ideologica. Questa è una legge ideologica, sbagliata anche nel metodo, oltre che nel merito, perché voi volete regolamentare un discorso turistico attraverso la legge urbanistica; voi state regolamentando un settore attraverso delle norme urbanistiche. Questo vuol dire che oggi lo fate sul turismo, ma domani lo potete fare su qualunque altra cosa. Fate partire un qualcosa di sbagliato. E poi parlate di rigenerazione urbana. Bellissimo. Non so se l'avete notato, praticamente qua i comuni, se uno fa rigenerazione urbana e lo vuole attivare per locazione breve, il comune può anche decidere di non dare nessunissimo tipo di contributo, ridurre il 30% di contributo che può essere dato, quindi, favorire la rigenerazione urbana. Direi proprio di no. Da un lato, con la legge che volete introdurre, siete per la rigenerazione urbana e, quando si va a intervenire, invece, volete togliere la rigenerazione urbana e aiutarla. Questo è solo una parte, quindi, io chiedo a lei, assessore, se mi fa avere, cioè, se dobbiamo parlare di una legge, io so che in Emilia-Romagna gli affitti brevi sono lo 0,6% quindi se noi stiamo impegnando tutte queste risorse della Regione, facendo una legge che sicuramente avrà una marea di ricorsi, che ingesserà i comuni perché anche la nuova identificazione catastale, non andrà altro che a ingessare le amministrazioni comunali che dovranno fare attività per dire qual è la nuova catastalità perché a Bologna è già fatta, per esempio. Quindi altro problema. Ribadisco: è retroattiva o no? A Bologna c'è già il B3. Voi date la possibilità ai vari comuni di fare una nuova identificazione catastale, una sottocategoria, quella turistica breve. Perfetto. A Bologna adesso è così. Faccio l'esempio di Bologna perché, avendola copiata da Bologna, senza prenderci in giro, facciamo il caso classico. Adesso, un operatore commerciale in tre zone della città, per poter aprire una nuova attività di affitto breve, deve avere l'identificazione catastale del B3, attraverso, adesso lì c'era il CIN, adesso bisogna fare con questa legge la --, ma lasciamo perdere. Però, il comune di Bologna, seppur ideologico come voi, se non peggio, ha ritenuto che le attività che al momento di entrata in vigore della variazione del PUG, non avessero i requisiti richiesti per evitare di avere i 50 metri quadrati minimi di superficie utile e, quindi, sono superficie utile, quindi, non è 50 metri quadrati l'immobile, ma anche di più. Colori i quali già esercitavano questo tipo di attività, lo possono comunque fare, il B3 vale per il futuro. Qua io non lo so, dovete spiegarci bene perché io l'ho provato a capire. L'articolo 13 sulla disposizione transitoria, che cosa vuol dire? Vorrei che lei specificasse qua, oggi, che, se domani questa norma entra in vigore, chi attualmente è nel centro storico di Bologna e ha un'attività commerciale, lo deve dire per chiarezza perché, come è scritto qua non è chiaro, che ha un'attività che ad oggi è funzionale, da domani, non verrà colpito perché qui dite che ha tre anni di

tempo per entrare nei requisiti che sono stabiliti dal comune. Quindi voglio capire, chi ha nel centro storico un 45 metri quadri di affitto breve che lo ha sempre fatto e lo utilizza, magari, anche stato rigenerato, rimesso un immobile in condizioni ottimali rispetto, invece, all'abbandono di prima, tra un anno potrà ancora farlo oppure no? Ce lo deve dire. Io sento parlare che non abbia effetti retroattivi. Bene. Come è scritta questa norma qua, assolutamente non è così, non è assolutamente così, da come l'ho interpretata e come l'hanno interpretata parecchi, perché penso che anche le associazioni qua presenti, da questo punto di vista, faranno rilievo su questa cosa, ma ce ne sono tantissimi di elementi che possono essere fare, anche poi, come farete il monitoraggio? Voglio capire. Non ci avete portato un dato, che sia uno. Io ho cercato, anche quando ci avete mandato la delibera, ci saranno dei dati, parlano di fenomeno in crescita, parlano di problema dei centri storici, ci metteranno la mappatura, perché se poi i comuni, come dite voi, come avete fatto per il Salva Casa, dovranno dare, per poter dire in quella zona non si può fare, in quella zona si deve limitare, perché non è vero che limitate, voi date la possibilità di vietare, ma lo scrivete voi, non me lo sono inventato; vietare, non solo limitare, anche vietare in alcune zone. Quindi, non fare. Andate a colpire anche la proprietà, non solo privata, ma anche l'attività commerciale, la libera attività commerciale garantita anche costituzionalmente ed è questo uno dei motivi che sicuramente porterà, se dovesse rimanere così la legge, ma a mio modo di vedere è difficilmente emendabile, a un ricorso, secondo me, legittimo di costituzionalità, immagino, da parte del governo, ma anche soprattutto una marea di ricorsi al TAR e non solo, per impugnativa, ma anche nello specifico, quando verrà vietato a un soggetto di esercitare un'attività commerciale, il primo provvedimento che verrà emesso con diniego di una SCIA, finirà direttamente al TAR, quindi, questa norma è già predisposta ad essere bloccata sin dall'inizio. Voi l'avete fatta in funzione di un provvedimento del TAR dell'Emilia-Romagna su un caso di Bologna che, oggi come oggi, è sotto il vaglio del Consiglio di Stato. È giusto, legittimo. L'unica cosa che ho notato, quello che serve un intervento legislativo a livello nazionale. Benissimo. Vediamo anche l'orientamento perché ci sono già state le leggi in Toscana, è già stata impugnata. Io so perché voi intervenite sull'urbanistico, perché sul turistico vi bloccano alla velocità della luce, lo stesso Consiglio di Stato che lo prevede. Invece, potendo regolare il territorio, da un punto di vista, con riserva, non solo concorrente, ma delle regioni sul 117 per le materie urbanistiche, volete entrare però, ribadisco, così facendo, aprite una possibilità incredibile, negativa, cioè, colpire una professione, un'attività commerciale, attraverso lo strumento urbanistico-edilizio, che è una possibilità che voi avete. Quindi, chiedo poi effettivamente. mi date, mi sapete dire come farete il monitoraggio? Perché i comuni come lo fanno? Io ho chiesto al comune di Bologna i dati. Loro hanno fatto l'accesso attraverso il portale del Ministero del Turismo per sapere quanti sono gli affitti brevi che ci sono in città, regolati con il CIN. Poi ho chiesto anche una cosa in più: ci sono 4.374 strutture con codice identificativo CIN a Bologna; ho chiesto anche una cosa, cortesemente, mi sapete dire quante di queste sono nel centro storico e quante di queste hanno il livello catastale B3? Perché devo capire questa norma su chi va a incidere. Non me lo hanno saputo dire. È troppo complicato farlo, non lo possiamo fare perché, se facciamo questo tipo di ricerca, di incrocio di dati, abbiamo un problema e blocchiamo gli uffici. Quindi? Cioè, noi dovremmo approvare una legge, che non sappiamo a chi si rivolgerà, quali effetti avrà, se no poi ve lo dico quali effetti avrà, chiediamo agli uffici di capirlo, non ce lo possono dire; infatti, adesso lo presenteremo anche come gruppo di Fratelli di Italia in Regione questo accesso agli atti, però chiedendolo anche per tutte le province e, quindi, come faremo a fare la clausola valutativa e valutare se questa legge avrà un'efficacia o meno? Vi state pulendo la coscienza perché non sapete colpire il fenomeno dell'emergenza abitativa in regione; avete individuato il problema che oggi sono gli affitti brevi, perché abbiamo sentito dire tutelare gli studenti universitari, ma lei lo sa, assessore, che fino a qualche anno fa il problema delle locazioni a Bologna o comunque in regione erano proprio delle città universitarie perché c'erano gli studenti che toglievano gli affitti alle persone, soprattutto nel

centro storico e glielo dice uno che ha vissuto quel periodo, quindi, oggi il problema è un altro perché non sapete affrontare il tema delle locazioni, avete fatto un bellissimo piano, ve ne vantate tantissimo, il piano dell'abitare a 300 milioni di euro, di cui 200 a debito e 100 con fondi P.N.R.R. per ristrutturare, mi sembra, qualche migliaio di alloggi ERP. Assessore, avrà tutto il tempo di parlare, avrà tutto il tempo di conferire e darmi contro, non ci sono problemi. Quando parlo, mi ascolta, tanto prende appunti e non ci sono assolutamente problemi. Capisco che le dia fastidio che ci sia una voce diversa dalla vostra ideologia, ma ribadisco, non ci facciamo zittire, diciamo ciò che pensiamo senza nessunissimo tipo di problema e non le farò il complimento di definire questa legge bolscevica, visto che l'ultima volta l'ho reso quasi contento. Quindi, non sappiamo di cosa stiamo parlando. Se lei cortesemente ce lo dice e lo dice soprattutto ai cittadini che fate una legge per lo 0,6% di immobili a livello regionale che avrà un impatto anche sugli enti locali. In che modo? Non salvaguardandoli e tutelandoli per quanto riguarda il controllo del territorio, ma abbassando quelle che molto probabilmente sono anche le entrate della cosiddetta tassa di soggiorno, che è l'unica tassa che ha una possibilità di essere utilizzata esclusivamente dai Comuni e che, guarda caso, proprio ho sentito raccontare in queste settimane, che in finanziaria è previsto un provvedimento sulla tassa di soggiorno, che sia reiterato il provvedimento che c'era nel 2025, ovvero di aumentare la tassa di soggiorno per i comuni fino a Euro 2 e l'extra gettito, capire l'italiano, perché a volte vedo che non riuscite a capirlo bene, sull'extra gettito, il 70% rimane ai comuni, il 30% va in fondi sociali, adesso la destinazione non ve lo dico, è inutile, per il comune, ma non tutta la tassa di soggiorno, solo il 30% dell'extra gettito, quindi il 30% di quei Euro 2 in più. Ho sentito dire che il governo taglia sulla tassa di soggiorno; è proprio l'opposto perché dà la possibilità invece di incamerare ancora di più, quindi, c'è un problema magari con gli albergatori. Io capisco il tema degli albergatori. Ma se noi vogliamo dare delle regole certe, dobbiamo regolamentare il mercato e certo non lo si fa con una legge urbanistica, quindi, metodo e merito assolutamente sbagliato. Quindi, che effetti avrà poi anche questo sui comuni, perché se noi togliamo degli immobili e poi vi dico e dati statistici andateveli a cercare, c'è un rapporto di -- del 2024 molto interessante, chi poi retrocede dalla locazione breve, ma non sognatevelo che va, oggi come oggi, sulla locazione ordinaria, proprio scordatevelo perché, soprattutto, è gente che ha avuto problemi con le locazioni ordinarie, gente che per riavere un immobile ci ha dovuto mettere uno o due anni, avete fatto una filippica su quello che è successo a Bologna sullo strato in via Michelino dove era uno al settimo tentativo e l'altro al tre, dicendo vogliono fare affitti brevi, ma vi rendete conto che, anche quando non pagano l'affitto, la gente ci sta due anni e un cittadino che ha un immobile, il 77% sono coloro i quali hanno solo un altro immobile che mettono a locazione breve, secondo voi, quando c'è il rischio di non mettere a reddito, almeno di pagare solamente l'IMU, ma non dover pagare le bollette e quant'altro, la Tari, perché quell'immobile lo tengono sfitto, piuttosto che invece dover pagare spese condominiali, non vedersi - l'affitto, cosa farà? E poi criticate la norma che - la legge che vuole fare adesso il governo sugli sfratti rapidi perché c'è il problema sociale, quindi, delle due l'una: come volete affrontare il problema? Perché voi parlate, se il diritto alla casa per questa maggioranza è quello di occupare un immobile, non pagare l'affitto, rimanere lì e quando magari ti sfrattano, andare a occupare un alloggio pubblico per poi avere il posto in un albergo, ok, bene, questa è la vostra visione, che noi contrasteremo sempre e che non condividiamo e che è sbagliata perché passa un messaggio completamente sbagliato, che questa maggioranza in Regione sta dando a tutti quanti i cittadini e non crea omogeneità e non crea, come dire, elimina problemi di interpretazione o anarchia, ma ancora di più crea anarchia perché quando un comune potrà scegliere dove fare gli affitti brevi, magari favorire l'amico di turno che ha in quelle zone determinati immobili, piuttosto che no, io vorrei capire dove sta il rispetto delle regole quando c'è l'arbitro totale degli enti locali di intervenire sulla zona rispetto ad un'altra, senza che ci siano delle chiare, precise indicazioni da parte della legge regionale. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei consigliere Sassone, relatore di minoranza. Darei il via all'udienza conoscitiva con i membri che si sono qualificati. Il primo è Marzio Govoni, membro presidenza della Federconsumatori Emilia-Romagna, che chiedo di accomodarsi.

Marzio GOVONI, Membro Presidenza Federconsumatori Emilia-Romagna: Federconsumatori aveva chiesto alla Regione Emilia-Romagna di evitare ogni azione, tra virgolette, punitiva nei confronti del mondo degli affitti brevi perché questo è un mondo importante che ha trasformato, non solo in Italia peraltro, il turismo, il modo di viaggiare delle persone, ha dato opportunità e per una fase anche lunga, purtroppo ora in regressione, ha ridotto i costi del turismo. Sicuramente qui tanti hanno avuto l'occasione per sperimentare questa modalità e tanti hanno avuto anche un dubbio, cioè, quello di far parte di un sistema dove le regole e, in particolare, rispetto alla tassazione, non fossero pienamente rispettate. C'è un momento attorno al quale non si può evitare: è quando Airbnb, soggetto non monopolista, ma assolutamente maggiore in questo settore, ha accettato di pagare 576 milioni di euro all'Agenzia delle Entrate rispetto a 4 miliardi di entrate, al fatto di non avere trattenuto la cedolare secca. Sono una cifra enorme, ma sono solo una parte di quanto è stato evaso in questi anni, una piccola parte. Quello della regolarità è un tema che questa legge non può toccare, ma che poi alla fine tocca ed è un tema che interessa moltissimo il mondo dei turisti che Federconsumatori e le altre associazioni dei consumatori cercano di rappresentare e, assieme a quello, c'è il tema della sicurezza dei turisti. Un altro tema di cui si parla poco e se ne parla solo quando diventa oggetto di drammi. C'è stata una buona legge in Italia che ha introdotto delle limitazioni e degli obblighi che sono stati e sono ancora largamente evasi. Questo Consiglio regionale ha varato anni fa i codici identificativi regionali. Possiamo dire che le grandi piattaforme se ne sono fregate di quei codici; non hanno escluso i soggetti che non avevano il CIR, così come ancora oggi, stiamo parlando di piccoli numeri, ma ancora esistenti, ci sono piattaforme, anche quelle grandi, che non escludono i soggetti che non hanno il CIR, il CIN, chiedo scusa, codice identificativo nazionale, c'è un caso recentissimo di Modena. Ecco, avevamo chiesto di evitare di punire il mondo degli affitti brevi e questa legge rispetta quell'impegno e per questo esprimiamo un giudizio positivo. Rispetta quell'impegno perché non è una legge punitiva e introduce un elemento che avevamo chiesto e sostenuto che è quello di facilitare in alcune aree di questa regione e, in particolare, nelle aree interne e in particolare nell'Appennino, l'insediamento di affitti brevi, laddove l'offerta turistica è troppo ridotta, facilitando quella con elementi fiscali, facilitando la crescita di quel modello di turismo in aree di turismo debole. Allo stesso tempo, credo che altri riprenderanno meglio questo tema, allo stesso tempo è innegabile che in alcune città, poche per fortuna, di questa regione, l'emergenza abitativa è accresciuta in alcune aree della città dalla eccessiva presenza di affitti brevi. Chi mi ha preceduto parlava di numeri. Ne do uno: a Modena sono 650 gli affitti brevi in città, ma sono 900 le domande di SCIA depositate -- è vero che c'è stata una riduzione ed è stata determinata dal fatto che, chi non ha accettato o non ha potuto accettare le nuove regole derivanti dal CIN, è uscito dal mercato, ma sono convinto che se non ci sarà un effetto regolatorio su Bologna, su Modena, su pochissime altre realtà di questa regione, i numeri torneranno a crescere e contribuiranno e di certo, sono d'accordo, non sono l'unico elemento della crisi abitativa nella nostra regione, ma contribuiranno a far crescere in modo significativo quel problema in determinate aree. Quello che convince delle norme che sono state presentate è la grande flessibilità. Innanzitutto, la possibilità per un comune di decidere se applicare o meno quelle norme. Ma poi anche di decidere in quale parte della città, in quali luoghi applicare quelle regolazioni. Ho detto di giudizio positivo: c'è un aspetto sul quale chiediamo una riflessione, non vogliamo mettere in discussione un elemento che è quello della distinzione tra affitti di interi appartamenti e affittacamere, ma l'esclusione completa degli affittacamere dalle regole, può essere oggetto di crisi, laddove questo

elemento non è il classico “ho un appartamento con due camere, affitto la seconda camera, eccetera”, ma dove diventa - ed è il caso di alcune ristrutturazioni avvenute in questa regione - dove diventa un elemento evidentemente di speculazione laddove il proprietario risiede in un ambiente di quel grande appartamento, casa e affitta, non sto scherzando, fino a sedici camere. Diventa un'attività molto vicina, ovviamente, alla pensione, all'albergo, ma che però rientra in queste cose, quindi chiediamo attenzione e, se possibile, di limitare gli eccessi che possono accadere anche in questo. Grazie per averci coinvolto. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei. Chiedo ad Alessandro Giorgetti, presidente di Federalberghi, se vuole raggiungerci.

Alessandro GIORGETTI, Presidente Federalberghi Emilia-Romagna: Grazie mille. Devo anzitutto ringraziare per l'invito e l'opportunità che ci date, anche perché noi nel 2023 abbiamo mandato una lettera dove chiediamo all'assessore di normare gli affitti brevi e quindi, diciamo che siamo quasi arrivati perché, quando abbiamo iniziato nel 2004, porre il problema degli affitti brevi, ci siamo trovati dopo circa 21 anni, il problema lo stiamo affrontando oppure stiamo cercando di affrontarlo. Naturalmente se andiamo a notare i dati, capiamo che dei 7.781 annunci del 2006, siamo passati ai 18.150 annunci negli host dl 2025. Vuol dire che non si tratta di un'integrazione al reddito perché il 63% sono solo host e affittano appartamenti; mentre l'esperienza con il titolare, che sembrava prima raccontato in queste sedici famose camere, non rappresentano, si riferisce al 73,8% dell'affitto degli appartamenti ancora e quindi non è vero che si sta nelle camere perché delle gran comuni in Emilia-Romagna ci sono, ma sono più che altro negli Appennini dove ci sono i nostri cari santoni che pregano, per il resto sono tutte attività di tipo occasionale. Il caro affitto è sicuramente un problema, ma era un problema anche quando venivo all'università io una quarantina d'anni fa, nel senso che ci voleva una camera, prendeva la camera a 600.000 lire, dove dormiva e magari risultava che quello che doveva pagare si vedeva anche poco, quindi, fenomeno diciamo che si è sedimentato e se si è sedimentato, è vero che si spopolano adesso i centri storici, ma si spopolano i centri storici perché non abbiamo fatto delle delibere che abbiamo circoscritto il fatto che lì eventualmente certe condizioni non ci sono, però non vogliamo avere naturalmente una concorrenza sleale perché con il CIN adesso sono emerse parecchie questioni e il fenomeno, noi chiediamo che da tanto tempo che il fenomeno venga governato il modo e la maniera urbanistica, turistica, il modo lo troverete voi, anche perché le competenze a livello nazionale esistono, la concorrenza diretta primaria e secondaria esiste e quindi io non so se voi avete la certezza di questo, so che è stata fatta meglio rispetto alla Toscana però questo non potrà essere un elemento solo sufficiente. Io direi che, dopo questa giornata, con tutte quelle cose, io poi dire, non sto seguendo pedissequamente seguendo quello che i miei direttori mi hanno scritto, ma evidentemente io parto da un presupposto: se vogliamo giocare con il cubo di Rubik, bisogna partire con due cose fondamentali, la legge 16 del 2004 e quindi inserire tutto quello che turistico fa cosa turistica all'interno della legge perché abbiamo lavorato quella legge e io sono stato uno degli autori, quindi, è un pezzo che sono tra di voi insieme al dottor Verlicchi, queste cose che sono state fatte hanno permesso, perché in quel periodo, nel 2004, il fenomeno era in espansione a Ravenna e noi abbiamo cercato di bloccarlo in quella maniera, alberghi che si trasformavano. Quindi bisogna intervenire sulla normativa, ma intervenire bene. Quando ci sono questi affitti brevi vogliamo capire, per esempio, se quelli esistenti quali regole devono rispettare. Io sto pensando, mi sono messo a ridere quando mi hanno raccontato la norma di Bologna che uno dopo tre anni si deve adeguare, cioè uno ha una trave in mezzo ai suoi metri, si mette lì col martello e butta giù la trave, per andare a 50 metri perché il signor sindaco di Bologna vuole 50 metri, cioè, ragazzi, cerchiamo di essere almeno intelligenti, io non dico, allora, diceva guardiamo quegli altri, cioè, li teniamo salvaguardati nel

tempo, se li teniamo salvaguardati nel tempo, va bene perché se uno era già normato precedentemente, se uno era un fasullo che non aveva niente, possiamo anche intervenire, ma non è che possiamo intervenire tutte le volte che c'è una difformità e la difformità diventa sostanziale. Poi ci sono tantissime norme, secondo noi, che bisogna dare determinate questioni perché alcune lettere, noi nella legge tratterremo e faremo in modo e maniera che gli extra ricettivi fossero esclusi dalla legge che avete presentato perché rientrerebbero di default nella legge turistica la 16 che deve essere mantenuta, che dobbiamo lavorare, la metteremo a posto, ma non la faremo come il cubo di Rubik che dopo il quarto, io che non sono capace, arrivano tutti i colori e non si capisce dove siamo arrivati. È chiaro che il nostro obiettivo è quello di raggiungere l'efficacia delle norme; se l'efficacia delle norme si possono trovare, è chiaro che l'impresa deve avere determinate caratteristiche e regole che devono essere condivise. Allora, nella condivisione, quindi, chi è preposto per fare la legislazione, insieme anche ai nostri funzionari, si può lavorare su quello che può essere una norma perché altrimenti alcune volte alcuni fanno delle norme che non ha niente a che vedere con quello che è da vedere. Poi c'è un problema. Vi chiediamo anche che venga fortemente ridimensionata e circoscritta a specifici ambiti di applicazione la possibilità per i comuni di consentire l'utilizzazione temporanea di immobili pubblici e privati, aventi diverse destinazioni, allo scopo di favorire lo sviluppo delle locazioni brevi, per favorire iniziative economiche, sociali, culturali perché su questi passaggi è evidente che stiamo facendo delle attività economiche differenti con la copertura del pubblico. Allora, siccome qui non è che siamo nati ieri nessuno, capiamo quello che c'è scritto. Allora, se avete un'esigenza nel comune di Guastalla, fate la norma a Guastalla; si fa la norma per Guastalla, non mettiamo i buoi e apriamo tutti e ognuno fa la sua norma. Allora, se questo è chiaro, noi arriviamo, però è chiaro che per quanto riguarda il nostro approccio, è un approccio relativo alla legge 16 e all'introduzione il più possibile delle cose dentro la legge 16, poi le normiamo nelle commissioni, facciamo i lavori, non abbiamo preoccupazioni, abbiamo le competenze, non io, gli altri, però posso lavorare e non c'è problema. A questo punto la nostra è un'indicazione abbastanza forse pesante, avevo anche un'indicazione istituzionale molto caramellosa, ma siccome io non sono mai stato caramelloso, evidentemente è meglio che ragioniamo delle cose che si possono fare e le cose che abbiamo detto sono cose che si possono fare. Io posso lasciare il documento che forse è scritto meglio, ma è uguale. Non ha importanza. Non guardo il sociale, quello dopo lo parleremo in commissione.

Presidente BURANI: Grazie Giorgetti. Chiamo Roberto Maccaferri presidente di FIMAA, CONFCOMMERCIO ASCOM Bologna.

Roberto MACCAFERRI, *Presidente di FIMAA, CONFCOMMERCIO ASCOM Bologna:* Grazie. Buongiorno presidente, signor assessore, signori componenti della commissione, consiglieri. Io, come avete sentito, sono il presidente di FIMAA Bologna, l'associazione che riunisce gli agenti immobiliari; negli agenti immobiliari ci sono alcuni che sono specializzati nelle locazioni di lungo periodo e altri che gestiscono, in qualità di mandatari a titolo oneroso, qualità prevista dalla Camera di Commercio, gestiscono appartamenti che vengono destinati a locazioni brevi. Io porto il modesto contributo della categoria per favorire che i contenuti di questo provvedimento possono andare su un piano di ragionevolezza, di buon senso, ma anche realistico. Quindi, io vi porto quella che è l'esperienza di noi operatori in merito al tema delle locazioni brevi, ma anche di quelle lunghe. Ho esaminato il provvedimento. Comincio da una precisazione: qua si parla di finalità turistiche, in realtà, come sappiamo, le locazioni brevi non rispondono esclusivamente ad esigenze di tipo turistico perché rispondono anche ad esigenze di tipo lavorativo, ad esigenze di persone che assistono dei familiari che vengono nella nostra regione che è un'eccellenza da un punto di vista sanitario perché hanno necessità di interventi o di terapie di medio-lungo periodo, quindi, esigenze

che sono differenziate. Una cosa che io faccio fatica a capire è come una discrezionalità da parte, che viene attribuita ai comuni, possa incidere sul carico urbanistico, per esempio. Perché dovete spiegarmi che differenza c'è se è un appartamento per quattro persone viene abitato per lungo periodo o per il breve periodo? Le quattro persone sono sempre quattro; mangiano, dormono, escono, prendono l'ascensore, come chiunque altro. Quindi non vedo nessuna differenza rispetto sia ai residenti di lungo periodo ma anche agli altri ospiti, per esempio, di strutture alberghiere, come diceva giustamente Giorgetti. Quindi questa è la prima cosa che ho notato. In realtà, invece, ho visto che sono bacini d'utenza diversi, chi opta per le locazioni brevi, lo fa per periodi anche medi, quindi, dieci giorni, quindici giorni e sono spesso famiglie che sono composte da padre, madre, due figli e che molto spesso, oltre non potersi permettere dei soggiorni magari presso strutture alberghiere che avrebbero costi diversi, desiderano vivere il soggiorno in maniera più simile a quello che farebbero a casa loro, quindi, avendo la possibilità di farsi un piatto di spaghetti anziché andare al ristorante o in trattoria tutte le volte. Questa è una prima caratteristica. Sicuramente sono d'accordo sul fatto che lo sviluppo del turismo e la valorizzazione patrimoniale delle aree, una volta realizzato, vedrà aumentare anche la capacità ricettiva della zona. Ecco, c'è una cosa che mi sembra che sia un po' il pilastro dell'intendimento di questo provvedimento di legge che, a mio modo di vedere, è completamente sbagliato, perché pensare che ridurre gli affitti brevi voglia dire aumentare gli affitti di lungo periodo è completamente fuori dalla realtà, perché chi affitta gli affitti brevi non lo fa per una questione di avidità o di speculazione, perché se andiamo a fare i conti, innanzitutto confermo che la maggior parte delle persone hanno uno o due appartamenti sono pochi le entità che dispongono di un certo quantitativo, chi ha questi appartamenti è obbligato perché è giusto che sia così, ad una serie di adempimenti che sono estremamente onerosi perché partiamo dal check-in e check-out, incasso in maniera tracciabile dei costi del soggiorno, la ritenuta d'acconto, le fatturazioni con Iva, tutte le comunicazioni al comune, regione e organi di polizia, quindi, sono adempimenti che il privato non fa, per cui si affida alle nostre agenzie che sono attrezzate per fare questo tipo di attività e questo ha un costo, naturalmente. Quindi, se andiamo a sommare il costo dei portali pubblicitari che vanno dal 15,50 al 19,50%, Airbnb costa un po' meno e Booking costa di più; l'IVA il 22% perché le agenzie immobiliari che operano come mandatario a titolo oneroso pagano l'IVA, quindi, l'incasso viene decurtato del 22% di IVA; la ritenuta d'acconto del 21%; la provvigione dell'agenzia perché l'agenzia lavora e giustamente un 30-35% mediamente è il costo di questo tipo di servizio. Alla fine per un proprietario, se resta il 22-25% è già andata grassa, quindi sicuramente questo conferma l'idea che non lo si fa per una questione di avidità; invece, le motivazioni sono diverse, sono che chi fa questo tipo di scelta, lo fa perché ha necessità di avere o comunque il desiderio di avere a disposizione il proprio immobile sempre, lui vuole sapere che se vuole ospitare un amico lo può riservare, lo può fare; se vuole vendere la casa, lo può fare; ha modo di controllare lo stato dell'immobile tutte le volte che si libera e quindi fare le relative manutenzioni e quindi non ha problemi di morosità, perché gli incassi avvengono a mezzo carta di credito preventivamente e quindi non ci sono dubbi, quindi queste sono le vere motivazioni. Chi dovesse essere costretto a rinunciare a questa modalità di locazione, sicuramente non si rivolge alle locazioni di lungo periodo, questo è pacifico; è più facile che vende immobile che magari aveva acquistato oppure aveva ristrutturato e attrezzato proprio per questo motivo. Sulle locazioni di lungo periodo, faccio una parentesi, bisogna tener conto e nessuno lo dice mai, che il ragionamento che fa un proprietario di un immobile sul canone da richiedere è commisurato a quanto ci ha investito in questo immobile, perché è il valore dell'immobile che deve determinare un rendimento. Parliamo del 3-4% nelle locazioni lorde, non è sicuramente una cosa straordinaria, solo che il valore degli immobili, i costi di ristrutturazione sono aumentati e quindi il valore proporzionale è tradotto in canone di locazione, sono più alti del passato; i canoni concordati sarebbero uno strumento utile per calmierare questo mercato perché con il risparmio fiscale, l'idea è quella di compensare questa

differenza, però hanno perso terreno, cioè non sono più attuali. Tanto è vero che sono calati tantissimo negli ultimi tempi il numero di contratti, bisognerebbe avere la capacità di aggiornarli in maniera un po' più puntuale. Se non altro come parametro. A me sembra molto apprezzabile il fatto che il progetto di legge ha come finalità anche quella di valorizzare le strutture ricettive, ma anche quelle extralberghiere perché mi risulta che solo a Bologna generano più di 5 milioni di tasse di soggiorno, quelle extra-alberghiere, quelle alberghiere molto di più, credo, quindi, credo che abbiano tutte le carte in regola per essere considerate, non come fratelli minori, ma che abbiano la loro dignità. Poi finiamo con le disposizioni transitorie. Ecco, qua da un lato siamo i primi che desideriamo che le strutture vengano adeguate a degli standard costruttivi e attrezzate in maniera ineccepibile, sicurezza e compagnia bella, però trovo che non sia possibile pensare a una retroattività della norma. Questo, secondo me, è fuori luogo. Senza contare che c'è un passaggio molto ambiguo, che è il comma 3 dell'articolo 13, che dà ai comuni la possibilità di modificare anche quelle che sono a Bologna, parlo di Bologna che la conosco meglio, in aprile del 2024 è stata introdotta la nuova destinazione d'uso che va benissimo, per l'amor di Dio, però scritta così, se domani il comune di Bologna decidesse che anziché 50 metri sono 70 oppure, perché si parla anche, l'articolo di riferimento è il 5 con le lettere C e D, si parla anche di questioni extra appartamento, quindi questioni territoriali, questioni di dotazione, anche carenze che erano pregresse, quindi, c'è una discrezionalità talmente ampia che io credo sia incompatibile con la possibilità di un soggetto di effettuare un investimento oneroso, impegnare il proprio denaro senza avere la certezza, sia nel tempo che nella modalità, di rientrare nell'investimento fatto. Non ho altro. Saluto e ringrazio per la disponibilità.

Presidente BURANI: Grazie a lei Meccaferri. Chiamo adesso Valentino Minarelli, segretario regionale SUNIA Emilia-Romagna, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari Emilia-Romagna.

Valentino MINARELLI, Segretario regionale SUNIA Emilia-Romagna, Sindacato Unitario Nazionale Inquilini Assegnatari Emilia-Romagna: Grazie dell'invito. Io credo che, almeno dal nostro punto di vista e, cioè, quello che tutti i giorni incontrano delle persone che hanno vissuto in un appartamento in affitto, pagando regolarmente l'affitto, in alcuni casi per decine di anni, che si trovano lo sfratto. Perché il proprietario ha deciso, sulla base di un'evoluzione della popolazione immobiliare, che c'è, comunque, nelle grandi città urbane, di essere messo in mezzo alla strada, onestamente, perché si pensa di fare un altro tipo di attività, onestamente, è un problema. Così come credo che sia un problema, si chiedevano dei dati, basta andare all'Agenzia delle Entrate, i dati ci sono; nella nostra regione sono migliaia gli appartamenti che sono stati sottratti ai contratti di affitto medio-lunghi e non sono quindi pochissimi e, in modo particolare, guarda caso, quelli a canone concordato. Noi qui affrontiamo il tema degli affitti brevi, ma voglio segnalare che nella nostra regione c'è oramai un'operazione di speculazione evidente e non sempre trasparente sugli affitti transitori con dei numeri che sono aumentati in modo e voi sapete che lì siamo il confine tra gli affitti brevi e quelli transitori, siamo molto al confine, quindi, che vi sia la necessità di una norma, io direi nazionale perché il problema non l'abbiamo soltanto a Bologna, ma di fronte al fatto che siamo in presenza di un governo che non ha nessuna intenzione di occuparsi di emergenza abitativa e nessuna intenzione di occuparsi di affitti brevi, transitori o quant'altro, ma guarda caso, qualcuno di questa maggioranza prevede addirittura di ridurre le agevolazioni tra gli affitti a canone libero e a quelli, invece, a canone concordato perché arriviamo anche a questo assurdo di questa maggioranza, che non investe nulla neanche per riqualificare gli alloggi pubblici, che sono vuoti e ce ne sono diverse migliaia nella nostra regione che, grazie alla Regione, ci stiamo inventando visto che non c'è una lira nelle ultime leggi finanziarie, ci stiamo inventando un sistema per immettere sul mercato qualche migliaio di alloggi,

sottraendoli all'ERP e quindi con una scelta che ha qualche, come rappresentante degli inquilini, anche degli ultimi ha qualche problemino, ma dobbiamo scegliere di fronte alle inconsistenze delle politiche abitative nazionali, bisogna intervenire ed evitare che degli alloggi pubblici non vengono messi a reddito, dando una risposta proprio a quella fascia di lavoratori e di lavoratrici che non trovano oggi un alloggio sul nostro territorio e stanno mettendo in discussione e in difficoltà il sistema sia dei servizi pubblici che delle imprese che hanno bisogno di manodopera qualificata e soprattutto manodopera giovanile, ora servirebbe sia una normativa nazionale, ma intanto da anni abbiamo sollecitato la Regione di intervenire su questo fenomeno che noi monitoriamo. Capisco che c'è qualcuno che non lo monitora, ma noi lo monitoriamo, state tranquilli. Serve un processo e la scelta fatta dalla Regione ci pare corretta. Ho sentito dire "ideologica". Cosa c'è di ideologico nel dare la possibilità al sindaco della città di programmare la qualità dello sviluppo del proprio territorio? In realtà è quello che dovrebbe fare. Questa legge gli dà degli strumenti semplici e gli dà uno strumento per poterlo fare. Poi dipende l'amministrazione se lo vuole fare o non lo vuole fare e i cittadini valuteranno come l'amministrazione la applica, quando andranno a fare le elezioni. Non c'è ombra di dubbio che c'è bisogno di consentire uno sviluppo pianificato della qualità, dell'accoglienza e dell'offerta abitativa nella sua massima articolazione e, siccome che il patrimonio è quello, in attesa che ci siano altri investimenti che al momento pare che il Piano Caso nazionale non trovi luce, serve la necessità di consentire questa possibilità, di fare che cosa? E su questo abbiamo detto delle cose molto precise che, in parte, rispondono a questi criteri. Primo, consentire che i quartieri non vengano stravolte perché i quartieri sono stati costruiti e i servizi di quei quartieri sono stati realizzati in funzione di un utilizzo di un certo tipo e quindi per residenza, di nuclei familiari; non sono stati per organizzare andirivieni di turismo, sono stati organizzati e quindi c'è un problema anche di pericolo di mettere in discussione della sostenibilità di quei servizi, quindi, il tema di pianifica, non vi è ombra di dubbio. Non abbiamo mai messo in discussione un'offerta abitativa articolata. Il punto è appunto che sia in equilibrio in tutte le aree urbane della città e delle città e questo mi pare che la norma lo preveda. Così come riteniamo che sia opportuno che anche si intervenga sulla tipologia dell'immobile. Noi abbiamo un osservatorio e dice "10 metri quadrati a Euro 490". Il fatto che ci sia in tema di accoglienza, che è fatta di un'accoglienza turistica, di una quantità di persone che ci entrano che è sconosciuta perché un conto è un contratto d'affitto a tempo lungo e io so chi ci entra in quell'alloggio lì, perché il nucleo familiare io l'affitto a un nucleo familiare, ma nell'affitto breve chi ci entra nessuno lo osa. Capisco le obiezioni ma in realtà questa cosa qua non è così tranquilla. Penso che poi sia giusto consentire un'attività, in modo particolare quella dell'affittacamere, perché quelle rispondono spesso anche ad un'esigenza per alcune persone di una certa età che non hanno reddito altissimo, di potere aggiustare e spesso sole, di poter aggiustare il proprio reddito. Ultima cosa e chiudo: ovviamente, c'è un problema che riguarda la questione fiscale, ma questa è norma nazionale, non può essere affrontata da noi in questo ambito. Ecco, penso che ci sia un problema dei tempi, in modo particolare, del fatto che poi si dà strumenti ai comuni, ma in modo particolare all'articolo 11 si prevede che gli indirizzi e il coordinamento venga svolto dalla Regione, bisogna ricordarsi che bisogna avere dei tempi brevi e ben precisi per consentire poi ai comuni di avere le idee chiare su che cosa possono, in questo caso, lavorare. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei, Minarelli. Chiamo adesso Camilla Giannotti, funzionario Confindustria Emilia-Romagna.

Camilla GIANNOTTI, Funzionario Confindustria Emilia-Romagna: Ringrazio il presidente della commissione, i consiglieri relatori e tutti i membri della commissione, l'assessore Paglia qua presente, per questa udienza conoscitiva che rappresenta per noi un importante momento di confronto. Siamo oggi chiamati esprimere il nostro punto di vista sulla disciplina degli immobili

destinati alla locazione breve; tema sul quale come Confindustria chiediamo a tutti i livelli un intervento di regolamentazione. Negli ultimi anni, infatti, abbiamo assistito ad una forte espansione delle locazioni brevi ad uso turistico, divenuta a pieno titolo una nuova tipologia di ricettività. In contesti dove le forme di ricettività tradizionale risultavano assenti o non sufficienti a rispondere alla domanda, esse hanno rappresentato una vera opportunità di sviluppo per il settore turistico ed alcuni territori ed anche oggi possono sicuramente rappresentare, in alcune aree, specialmente quelle interne, un motore per sviluppare dei territori. Tuttavia, ciò che è mancato è stato la totale assenza di governance di questo comparto. Si sono quindi venuti a creare forme di concorrenza, spesso sleale, nei confronti delle strutture alberghiere ed extra-alberghiere tradizionali, le quali sono sottoposte a un complesso sistema di obblighi amministrativi, fiscali e di sicurezza, a tutela sia dell'utenza che dell'interesse pubblico. Ciò che ne è derivata è stata una perdita di trasparenza e uniformità del mercato con effetti anche rilevanti su chi in un territorio abita o vorrebbe risiedere in modo stabile. Come Confindustria Emilia-Romagna accogliamo con favore l'iniziativa della giunta di voler restituire ordine e certezza giuridica a un settore che riteniamo essere strategico per l'economia regionale, promuovendo una disciplina che garantisca, al contempo, concorrenza leale, valorizzazione della professionalità imprenditoriale, che spinga verso una maggiore trasparenza e tracciabilità delle locazioni brevi e, al contempo, cerchi di preservare residenzialità stabile ed equilibrio tra diverse forme di ricettività esistenti. Prima, però, di entrare nel merito di questo progetto di legge, vorrei condividere con voi una riflessione di natura metodologica: desta, infatti, qualche perplessità l'approccio scelto dalla giunta di affidare allo strumento urbanistico edilizio la regolamentazione di un fenomeno la cui natura è in larga parte economica e turistica. Sebbene la finalità di bilanciare residenzialità e funzioni ricettive sia più che legittima, l'utilizzo della normativa urbanistica, quale veicolo principale per disciplinare le locazioni brevi, rischia di snaturare la funzione propria degli strumenti di pianificazione territoriale; tali strumenti sono infatti concepiti per governare l'assetto fisico del territorio, non per disciplinare l'esercizio di attività economiche o i relativi rapporti contrattuali. Non vorremmo poi che quindi disposizioni di natura urbanistica venissero utilizzate di volta in volta alla carta per affrontare i fenomeni legati a singoli settori economici. Un simile approccio temiamo possa condurre ad un'eccessiva frammentazione della legislazione regionale, facendo quindi venir meno quel quadro organico e coordinato che la materia richiede e finendo anche per compromettere quegli obiettivi di semplificazione e trasparenza amministrativa che assieme abbiamo condiviso all'interno del Patto per la semplificazione. Sarebbe stato più opportuno, a nostro avviso, che l'eventuale revisione o aggiornamento delle linee urbanistiche fosse avvenuta nell'ambito di organico intervento legislativo dedicato alla materia di urbanistica e del governo del territorio. Parimenti, avremmo voluto che fosse anche garantita fin d'ora piena armonia e coordinamento con l'esistente legge regionale n. 16 del 2004 che definisce e disciplina le strutture ricettive. Entrando ora nel merito del testo che ci è stato presentato, intendiamo offrire un contributo costruttivo evidenziando gli aspetti che, a nostro parere, riteniamo essere maggiormente critici per un'applicazione efficace della norma; lasceremo poi alla commissione le nostre osservazioni in modo più puntuale e dettagliato. In primo luogo, vorrei evidenziare l'ampia discrezionalità, se non totale, che la norma lascia ai comuni nell'individuare ambiti territoriali in cui escludere o favorire la destinazione d'uso locazione breve. Altrettanta discrezionalità è lasciata nello stabilire standard di qualità ulteriori. Comprendiamo la volontà di definire una norma che risulti flessibile nella sua applicazione e la condividiamo data l'eterogeneità del territorio, e anche nello stesso modo riconosciamo la legittimità della potestà pianificatoria in capo ai comuni; tuttavia, non definire alcun criterio quantitativo oggettivo né degli standard qualitativi minimi e uniformi a livello regionale, come richiesto invece alle strutture ricettive, temiamo che possa rimandare il tutto alla totale discrezionalità dei comuni con il rischio di differenziazione tra territori, anche contigui o omogenei dal punto di vista morfologico o di offerta

turistica, che risultino ingiustificati. Sarebbe quindi auspicabile, a nostro avviso, che la giunta definisse tramite un apposito atto di indirizzo criteri e parametri uniformi a livello regionale, al fine di garantire un'applicazione della norma più equa ed omogenea. Inoltre, un altro elemento che riteniamo in contrasto con il principio di parità regolamentare si riscontra in merito agli oneri di urbanizzazione: la norma consente infatti ai comuni di deliberare riduzione o addirittura esenzioni totali tali oneri. Questa previsione, a nostro parere, introduce un potenziale squilibrio con altre categorie di operatori economici. Concedere un regime agevolato a soggetti che esercitano locazioni brevi, il quale di fatto poi offre servizi di ospitalità a titolo oneroso sul mercato, non è giustificato da analogo interesse pubblico e contrasta apertamente con la parità fiscale e regolamentare. Andando avanti, un altro aspetto che vorrei sottoporre alla vostra attenzione e che vorremmo fosse meglio chiarito all'interno del testo, è relativo all'applicativo della legge in merito agli immobili destinati ai lavoratori. Il progetto di legge esclude - e cito - le abitazioni collettive private, destinate ai dipendenti delle aziende. Pur condividendo la ratio di questo passaggio e ringraziamo la giunta per averlo inserito, al nostro avviso, l'attuale formulazione del testo appare farraginosa e rischia di non ricomprendere talune fattispecie di locazione che niente hanno a che vedere con la finalità turistica con il rischio di arrivare a delle interpretazioni della legge che vadano al di fuori di quella che vorrebbe essere l'intenzione del legislatore stesso. Pensiamo ad esempio alle unità immobiliari di proprietà delle imprese che sono destinate ai propri lavoratori, specialmente quelli turnisti stagionali, pensiamo, che sono funzionali alle esigenze di tipo organizzativo e produttivo dell'azienda, a garantire l'attività lavorativa e non da ultimo a tutelare i propri dipendenti. L'auspicio è che tali forme di locazione vengano escluse dall'ambito di applicazione della legge e quindi il testo sia rivisto di conseguenza limitando la norma alle locazioni brevi che abbiano esclusiva finalità turistica. Da ultimo, sotto il profilo dell'entrata in vigore, riteniamo sia eccessiva la previsione di un periodo di transizione di tre anni concessa a chi già opera in questo mercato per adeguarsi ai requisiti richiesti; in particolare, perché molti di questi requisiti dovrebbero essere di fatto già in larga parte posseduti nel momento in cui in unità immobiliare si va a esercitare una locazione transitoria a fini turistici. Avviandomi alla conclusione, ribadiamo l'apprezzamento per l'impegno preso da questa giunta nel voler restituire un quadro regolatorio al comparto dei cosiddetti affitti brevi ed auspichiamo che vengano presi in esame i correttivi da noi proposti, al fine di rendere la norma quanto più coerente, omogenea ed equa nella sua applicazione sull'intero territorio regionale. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei Gianotti. Chiamo Adesso Giacomo Costantini, sempre funzionario Confesercenti Emilia-Romagna.

Giacomo COSTANTINI, Funzionario Confesercenti Emilia-Romagna: Grazie a voi. Buongiorno a tutti. Ringrazio l'assessore qui presente, il presidente della commissione e i consiglieri commissari per averci dato questa opportunità di portare osservazioni e anche esperienza come associazioni di categoria a questa che è una proposta di legge molto importante e che ci è stata presentata prima di questa tappa all'interno di un tavolo di confronto con gli assessori Frisoni e Paglia e ci ha dato anche l'opportunità di confrontarci con le province dell'Emilia-Romagna, i nostri colleghi dei territori, che ovviamente ci hanno rilevato una situazione diversa, a seconda del posizionamento delle città e anche della loro vocazione turistica consolidata o emergente. Ci hanno evidenziato, di fatto, che c'è un impatto degli affitti brevi che, in alcuni casi, ha creato occasioni e opportunità, come abbiamo detto e avete detto anche in molti di voi, ma che, dall'altra parte, stanno imponendo una categoria turistica dentro un quadro normativo che prima non la prevedeva e la stanno proponendo anche perché è il mercato che, di fatto, sceglie questo tipo di attività per una serie di motivazioni che non sto qui a raccontare, ma che, soprattutto se andiamo a vedere in studi che si

possono trovare facilmente anche online gratuitamente, di chi analizza gli affitti brevi e le piattaforme che lo propongono, ci restituisce un dato su tutti, che gli affitti brevi hanno caratterizzato l'offerta turistica con una maggiore flessibilità è la capacità di rispondere nei picchi di eventi fieristici o sportivi di rilievo internazionale e che, dall'altra parte, hanno aumentato anche quella che è la permanenza media in alcune fette del nostro territorio, in particolare, per le città d'arte, quindi, ne riconosciamo la validità e nella proposta che gli affitti brevi riescono a soddisfare. Dall'altra parte, però, abbiamo rilevato e su questo siamo tutti d'accordo nei punti in comune che abbiamo scritto, io leggerò qualche appunto che sarà nostra premura mandarvi già nel pomeriggio in maniera formale e ufficiale. Quello che è il nostro primo dubbio è sulla tempistica, in quanto la normativa che ha inserito il codice identificativo nazionale, che abbiamo visto aver dato dei buoni risultati, soprattutto nel contrasto del sommerso, è relativamente giovane ed è anche prematura, sarebbe stato bene vedere gli sviluppi di questa normativa per capire anche meglio dati e analisi che potevano ovviamente rafforzare un intervento di questo tipo; ma soprattutto, la cosa che ci interessa di più come associazione che rappresenta un sistema turistico diffuso, che dalla parte del commercio di vicinato e dei ristoranti hanno anche goduto di questa ricaduta economica e della crescita della nostra regione e delle nostre città, ma che, dall'altra parte, non ha potuto cogliere questa opportunità perché la legge di riferimento, la legge n. 16 del 2004, è già trapassata da quelle che sono proprio modifiche profonde delle modalità d'acquisto dei turisti delle vacanze ed è quello che noi chiediamo venga affrontato con una profonda riflessione perché, se da una parte abbiamo bisogno di andare bene a fotografare quelli che si sono gli affitti turistici, quindi, una nuova categoria economica dell'accoglienza turistica, abbiamo, dall'altra parte, bisogno di risolvere alcuni impedimenti o rallentamenti burocratici di quella che è la nostra struttura ricettiva classica dell'alberghiero, che non ha potuto in alcuni passaggi cogliere l'opportunità, dentro una classificazione che poneva dei paletti troppo stringenti, rispondere a quelle che erano le richieste del mercato che erano più inclini a cercare spazi esperienziali o spazi che potessero anche, da un certo punto di vista, offrire servizi che non erano sempre riconducibili a quelli che troviamo nelle categorie delle nostre stelle. È per questo che, auspicando che si affronti nel più breve tempo possibile anche un intervento sulla normativa che riguarda una riforma della legge n. 16 del 2004, vado a osservare nello specifico alcuni passaggi del testo di legge che ci è stato proposto. Il primo riguarda l'articolo 5, quindi, l'insediamento dell'uso della locazione breve. Ovviamente ho ascoltato le parole anche della relatrice consigliera Larghetti e ci fa piacere che ovviamente, dal vostro punto di vista, la ratio del legislatore è quella di lasciare i comuni liberi di adottare questa tipologia di strumento, ma noi preferiremmo che l'articolo 5, questa ratio fosse rafforzata inserendo un comma, il 3 bis, dove, leggo in maniera didascalica: nei comuni che non esercitano la facoltà di cui al comma 1, l'attività di locazione breve rimane consentita secondo la disciplina nazionale vigente. Perché abbiamo una disciplina di riferimento ed è con questa che adesso i proprietari degli immobili si sono mossi e hanno investito, quindi, bisogna anche riconoscere gli investimenti che hanno fatto; dall'altra parte, vorremmo, proprio per questa differenziazione che abbiamo rilevato sul territorio, che fosse rafforzato questo principio. Inoltre, chiediamo proprio per quello che si diceva che si vuole dare certezza agli operatori economici di investire e non creare disparità tra le differenti offerte, ma anche tra i territori che possono essere vicini, che si alleggerisca quello che è il carico di adempimenti che potenzialmente può essere previsto, sempre all'interno dell'articolo 5, in particolare con la lettera d). Noi ne chiediamo l'abrogazione. La lettera d) va a dare la possibilità ai comuni un potere, a nostro avviso, eccessivamente esteso nel subordinare il cambio d'uso e le dotazioni territoriali pertinenti difficilmente realizzabili in molti contesti edificati; si pensi semplicemente alla questione dei parcheggi nei centri storici dove però, se pensiamo ad una città come Bologna, ma altre che sono lungo la via Emilia e hanno a disposizione treni anche performanti, con frequenze e in alcuni casi il collegamento con l'alta velocità, non è detto che poi abbiano bisogno del posto auto.

Sull'articolo 6, sempre per rimanere sulla discrezionalità di andare ad inserire nuovi elementi, ravvisiamo un eccesso di discrezionalità quando, nel comma 2, si prevede che la giunta regionale, con apposito atto di coordinamento tecnico, assunto ai sensi dell'articolo 11, può specificare i requisiti delle opere edilizie destinate alla locazione. Noi pensiamo che i requisiti espressamente elencati dall'articolo 6 siano già di per sé adeguati e sufficienti a garantire un uso corretto degli immobili, nel rispetto delle normative vigenti. Il fatto di potenzialmente prevedere altri criteri rischia veramente di togliere, di appannare quel principio che abbiamo sottolineato, invece, più volte, cioè, della certezza degli operatori economici perché, guardate, io sto trattando, essendo rappresentante di un'associazione di categoria, le persone e i proprietari che si avviano verso la scommessa dell'affitto breve, come un operatore economico, al di là del regime fiscale nel quale poi sono inseriti che non ci interessa in questo momento e che deve essere al di là di tutto, affrontato in altri termini, sono operatori economici che hanno un impatto sul territorio, che hanno un impatto nel momento in cui decidono di investire, di rigenerare le città e di recuperare, quindi attenzione che questi investimenti siano tutelati e che siano fatti con una possibilità di guardare ad un tempo superiore a quello che anche prevede e mi collego alle disposizioni transitorie dell'articolo 13. Noi su questo articolo proponiamo semplicemente di estendere quelli che sono i termini transitori, in particolare al comma 2, sostituiremmo il termine entro dodici mesi, in un termine entro i 36 mesi; e al comma 3 dello stesso articolo, quando si parla di un tempo non inferiore ai tre anni, di sostituirlo con un tempo non inferiore ai cinque anni. Questo proprio perché, chi ha già investito, deve avere più tempo per poter portare anche in equilibrio quello che ha previsto per il proprio immobile e che sicuramente, poi abbiamo visto anche negli ultimi anni quanto è costato di fatica e anche a livello economico, un recupero, una rigenerazione di uno spazio, anche di un'abitazione privata. Quindi, pensiamo che cinque anni siano una condizione che si possa accettare e inserire, rispettando chi ad oggi ha scommesso su questo mercato, portando anche un'opportunità nelle città dove l'offerta di accoglienza di ricettivo turistico non era così rilevante. Il nostro documento sarà fatto pervenire entro il pomeriggio, però ci tengo a ribadire che, per tenere insieme un sistema turistico così importante come il nostro, che è in grado di generare milioni di presenze ogni anno, occorre affrontare una revisione di quella normativa che oggi sta ad alcuni operatori economici togliendo delle opportunità o comunque rallentando la possibilità di essere più reattivi nei confronti di un mercato che cambia velocemente le proprie modalità di acquisto e le proprie aspettative della vacanza, ma dall'altra parte anche di garantire una maggior tutela dei nostri ospiti in quanto con il CIN avremo anche contrastato il sommerso, sarà stata un'azione sicuramente ficato da questo tipo e vediamo nel prosieguo, ma solamente nel momento in cui diremo come questo tipo di attività deve essere svolta, riusciremo veramente a tenere insieme quello che nel nostro turismo è sempre stato riconosciuto come un'eccellenza, che è la relazione umana, il tenersi stretti questo patrimonio, per la riconoscibilità e la capacità attrattiva del nostro sistema turistico, è una cosa fondamentale. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei Costantini. Chiamo adesso a parlare Rafaela Pitzus, *Property Manager* e Presidente AIGO - Confesercenti di Parma - Associazione Italiana Gestione Ospitalità, AIGO Confesercenti Parma.

Rafaela PITZUS, *Property Manager e Presidente AIGO - Confesercenti di Parma - Associazione Italiana Gestione Ospitalità, AIGO Confesercenti Parma:* Buongiorno a tutti. Ringrazio voi, la Regione e gli assessori per la possibilità di esprimere il pensiero e le proposte che sosteniamo come AIGO Confesercenti regionale. Il progetto di legge regionale che intende disciplinare gli immobili destinati alla locazione breve in Emilia-Romagna è riuscito, non volendo, a creare una rete tra tutti coloro che operano nel settore dell'ospitalità a qualunque titolo per un confronto onesto come forse non c'era

mai stato. Sono qui e intendo leggere il mio intervento perché la sua rilevanza mi spinge a non tralasciare nessuno degli elementi che ritengo fondamentali e si collega al parere più tecnico portato dal nostro rappresentante di Confesercenti regionale. Sono la presidente dell'AIGO Confesercenti di Parma e intendo illustrare le peculiarità del lavoro che io e i miei colleghi svolgiamo e che consideriamo fondamentale per la città e il territorio emiliano. Gli affitti brevi negli anni sono stati inquadrati più che altro a livello nazionale, come l'avvio del codice identificativo nazionale che ha superato il CIR regionale contro l'abusivismo o anche per Misure di sicurezza antincendio e antifumo e quindi siamo d'accordo, se si volesse integrare, la legge regionale 16 del 2004, aggiornandone i contenuti. Prima di parlare di strutture e di leggi, però vorrei parlarvi dei proprietari delle stesse che rappresentano una -- di stakeholder quanto mai variegato e interessante e delle tipologie dei clienti di queste stesse strutture. I proprietari, quindi, innanzitutto i pensionati, per loro, la possibilità di adibire un'abitazione ad affitti brevi rappresenta un sostegno al reddito, una fonte aggiuntiva che migliora la qualità della vita al termine della propria regolare attività lavorativa, qualunque fosse. L'impegno si tramuta in una maggiore quantità di interessi, un migliore stato di salute e un aumento della circolarità dell'economia; i nostri pensionati sono attivi più a lungo e si sentono parte della comunità. Le donne sono una componente importante di questo settore in quanto esso ha modalità di svolgimento che permettono di conciliare gli impegni familiari e per i figli spesso in assenza delle famiglie di origine o di strutture pubbliche. Nella nostra provincia gli affitti brevi vantano un gran numero di operatrici femminili che, attraverso l'impegno, riescono così a conciliare meglio le esigenze familiari con una nuova forma di autonomia economica, a mantenere un contatto aperto col mondo esterno e un ruolo attivo nella società. Infine, le famiglie che decidono di investire i risparmi acquistando una seconda casa nei dintorni della città; casa che non rappresenta solo un bene materiale, ma una forma di tutela per il futuro, l'abitazione dei figli o dei genitori anziani; la seconda casa diventa così un punto di riferimento, un appoggio sicuro che testimonia l'importanza delle relazioni familiari e della continuità generazionale. Il riferimento ai proprietari era indispensabile per chiarire che, con il nome affitti brevi si raggruppa un lavoro che ha un valore molto superiore alla semplice attività economica, è il supporto concreto a categorie di persone molto diverse tra loro, cui offre reddito, senso di appartenenza e sicurezza; è un servizio che contribuisce a tessere la rete sociale della città, sostenendo chi per ragioni diverse ha bisogno di un aiuto concreto nella vita quotidiana. A tali proprietari si contrappongono i clienti e le loro diversificate esigenze. Nel parmense il 65-70% della clientela di appartamenti è costituita da operatori aziendali che ne usufruiscono per due, tre, quattro giorni a settimana o per tutta la durata di una fiera commerciale. Questa tipologia di clientela rappresenta un segmento importante del mercato: in alcuni casi l'occasione lavorativa si trasforma in un'opportunità per estendere il soggiorno, molti clienti decidono di prolungare la permanenza per qualche giorno, magari raggiunti dai familiari e in tal modo riescono a creare l'occasione di una visita turistica nel territorio parallelamente all'attività lavorativa, condividendo esperienze e valori insieme ai loro cari. Questa modalità di soggiorno rappresenta un valore aggiunto per le strutture ricettive che possono offrire servizi più completi e diversificati in grado di soddisfare sia le esigenze professionali sia di svago. La possibilità di combinare lavoro e turismo permette, inoltre di aumentare il flusso di visitatori e di promuovere un turismo più sostenibile e diffuso che coinvolge anche il tessuto sociale e familiare. Negli anni è andata consolidandosi un'altra categoria rilevante di clienti, quella legata prevalentemente all'aspetto gastronomico e culturale; in particolare, al teatro. Questi turisti sono attratti dalla possibilità di vivere esperienze culturali autentiche e di alto livello che includono spettacoli teatrali, abbinati alla scoperta delle specialità locali. Questo tipo di turismo contribuisce a valorizzare il patrimonio artistico e culinario del territorio, incentivando una forma di turismo qualitativo e di nicchia. È impossibile non menzionare il turismo sanitario e con tale termine non indichiamo medici, infermieri, OSS e quant'altro graviti nell'orbita di un presidio ospedaliero, bensì

i pazienti e i familiari dei ricoverati all'ospedale. Lo scorso anno si è registrato un significativo afflusso di familiari dei trapiantati ai reni. Questa clientela ha esigenze specifiche legate alla vicinanza delle strutture ospedaliere per la necessità di offrire supporto pronto e continuo ai propri cari. Le strutture ricettive che riescono a rispondere a questa necessità offrono un servizio che va oltre la semplice ospitalità, diventando un punto di riferimento essenziale per chi affronta situazioni di cura o assistenza. Da questa analisi si evince che anche il panorama della clientela si presenta articolato e variegato con segmenti che rispondono a esigenze differenti, dalle aziende che necessitano di sistemazioni per i loro dipendenti agli stessi che combinano lavoro e turismo familiare ai turisti culturali e gastronomici fino ai familiari di pazienti in cura nei nostri ospedali. La critica più feroce rivolta agli affitti brevi è di essere la principale causa della carenza di alloggi disponibili per l'affitto a lungo termine. Da un'attenta analisi dei dati dei numeri disponibili, invece, mostra che tale accusa è infondata e che il problema era radicato in questioni legislative di mercato più complesse. L'Istat segnala circa 9,6 milioni di abitazioni vuote e non utilizzate per affitti regolari e nella nostra regione si superano le 400 mila. Tale numero permetterebbe tranquillamente a chiunque ne abbia bisogno di affittare case a lungo termine e ciò non accade perché cavilli burocratici e legislativi, nell'intento di salvaguardare l'affittuario e considerato elemento debole nella coppia proprietario-inquilino, tutelano eccessivamente gli affittuari morosi, rendendo difficile per i proprietari riottenere il possesso delle loro case, nonostante il mancato pagamento del canone. La paura di non poter riottenere l'immobile blocca il mercato degli affitti, disincentivando i proprietari dall'offrire le loro abitazioni sul mercato a lungo termine. Il legislatore dovrebbe intervenire nel riequilibrare i diritti fra proprietari e inquilini e così bloccare il mercato immobiliare fornendo ad esempio garanzie economiche, come si sta provando a sperimentare in alcuni comuni della nostra regione, ovvero recuperando enormi quantità di immobili pubblici in degrado e abbandonate per farne case moderne e accessibili. L'elemento sostanziale del progetto di legge regionale è fondato sul cambiamento della destinazione d'uso, ma segnaliamo che gli appartamenti sono in tanti casi in condomini in cui tale cambiamento non sarebbe applicabile ovvero con spese da affrontare che sarebbero troppo onerose per la maggior parte della categoria dei proprietari. Tutto ciò produrrebbe solo un rincaro dell'ospitalità territoriale, con la conseguente ricaduta negativa su tutti i settori economici dell'indotto - bar, ristoranti, musei, teatri, botteghe di prodotti tipici, negozi, noleggio di bici, moto, auto e utilizzo dei mezzi pubblici - ma anche in termini di imposta di soggiorno al Comune. A fronte di tale impegno economico la maggior parte dei conduttori deciderebbero semplicemente di non continuare; in più, difficile sarebbe che nuovi proprietari si avvicinassero al settore. Pertanto, l'unico risultato raggiunto appieno sarebbe la perdita di un mercato fiorente e in espansione che mai ha ricevuto qualche contributo nemmeno per la promozione e che rende allo Stato un -- fiscale importante. Qualora la legge non dovesse recepire le necessità e le richieste del settore che, come AIGO Confesercenti dell'Emilia-Romagna, abbiamo presentato e che ovviamente condividiamo, le perdite sarebbe notevoli e per tutti, territorio, imprese, paradossalmente anche per l'ospitalità alberghiera, in quanto l'intera regione potrebbe perdere di attrattività nel panorama turistico nazionale e internazionale in favore di altri. Grazie per l'attenzione.

Presidente BURANI: Grazie a lei. Per i tempi perfetti. Adesso chiedo a Tiziano Ghidelli, attivista sindacale sportello per il diritto all'abitare ADL Cobas Emilia-Romagna, se si vuole accomodare.

Tiziano Ghidelli, Attivista sindacale sportello per il diritto all'abitare ADL Cobas Emilia-Romagna: Grazie e buongiorno a tutte e a tutti. Grazie per l'invito. Cerco di stare nei dieci minuti o anche meno. Noi, come sportello sindacale per il diritto all'abitare di ADL Cobas, abbiamo un intervento sindacale sul tema della casa con uno sportello inquilini sulle città e provincia di Bologna, Rimini e su Parma abbiamo un intervento sindacale più tradizionale, collaboriamo con una realtà sul territorio che

riceve questo tipo di segnalazioni. Inizio questo intervento con una breve panoramica e poi per dare dei suggerimenti e delle osservazioni sulla legge. A me sembra che però negli interventi che mi hanno preceduto, a parte forse nell'introduzione della consigliera di maggioranza e nel collega che mi ha preceduto, ci sia un grande assente: le persone, gli inquilini, lavoratrici e lavoratori, gli studenti che abitano le case, principalmente parlo ovviamente delle città ad alta tensione abitativa che ho citato prima, Bologna, Rimini, Parma, che vivono questo disagio. Lo dico perché ho sentito parlare tanto di esigenze alberghiere, flussi, indotto, turisti, guadagni, però mi sembra che qua non si stia prendendo il problema politico che ha portato all'elaborazione di questa legge. Cioè, ci sono dati, ormai da studiosi, non di parte, ma anche elaborati da centri studi nazionali - è stato citato prima Nomisma - che dicono che non ci troviamo più di fronte all'emergenza abitativa, ma a un problema strutturale che investe le città di questa regione, un processo di espulsione dai territori, non solo della città, ma dai contesti metropolitani della città, che investe tutte le fasce di persone, medio reddito, alto reddito, studenti e studentesse, l'abbiamo detto prima. Il problema degli affitti brevi, le locazioni brevi fanno parte di un sistema che ha contribuito a questa problematica qua, sono una parte del problema, cioè, noi questa è la nostra posizione e, come invece è stato fatto prima dal relatore di minoranza, vengono invece dette delle cose assolutamente non veritiere che contribuiscono ad annacquare il problema e a spostarlo su altre tematiche e poi li affronterò punto per punto. Principalmente su Bologna, Rimini e Parma, vediamo - e nei nostri sportelli sindacali abbiamo decine e decine di segnalazioni - lavoratori e lavoratrici a medio reddito, cito proprio con ISEE di oltre 20-25000 euro, quindi non parliamo più di persone a basso reddito, presenti sul territorio, vediamo che gli ultimi sfratti che stiamo seguendo su Bologna da ormai 10-20 anni a cui il contratto veniva rinnovato di default, mettiamola così, che da un momento all'altro si trovano interrotto il contratto di locazione; sappiamo che sul territorio regionale, per snocciolare qualche dato, si arriva quasi al 20% di aumento in più degli sfratti per finita locazione, ne abbiamo conferma sulle sue città di cui prima, e quando ci sono questi sfratti di finita locazione, 400 sfratti, cito dall'ufficio del SUNIA nel giro di nove mesi l'anno scorso, un aumento incredibile, si genera anche un forte meccanismo di pressione da parte della proprietà per espellere letteralmente l'inquilino o l'inquilina che storicamente stava sul territorio. Mi permetto di puntualizzare sull'intervento fatto prima dal consigliere relatore di minoranza: gli sfratti che seguiamo noi, ma credo anche le altre organizzazioni sindacali, gli sfratti citati di via Michelino, non sono persone che non pagano l'affitto, attenzione, sono persone che si dicono anche disponibili a pagare l'affitto oltre il contratto di locazione, nell'attesa di trovare ovviamente una sistemazione per permettere al legittimo, più o meno e poi dirò anche perché, proprietario di casa di destinare la propria abitazione a qualcos'altro. Quello che rileviamo noi i nostri sportelli, ma ripeto, confrontandoci anche con altri sportelli per il diritto all'abitare dei sindacati di base, non vediamo proprietari che hanno bisogno dell'abitazione per impiegarla per il figlio o per la figlia che ritornano dall'estero, ma la maggior parte delle volte sono meccanismi che incentivano un lucro maggiore o vanno su piattaforme o su affitti brevi. Si è detto prima anche nell'ultimo intervento che mi ha preceduto rispetto all'importanza dell'accoglienza dei flussi turistici, io cito tre situazioni per cui ci rendiamo un attimo conto di qual è il fenomeno che finora non è minimamente emerso oggi: abbiamo una lavoratrice degli immobili pubblici del comune di Bologna che fa le pulizie; abbiamo un lavoratore che lavora in appalto al Policlinico Sant'Orsola, il più grande in regione, correggetemi se sbaglio, il terzo in Italia; abbiamo dei laboratori che lavorano in appalto su delle piattaforme logistiche del comune di Parma, storicamente presenti sul comune da oltre quindici, vent'anni, quindi, con nuclei familiari, eccetera; abbiamo addirittura dei lavoratori e lavoratrici della ristorazione, che è stato tanto citato, che lavorano nei bar, parlo delle città che ho citato, bar del centro, che magari è un primo o un secondo impiego per pagarsi gli studi, che si trovano a venire sbattuti fuori di casa perché il proprietario da un giorno all'altro dice "no, qua ci faccio gli affitti brevi, questo lo metto su Airbnb", eccetera,

eccetera, quindi, questa è la fotografia reale con anche i dati che venivano detti prima. Rispetto alla restituzione, la panoramica che abbiamo nel nostro sportello, abbiamo ovviamente tante richieste per entrare nella graduatoria ACER su cui ovviamente c'è un meccanismo di riqualificazione di alcuni edifici, concordiamo, non sufficiente; non abbiamo nessun problema di morosità, a differenza di quello che è stato detto prima sempre dal relatore di minoranza, anzi, abbiamo molti problemi con proprietari di casa che si rifiutano di restituire la caparra, ci dobbiamo anche a volte mettere in mezzo per vie legali, avvocati, perché c'è questa problematicità qua, quindi, secondo noi, davanti anche ai cittadini vanno dette le cose come stanno, non si può usare sempre la favoletta dello studente che non paga l'affitto o delle persone che stanno lì per avere lo sfratto per avere punteggio in più nella casa ACER, dà un punto in più lo sfratto, vi assicuro che non è sufficiente per entrare nelle graduatorie ACER. Quindi, questi sono i problemi che noi rileviamo. Anche sul territorio di Rimini abbiamo questo tipo di problema; in particolare, lavoratori stagionali del comparto turistico, da una parte, e donne sole con minori dall'altro che affrontano lo stesso tipo di problematiche, con un ulteriore paradosso che - parlo del territorio di Rimini e provincia, i turisti riescono a trovare affitti nelle locazioni brevi - e questo è un tema politico - i lavoratori stagionali sono obbligati a vivere negli alberghi. Un paradosso da porre al tema della giunta. Con parecchie, ci riportano i colleghi da Rimini, dalla Romagna, strutture alberghiere sfitte o lasciate volutamente sfitte che si potrebbe ragionare con le associazioni di categoria per affittare a pezzi calmierati, ci fosse un intervento pubblico su queste strutture sfitte. Anche su Parma abbiamo lavoratori in appalto e logistica che vengono espulsi dal territorio metropolitano. A nostro avviso, su osservazioni più puntuali della legge, vediamo favorevolmente l'articolo 6 in cui viene data la possibilità al condominio di votare per eventuali affitti brevi nel proprio condominio, lo vediamo come uno strumento democratico in cui i cittadini stessi contribuiscono poi al benessere, pagano le tasse della città, partecipano allo sviluppo della città stessa. A nostro avviso, ci deve essere una cosa ancora più vincolante che tutti gli inquilini del condominio debbano approvare un eventuale ingresso di affitto breve nel condominio. A nostro avviso, bene il potere che viene dato di legiferare ai comuni. Noi siamo d'accordo, il mercato non si regola da solo; non vengono snocciolati dati; solo a Bologna ci sono almeno quaranta condomini interamente colonizzati da Airbnb su cui, a nostro avviso, ci deve essere un intervento legislativo; a nostro avviso, questo non è accettabile; l'82% in mano a host, property manager, multiproprietà, eccetera, quindi, non la classica famiglia che integra, per un totale di oltre 4 mila Airbnb di fronte a un settore turistico che gode di forte salute. Gli sfratti per finita locazione sono l'esempio lampante in cui, di fronte alla volontà di lucrare su un bene, che vediamo anche nella città di Bologna sono magari appartamenti privati riscattati dall'edilizia pubblica negli anni 70-80, quindi, proprietà privata fino a un certo punto, come dicevo prima; davanti a questo meccanismo di scontro tra la volontà di lucrare e un bene fondamentale che è il diritto all'abitazione, a nostro avviso, la politica ha il dovere, non dobbiamo avere paura di regolamentare e di dare una cornice, la politica serve a questo; l'articolo 42 della Costituzione dice che la proprietà privata è legittima, ma può essere regolata e addirittura espropriata per motivi di interesse generale. Questo dice la Costituzione italiana. A nostro avviso, la parte politica ha il dovere di tutelare nell'equilibrio degli interessi, l'interesse fondamentale che è il diritto alla casa, che viene prima del diritto a guadagnare. Quindi, a nostro avviso, anche la difesa di questo tipo di pratiche che prevedono lo scontro tra il diritto all'abitazione di fronte alla volontà di pagamento e bene economico, vanno messi in campo. Invitiamo poi anche i consiglieri eventualmente a venire ai picchetti agli sfratti per verificare di persona cosa sta succedendo. Grazie. Scusate la lunghezza.

Presidente BURANI: Grazie a lei, Ghidelli. Chiedo a Elisa Muratori, responsabile CNA Turismo e Commercio Emilia-Romagna se si vuole accomodare.

Elisa MURATORI, *Responsabile CNA Turismo e Commercio Emilia-Romagna*: Grazie, buongiorno a tutti. Ringrazio anch'io per l'opportunità di confronto di oggi sulla disciplina degli immobili destinati alla locazione breve in Emilia-Romagna. La delibera di giunta in discussione dichiara di voler perseguire obiettivi molteplici, a volte nel testo contrastanti, ovvero favorire il turismo, ma anche l'offerta di alloggi per locazione a lungo termine. Per fare ciò, lascia ampia discrezionalità ai comuni che potranno decidere veramente se dotarsi o meno di una specifica disciplina relativa gli affitti brevi. L'impressione generale, però, che deriva dalla lettura del testo è quella di un indirizzo regionale non troppo favorevole verso questo tipo di uso. Con riferimento alla delibera proposta, ci teniamo a sottolineare che la ricettività extra-alberghiera in cui si inseriscono anche gli affitti brevi è parte integrante della domanda turistica a livello nazionale, europeo ed internazionale del mercato odierno. È una domanda che consente anche a territori senza una ricettività alberghiera sufficiente, di poter essere attrattivi, attivando percorsi di turismo slow, accogliendo anche lì dove una struttura alberghiera non è economicamente sostenibile, ma non solo; il turista di oggi può e vuole cercare la tipologia di vacanza e quindi di attività che meglio corrisponde alle proprie esigenze e definisce la propria meta anche in base alla rispondenza ai propri desiderata. È un dato di fatto che la ricettività extralberghiera completa l'offerta turistica di un territorio ed è un importante tassello per l'economia turistica regionale. Non tanto per motivi di prezzo, ma per tipologia di esperienza. Alberghiero ed extralberghiero vanno valorizzati insieme per il bene dell'industria turistica, per il PIL complessivo dell'Emilia-Romagna e del territorio nazionale. Partendo da questo, gli affitti brevi sono una parte del ragionamento sul potenziamento dell'extralberghiero e scontano in partenza una situazione radicata di irregolarità, che rischia di minare ogni ragionamento qualitativo. Il problema della casa è un tema complesso e ampio, abbiamo sentito anche negli interventi precedenti: esigenze sociali, diritti dei proprietari, carenza di edilizia residenziale sociale di spazi pubblici per alcune categorie fragili e così via. Ma non si può pensare di risolvere questo problema importante individuando negli affitti brevi la responsabilità. Se il macro-obiettivo è di aumentare il numero di alloggi a disposizione e una delle opzioni è di incentivare gli affitti di lunga durata, occorre aumentare le tutele per i proprietari; diversamente, un inasprimento nei confronti degli affitti brevi non produrrà un aumento degli alloggi disponibili di lunga durata, per affitti di lunga durata. Attualmente i rischi di non essere pagati, di non riuscire a rientrare in possesso della propria abitazione nei tempi contrattuali, se non con costi altissimi in termini sia di tempo che di soldi sono troppo alti. L'obiettivo di qualsiasi intervento deve essere, a nostro parere, di andare verso una maggiore e migliore qualificazione turistica della nostra regione e delle strutture presenti. Si tratta di una domanda che richiede una offerta all'altezza da un punto di vista di innovazione e qualità del servizio offerto per poter competere con altri territori. Se i turisti non trovano una risposta adeguata, non prenoteranno una struttura ricettiva alberghiera, ma cercheranno in un altro territorio dove trovano risposte alle loro esigenze. È di fondamentale importanza la revisione della legge n. 16 del 2004, come molti di noi oggi hanno detto, che prevede una classificazione con tipologia di ricettività non aggiornate rispetto all'attuale mercato. L'approvazione di una legge sugli affitti brevi e quindi su una tipologia specifica di struttura ricettiva, senza aggiornare l'impianto normativo fondante, potrebbe provocare caos e fraintendimenti, sia fra gli operatori che all'interno dei comuni dove si dovranno integrare la tua azione delle disposizioni urbanistiche con quelle della normativa turistica. Per fare un esempio: nella legge 16 si parla di case e appartamenti vacanze, di appartamenti ammobiliati ad uso turistico; queste due tipologie spesso vengono sovrapposte, ma seguono adempimenti amministrativi e di gestione molto diversi. Le CAV rientrano nella categoria di strutture extralberghiere, ma l'attività può essere avviata solamente a seguito di una SCIA al comune corredata da tutti i documenti relativi all'immobile. Gli appartamenti ammobiliati per uso turistico, invece, così come scritto nell'articolo 12 della legge, non sono soggetti alla stessa disciplina e coloro che affittano appartamenti ammobiliati per uso turistico ne danno solo comunicazione al

comune. Questo è uno dei motivi per cui, a nostro parere, sarebbe stato meglio prima intervenire sulla legge 16 e poi pensare ad un intervento specifico sugli affitti brevi, allo scopo, però, di alzare il livello di richieste qualitative e di evitare difficoltà di interpretazione e applicazione delle norme. Per quanto riguarda gli affitti brevi svolti in forma non imprenditoriale, con la sentenza del Consiglio di Stato n. 2928 del 2025 dello scorso aprile, è stato sancito che nel quadro normativo attuale l'attività di locazione di immobili, anche a finalità turistica, quando esercitata in forma non imprenditoriale, costituisce un atto dispositivo del diritto di proprietà e rientra nella libertà contrattuale del proprietario. Il nostro interesse va nel sostegno della professionalizzazione degli operatori e quindi nel contrasto dell'abusivismo, ma il testo proposto non contrasta questi fenomeni. Sappiamo che una parte significativa degli immobili destinati a uso turistico opera al di fuori di ogni norma, mentre i maggiori oneri e vincoli previsti da questa normativa ricadranno quasi esclusivamente su chi già lavora in regola; la norma proposta riconosce il problema dell'abusivismo, ma non introduce un sistema di incrocio dati o di monitoraggio preventivo, è un approccio punitivo e post fatto. Sarebbe un segnale in questa direzione prevedere nel nuovo testo normativo un sostegno della Regione ai comuni per effettuare controlli sull'applicazione delle normative esistenti. Apprezziamo la semplificazione effettuata all'articolo 7 rispetto al progetto di legge; parallelamente, vediamo un appesantimento dell'articolo 9 dove la comunicazione di destinazione d'uso prevista per il ripristino della funzione abitativa è stata resa obbligatoria. Nelle disposizioni transitorie previste all'articolo 13, poi, la norma influisce sulle attività già legittimamente operative sulla locazione breve, imponendo un adeguamento a eventuali prescrizioni dei comuni entro tre anni, ma trattandosi anche di requisiti a cui può essere non è possibile adeguarsi, come nel caso dei metri quadri o di un parcheggio, è implicito chiedere di cessare l'attività. Rimandiamo a una nota scritta che invieremo, l'analisi puntuale dell'articolato che non sto ora a elencare. Dal testo presentato risulta, quindi, evidente che i comuni interessati a limitare gli affitti brevi avranno ogni possibilità per intervenire in tal senso, potenzialmente impedendo esplicitamente o meno ogni cambio d'uso; e comuni con un forte interesse a favorirli o a favorirli in determinati ambiti potranno prevedere agevolazioni ma non sostanziali, come nel caso delle disincentivazioni. Per i comuni che non riterranno di dotarsi di una normativa specifica, la nuova legge produrrà una complicazione, sia pur ridotta, delle procedure abilitative e la necessità di adeguamento alle nuove prescrizioni, sia per le nuove attività che per quelle già legittimamente in essere. Sottolineo infine che per molti comuni montani, una scarsa appetibilità abitativa, l'affitto breve può rappresentare un'opportunità per incentivare il turismo e la conservazione e ristrutturazione del patrimonio edilizio, ma in questo testo l'intento resta confinato a dichiarazioni di principio senza trovare effettivo riscontro nelle disposizioni operative. Mancano, infatti, indicazioni pratiche della Regione, se non demandare ai comuni la predisposizione di un regolamento o la conservazione dello status quo. Si è persa, a nostro parere, l'occasione di proporre una legge innovativa, unendo per esempio incentivi fiscali per i comuni con patrimoni edilizi privati soggetti ad abbandono o ad uso saltuario, invitandoli ad un censimento degli immobili e a politiche di facilitazione degli strumenti attuativi. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei Muratori. Chiamo adesso a parlare Federico Serra, coordinatore sindacale USB Confederale regionale Emilia-Romagna.

Federico SERRA, Coordinatore sindacale USB Confederale regionale Emilia-Romagna: Grazie a tutti per l'invito. Allora, intanto noi pensiamo che questa sia una legge parziale per rispondere a una questione generale; un po' per farsi dimostrare di fronte all'emergenza sociale che è in atto, che la Regione fa qualcosa, individuando dei responsabili, in questo caso nelle locazioni breve, per nascondere il fatto che ci sono stati anni e anni di assenza di politiche abitative del diritto residenziale pubblica, sia in regione che a livello nazionale. Quindi, pensiamo che si sta affrontando

il tema a valle e non a monte perché qua serve un piano casa perché non vi è soltanto un'emergenza abitativa che la perimetra ha sicuramente agli sfratti, alla sofferenza e le vulnerabilità sociali che stanno aumentando, ma ad oggi è diventata una questione abitativa che riguarda i lavoratori e lavoratrici anche delle pubbliche amministrazioni, di tutti i settori. Quindi, su questo la Regione deve fare di più, serve un piano casa che parli dell'ERP, che parla dello sfritto pubblico, delle ASP che ad oggi vengono spesso messi a valore e non restituiti ai lavoratori e alle lavoratrici, e al caro affitti che da anni e anni è esploso e non c'è una legge che va a modellarlo; il canone concordato con la leva fiscale non ha funzionato; una volta c'era l'equo canone, era un elemento che garantiva sia agli affittuari che chi affittava la possibilità di trovare un giusto compromesso tramite la legislazione sociale. Su questo, un altro elemento di premessa è anche la contraddizione che sta portando la Regione Emilia-Romagna sullo sviluppo economico e contraddittorio, cioè, non si può da una parte spingere esclusivamente sul turismo e dall'altra lamentarsi che proliferano le locazioni turistiche, è una contraddizione in sé, nel momento in cui la Regione ha scelto, di fronte a una grossa crisi industriale che produceva comunque lavori di qualità, la Regione ha scelto di aprire le porte tramite anche la legge urbanistica, la speculazione edilizia e ai grandi capannoni della logistica che portano lavoro ad alto sfruttamento, illegalità e disagi per le popolazioni perché non ci sono i servizi adeguati per gestire questo flusso di persone, questa grande mole di lavoro ad alto sfruttamento che non dà valore aggiunto; dall'altra, puntando solo sul turismo e restituisce ai lavoratori e lavoratrici un lavoro sottopagato, precario e produce nelle città questo fenomeno che ad oggi stiamo affrontando, quindi, ci sembra che questa legge cerca di risolvere dei problemi che la stessa Regione ha creato, incentivando questo sviluppo economico. A noi sembra che sia una legge che osserva il fenomeno ma non lo governa. Entrando nel merito, negli strumenti che dà ai comuni, vediamo che dispone ai comuni degli strumenti ma non determina obblighi e vincoli, quindi produrrà uno sviluppo a macchia di leopardo in tutta la regione su come verrà messa a terra questa legge; allo stesso tempo ha due anime contraddittorie, se da una parte si millanta una limitazione delle locazioni brevi, che secondo noi non è sufficiente perché non è un obbligo ma una possibilità; dall'altra, per aumentare l'offerta turistica, si mette a disposizione la possibilità degli edifici pubblici per le locazioni brevi; invece di destinare edifici pubblici a rispondere ai bisogni sociali dei lavoratori e lavoratrici, li si mette a valore e questo è un elemento che, nella messa a terra, penso ai comuni delle periferie geografiche e sociali, stretti dai tagli del governo, dai pareggi di bilancio imposti, senza fondi, saranno costretti a scegliere se mettere a valore gli edifici pubblici per recuperare qualche soldo oppure utilizzare gli edifici pubblici per rispondere alla domanda abitativa dei lavoratori e lavoratrici. Quindi, è un grimaldello pericolosissimo che va nella direzione di, sempre più, privatizzare o comunque destinare per altro uso il patrimonio pubblico che, ad oggi, è sottoutilizzato e serve invece per rispondere alla questione abitativa. Noi riteniamo che serva un piano casa pubblico che risponda alle esigenze di chi lavora; serve una legge sicuramente che imponga dei limiti quantitativi allo sviluppo di queste piattaforme che utilizzano gli affitti brevi per speculare sul caro affitti e speculare sullo sviluppo economico della città; serve anche un freno a questo modello di turismo che non sta restituendo progresso sociale perché produce salari bassi, devastazione dei territori; non è il turismo con cui l'Emilia-Romagna ha ricostruito la sua storia negli anni 50 e 60, è un altro tipo di turismo. In conclusione, pensiamo che la casa non è solo un bene economico, ma è un diritto e quindi la società deve imporsi con queste priorità sociali e politiche, dentro una questione che si necessita un piano casa nazionale, ad oggi assente, ma anche regionale. Per questo, inviamo la politica ad ascoltare le ragioni dei lavoratori e delle lavoratrici che verranno espresse anche attraverso lo sciopero generale del 28 novembre dove il tema della casa sarà centrale, legato appunto a contrastare le politiche di riarmo e di definanziamento del Servizio Sanitario Nazionale e tante altre cose che sta portando questo governo, ma anche la politica regionale, in altre forme, ma va nella stessa direzione. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei, Serra. Chiamo a parlare Annamaria Terenziani, presidente Confedilizia Emilia-Romagna.

Anna TEREZIANI, Presidente Confedilizia Emilia-Romagna: Grazie presidente. Grazie a voi tutti per questa opportunità di portare la posizione di Confedilizia, quindi dell'associazione dei proprietari di case. Questa legge e in generale tutte le norme devono rispondere a un principio che è quello dell'utilità sociale, cioè devono portare un beneficio concreto, tangibile, pratico, misurabile e coerente con quello che è l'interesse collettivo e la domanda che mi sono posta, mentre leggevo questa norma è: a chi giova? Giova alle famiglie in cerca di alloggio? No, perché gli immobili locati per breve periodo, non sarebbero comunque locati per un periodo più lungo, rimarrebbero comunque sfitti; sono perlopiù immobili che vengono tenuti a disposizione delle famiglie oppure sono quegli immobili che sono stati oggetto di occupazioni abusive, di sfratti e quindi il proprietario non intende locarli per un periodo più lungo, chi loca per breve periodo è un proprietario che ha vissuto il fallimento della locazione lunga, altrimenti non si impegnerebbe in check-in e check-out continui, cambio delle lenzuola, pulizia, adempimenti burocratici, ha vissuto il calvario dello sfratto, del mancato pagamento del canone delle spese condominiali che ha dovuto versare al posto dell'inquilino moroso, ha speso molti soldi e non ha più intenzione di vivere quella vicenda, quella storia. Giova ai piccoli proprietari di case? Direi, assolutamente no. Perché l'attività di accoglienza nelle case private viene oggi perlopiù svolta da persone fisiche, tra loro ci sono molti pensionati, come è stato giustamente già rilevato, molte donne con figli che accudiscono magari degli anziani e che quindi trovano in questa forma di locazione, la possibilità di coniugare le esigenze della famiglia con quelle di un'attività lavorativa. In questa norma i privati e le società sono messi sullo stesso identico piano e, invece, sono realtà che, è intuibile anche, sono completamente diverse. Giova alle persone che vengono a curarsi nella nostra regione, ad assistere parenti che sono ospedalizzati nelle nostre strutture? Per nulla, questi non vanno in albergo, non trascorrono una settimana, magari anche più volte all'anno in un albergo, non possono permetterselo. Dove li mettiamo? Allora, capisco e leggo in questi giorni che c'è l'idea di chiudere un po', di alzare un po' muri ed evitare che affluiscano nel nostro territorio questo tipo di persone, ma la nostra adesione è grande, è lunga e quindi, anche all'interno della nostra regione ci può essere una mobilità di questo tipo e comunque non è un percorso che credo che potremo fermare in maniera istantanea. Giova ai turisti? Ecco, i turisti sono i portatori di ogni male, a quanto pare; e invece sono un bene per tutte le nostre città, per i nostri piccoli comuni, per i nostri centri storici; e questi soggetti si troverebbero a fruire solo della ospitalità alberghiera. Come si è visto in molte parti, non solo di Italia, quando si regolamenta e quando si contrae la locazione privata, schizzano i prezzi degli alberghi. Eppure, gli affitti brevi ricevono costantemente delle valutazioni, delle recensioni molto più alte degli alberghi, specialmente per quello che riguarda il turismo straniero perché rispondono ad una forma di ricettività molto più moderna, molto più apprezzata. Invece, noi adesso vorremmo ricacciarli indietro. Giova all'economia del nostro territorio? Uno studio di Nomisma dice che per ogni euro investito nella locazione breve, se ne generano tre nel territorio, in particolare per l'economia nella ristorazione, del commercio e del personale addetto alle pulizie. Quindi, anche in questo caso la risposta è no. Giova ai borghi? Al di là dei proclami iniziali che leggiamo in questa proposta, io non ho trovato nulla perché si vada ad incentivare l'ospitalità diffusa tramite le residenze private per i piccoli borghi, dove la ricettività alberghiera è inesistente; eppure, queste realtà possono continuare a vivere solo attraverso queste forme, per la loro connotata vocazione turistica che va sostenuta. A me pare, dunque, che l'utilità sociale che dobbiamo ricercare in una norma, in questa non sia assolutamente presente. Si dice che è uno strumento che le varie città potranno attuare o non attuare e molti comuni hanno già detto che non verrà attuata e questo dà anche il senso che questa legge non serviva. Non è una legge regionale, è probabilmente una legge comunale che la Regione

ha voluto fare propria e in ogni caso avrà, comunque, efficacia negativa perché avrà un'efficacia di deterrente per tutti quei proprietari che per loro natura non si avventurano in qualcosa che di fatto è osteggiato e magari dopo poco tempo potrà diventare un problema da risolvere, allora si perderà tutto il portato positivo che per il nostro territorio viene dalle locazioni brevi. Per promuovere la locazione di lungo periodo non serve ostacolare la locazione breve, basta incentivare la locazione di lungo periodo; lo si può fare con la leva fiscale, attraverso IRPEF e IMU, ma si può fare anche garantendo e, soprattutto, garantendo ai proprietari di poter rientrare in possesso dell'immobile in tempi brevi e certi, quando si verifica una situazione di morosità in caso di inadempimento contrattuale alla scadenza del contratto; finché il proprietario di casa dovrà passare attraverso una Via Crucis di anni con diversi accessi dell'ufficiale giudiziario, quell'immobile non sarà mai locato per lungo periodo. Dall'altra parte, l'ente pubblico deve prendere atto che ci sono questioni di carattere che non possono essere trattate nel mercato libero; quindi, le migliaia di alloggi pubblici sfitti, tutti quegli edifici pubblici che non sono utilizzati, che sono strutture vuote, devono essere convertiti ad un uso residenziale, così si attua un piano casa senza spreco del territorio, riqualificando quello che è l'esistente. Ci vogliono i soldi, ma i soldi in realtà ci sono, pensate che questa legge non costerà un sacco di soldi nel momento in cui bisognerà andare a verificare la sua pratica attuazione? E poi anche i proprietari ristrutturano gli immobili e lo fanno con un po' di risparmi e con un po' di accesso al credito, esattamente come può fare l'ente pubblico. Questa legge, invece, distrae l'attenzione da quello che è il problema. Il vero problema non è la locazione breve che rappresenta il 1,3% del locato totale, lo 0,11% è quello che viene locato per un periodo più lungo dei semplici sei mesi. In questa norma, il proprietario di case che fa locazioni brevi, invece di essere valorizzato perché risponde ad un'esigenza, perché offre, fornisce un servizio che, altrimenti, resterebbe inavaso, è usato come capro espiatorio, colpevole dell'emergenza abitativa, lui con quel suo 1,3% del totale locato. Ora, quando l'inquilino esce di casa - perché anch'io partecipo spesso agli sfratti - la cosa che dice di frequente è che è andato in comune, ha parlato con gli assistenti sociali, ma non hanno trovato per lui un immobile al canone che potesse permettersi. Quindi il problema è l'offerta degli alloggi pubblici perché quell'inquilino ha evidentemente delle criticità che non possono essere passate dalle spalle di un privato a un altro, tra l'altro, per un principio economico molto semplice: nel momento in cui si amplia l'offerta di alloggi, si riducono i prezzi e chi è il maggior proprietario immobiliare in tutti i comuni? Il comune, gli enti pubblici sono i più grandi proprietari di case. Allora, io capisco che si è arrivati a un punto in cui è difficile dire fermiamoci e prendiamo atto che con questa norma non verrà restituita alla famiglia stabilmente residente un solo alloggio, non ne arriverà neanche uno di alloggio a disposizione delle famiglie residenti, magari monoreddito, di tutti i comuni, ma almeno si prevedano delle esenzioni, delle semplificazioni per i piccoli proprietari quelli che hanno uno o due immobili, che non sono dei competitor degli albergatori, sono uno strumento di ammortizzazione sociale per chi non può permettersi di andare in albergo o, comunque, distinguiamo tra quelle persone fisiche e i grandi operatori, tra chi svolge l'attività in maniera semplicemente saltuaria e, invece, chi lo fa in maniera continuativa, magari in forma societaria. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei. Chiamo ora Francesca Santoro, dirigente sindacale CISL Emilia-Romagna, ma anche a nome di CGIL e UIL. Grazie.

Francesca SANTORO, Dirigente sindacale CISL Emilia-Romagna: Buongiorno a tutte e a tutti. Sono qui come portavoce di CGIL, CISL e UIL Emilia-Romagna e, proprio a nome delle confederazioni, ringrazio per l'invito, ringrazio l'assessore, il presidente della commissione tutta e ovviamente colgo l'occasione per proporre alcune brevi considerazioni in merito al provvedimento di cui stiamo discutendo, rimettendo, innanzitutto, io credo utile in fila alcune osservazioni di contesto che si sono

un po' perse nel corso della mattinata perché crediamo che sia evidente il fatto che negli anni il mercato della locazione abbia subito delle distorsioni tali da finire per precludere l'accesso alla casa sia alle fasce di reddito basso che alle fasce di reddito medio, quindi, a quella fascia considerata la fascia grigia, aggravando in questo modo la crisi abitativa e rischiando di tradursi in un ostacolo insormontabile alla mobilità per studio e per lavoro. La questione della casa e dell'abitare è un tema trasversale, che colpisce molti ambiti, investe numerose politiche e che inevitabilmente influenza in modo direi fondamentale il progetto di vita delle persone, le dinamiche del mercato del lavoro e le opportunità di accesso al diritto allo studio. Quindi, questo squilibrio fra domanda e offerta degli alloggi, che registriamo nella nostra regione, e la insostenibilità dei canoni che da questa condizione deriva, non possiamo che essere d'accordo con il fatto che vengano affrontati attraverso il rafforzamento del ruolo pubblico nella regolazione del mercato. In questo quadro, quindi, collochiamo la necessità di intervenire normativamente anche sul fenomeno degli affitti brevi ad uso turistico perché è il proliferare di questi una, per carità, una soltanto, però una delle determinanti della crisi che investe i comuni ad alta tensione abitativa, avendo già determinato una ingente riduzione della disponibilità di alloggi per famiglie, lavoratori e studenti e incidente negativamente sul mercato della locazione. Si tratta di un fenomeno, quello degli affitti brevi ad uso turistico, che deve essere governato e, in questo senso, non possiamo che accogliere con favore la scelta coerente della Regione di intervenire normativamente, dando ai comuni gli strumenti per poter programmare l'uso e la destinazione del proprio territorio, così come condividiamo le finalità del progetto di legge e le sue linee di intervento. È in ballo, di fatto, la tutela dell'offerta residenziale di lunga durata. In un momento storico in cui l'accesso alla casa è negato a una platea sempre più ampia di cittadine e i cittadini; quindi, di lavoratrici e lavoratori e un momento storico in cui emerge anche con forza l'esigenza di regolare la composizione sociale dei contesti abitativi, a tutela ovviamente della qualità della residenzialità e della vita di comunità. Non ci dimentichiamo poi che è questo stesso provvedimento a prevedere anche l'altro lato della medaglia, quindi, a consentire ai comuni che lo ritengano necessario, secondo le loro necessità, le loro esigenze specifiche, i loro obiettivi, anche di incentivare la locazione breve ad uso turistico, laddove sia vista come un'opportunità di sviluppo e di rigenerazione, in particolare come può essere nelle aree interne. Entrando un attimo più nel merito del provvedimento ci preme evidenziare alcuni punti: all'articolo 3, quello che definisce l'ambito di applicazione, lettera a), chiediamo conferma del fatto che la disposizione faccia riferimento solo ed esclusivamente alla locazione breve di istanze da parte di soggetti residenti nell'unità immobiliare e non ad altre fattispecie che sono pure previste dalla legge regionale n. 16 del 2004, cui si fa riferimento; nello stesso articolo, alla lettera b), chiediamo di specificare meglio a quali abitazioni si fa riferimento con l'espressione "residenze per membri di associazioni", così di avere un chiarimento ulteriore; all'articolo 5, punto 5 lettera a), si propone di integrare la disposizione, prevedendo di considerare il numero di contratti a canone calmierato, stipulati nell'ambito, come elemento ulteriore criterio di valutazione ai fini della definizione della percentuale massima consentita di unità destinate agli affitti brevi. In questo quadro, si ritiene che, anche in fase successiva, a seguito di un monitoraggio degli esiti dell'applicazione del provvedimento, sia importante valutare l'opportunità di integrare la normativa regionale individuando degli indicatori che possano consentire ai comuni di definire al loro interno ambiti ad alta criticità, tali da richiedere l'adozione delle misure previste dallo stesso articolo 5. Ovviamente, condividiamo l'opportunità espresso dall'articolo 9 di agevolare il ripristino della funzione residenziale, non prevedendo ulteriori oneri in questo passaggio e, proprio a questo proposito, riteniamo anche opportuno, tramite successivi provvedimenti, incentivare ulteriormente il passaggio da locazione breve a locazione a canone calmierato, destinando in questa direzione delle risorse specifiche anche in collegamento con altre progettualità regionali, come può essere il Patto per la casa. Altre ulteriori considerazioni di merito: è importante evidenziare la necessità di un

ragionamento sulle strutture ricettive alberghiere dismesse che si traduca in un ulteriore provvedimento successivo; così come poi sarebbe opportuno, in realtà, non escludere del tutto dalla regolamentazione gli immobili nei quali il soggetto locatore abbia la propria residenza e concede in locazione breve, non singoli locali dell'appartamento, dell'immobile in questione, ma l'intera unità immobiliare, non abitandoci di fatto. Quindi, in questo caso riteniamo sia importante utilizzare un sistema di limitazioni temporali. Mi avvio alla conclusione sottolineando delle criticità che sappiamo dipendere dai limiti imposti agli ambiti di competenza regionale e che riguardano, in particolare, il fatto che, collocandosi il provvedimento nell'ambito dell'edilizia urbanistica, è chiaro che questo impedisce di affrontare ulteriori aspetti che pure, invece, sarebbe importante regolamentare. In particolare riteniamo che sarebbe necessario dare ai comuni gli strumenti, non soltanto per gestire il numero degli alloggi da destinarsi ad affitto breve turistico, ma anche di incidere sul numero di immobili in capo ad un unico soggetto, al medesimo soggetto, tramite un sistema di autorizzazioni e limitazioni temporali, in modo tale che sia poi possibile contrastare fenomeni di concentrazione immobiliare e che, piuttosto, venga valorizzata l'altra funzione dell'utilizzo della locazione breve turistica ovvero quella di integrazione al reddito. Quindi, per questi motivi e, ribadiamo, comprendiamo le ragioni alla base della scelta della Regione di intervenire in questo campo, riteniamo che debba essere mantenuto come obiettivo comune quello di raggiungere una legge nazionale che affronti il fenomeno complessivamente sotto diversi e altri profili giuridici e, quindi, chiediamo alla Regione di continuare ad agire in questo senso e di rinnovare l'impegno in questa direzione nelle sedi deputate. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei, Santoro. Chiamo a parlare adesso Fabio d'Alfonso, Arci Emilia-Romagna.

Fabio D'ALFONSO, Arci Emilia-Romagna: Grazie, buongiorno a tutte e a tutti. Grazie per l'invito. Intanto, ci tenevo un po' anche a spiegare la nostra presenza come Arci e perché ci sentiamo di intervenire per una questione che è quella legata agli affitti brevi. Il motivo è molto semplice, perché come Arci regionale contiamo circa 850 circoli sul territorio e questo significa che i nostri circoli che hanno una natura evidentemente politica, culturale e sociale, cercano in qualche modo di essere un presidio sul territorio, di osservare quelle che sono le trasformazioni che qui si manifestano. È anche sulla base di questo che ci sentiamo di dire che nei nostri territori, nei nostri circoli appare evidente come ci sia un cambiamento, una trasformazione in atto negli ultimi anni, dal punto di vista del tessuto urbano e questo lo dobbiamo prendere come un dato di chiarezza che ci diciamo qui oggi e che infatti è stato menzionato. E quello che sta accadendo è che si sta andando da una città pensata sul piano dei bisogni di chi le abita, a una città che risponde ad altri tipi di bisogni, che sono quelli dei turisti, ma io direi in particolar modo quelli del mercato turistico e, quindi, questo ci ha portato a ragionare a livello nazionale, con la fondazione del *social forum* Abitare che è una rete nazionale che racchiude in sé tutte le organizzazioni sociali che su questo tema, sul tema abitativo, vogliono farsi portatori e portatrici di una proposta sul sistema e non solo perché, nei nostri circoli, dove appunto cerchiamo di offrire anche una proposta di partecipazione politica alle persone che vogliono informarsi, vogliono attivarsi, vogliono anche prendere potere all'interno delle città, qui a Bologna, all'interno del circolo Arci Ritmo Lento nasce Pensare Urbano nel 2017, un soggetto che ha proprio come obiettivo quello della regolamentazione degli affitti brevi turistici. Io ne sono stato e ne sono portavoce e, con quella associazione, già nel 2017 ci ponevamo questo tema e, tramite uno strumento partecipativo previsto dal comune di Bologna ovvero di istruttoria pubblica, siamo riusciti a raccogliere duemila firme certificate di cittadini bolognesi e a discutere all'interno del Consiglio comunale finalmente di come intervenire sul tema degli affitti brevi. Quello è stato un momento fondativo, dal mio punto di vista, perché io ricordo che nessuno - e su questo dobbiamo essere

molto chiari e onesti - la politica a quel tempo, se non per rare eccezioni, non si interessava del tema abitativo, cioè, il tema abitativo è da sempre un qualcosa che non è all'interno delle agende dei partiti principali di questo paese e questo, secondo me, è un elemento di chiarezza che ci dobbiamo dire perché, finalmente, qualcosa è cambiato e il fatto che siamo qui oggi per me è un grande piacere perché significa che c'è una politica che finalmente si interessa di questo e io credo che non sia un caso, sia perché, a un certo punto, delle persone si sono attivate, mobilitate durante il *covid* e dopo il covid, anche grazie agli studenti e alle loro tendate, in qualche modo, si è iniziato a parlare anche nel dibattito pubblico di abitare e questa cosa ci permette di dire che esiste un problema e che esiste da decenni e che finalmente bisogna affrontare in qualche modo. Quindi, cercando di passare anche ad alcune osservazioni che faccio sulla legge, io dico alcune cose. La prima è che dobbiamo essere onesti nel dire che siamo in ritardo. Io prima sentivo parlare di aspettare cinque anni, prima che i proprietari si mettono in regola. Proposte legittime, ma siamo in ritardo perché io ricordo che Airbnb nasce nel 2008 a San Francisco, già nel 2015 contava 2.000 annunci su Bologna, quindi già nel 2015 era un problema che potevamo decidere come affrontare, in tanti modi, ma un problema; e oggi che su Bologna ci sono 4.000 annunci, che gli *host* si stanno professionalizzando, che esiste un settore del mercato turistico che ruota attorno ad Airbnb e che è nato grazie a Airbnb, perché non saremmo qui senza quella piattaforma, io credo che ci dobbiamo dire che il tempo stringe perché le grandi città internazionali - e ve ne potrei citare direi una cinquantina - hanno tutte regole molto stringenti sugli affitti brevi che spesso stanno anche sul limite di giorni: Parigi sopra i 90 giorni non si può affittare un affitto breve; a New York, di fatto, sono stati quasi vietati già prima dell'estremista Mamdani e ci sono città come Lisbona, Tokyo, Londra, Berlino, dove già esistono da una decina di anni delle normative su questo tema e in Italia non c'è nulla di simile - e questo anche per colpa di un governo che non ha nessuna intenzione, a quello che vedo, di intervenire sul tema, se non cose minime e che non cambiano la natura delle regolamentazioni - e quindi bisogna intervenire subito perché il dibattito si sta evolvendo in altra città. A Barcellona si parla di vietare gli affitti brevi dal 2028; a New York di fatto è stato già fatto, ma lasciate perdere adesso le posizioni ideologiche su questo tema, c'è un tema di difficoltà nel capire come si affronta questo problema perché le amministrazioni delle grandi città globali non sanno come costruire politiche abitative perché gli affitti brevi si mangiano pezzi di città. Quindi, è questo il tema che mi sento di dire e l'urgenza che mi sento di segnalare. Un secondo punto che pongo è che, secondo me, serve valorizzare l'apporto che è stato dato dai movimenti, dagli studenti, dai collettivi, le associazioni rispetto a segnalare il problema dell'abitare e io credo che questa cosa debba essere fatta anche restituendo dei dati. Mi permetto di segnalare al relatore di minoranza che il problema dei dati su questo tema esiste, non perché ci sia un disegno scuro di qualcuno che non vuole rilasciare dati, ma perché Airbnb non rilascia dati. Nasce da qui il problema. Le piattaforme come Inside Airbnb, AirDNA, che esistono e che lei avrà consultato per rilevare dati, nascono con l'intento di attivismo, di militanza, cioè, provare a rendere trasparente quello che è il mercato di Airbnb. Su questo hanno basato il fatto di fare *scraping*, cioè, scorrere con degli algoritmi la piattaforma e cercare di capire quanti sono gli annunci nelle rispettive città perché Airbnb non te lo dice e, quindi, non dicendolo, non permette agli enti locali, ai paesi, agli Stati di fare politiche pubbliche e di capire qual è l'entità del fenomeno che si fa ad affrontare. Quindi è questo il problema principale che noi dobbiamo gestire. Io ricordo come nel 2014-15 il presidente di Inside Airbnb andò in comune a Bologna a chiedere i dati su quanti appartamenti c'erano in quel momento a Bologna e gli viene risposto che c'erano 300 SCIA attive; quindi, di fronte a 2.000 annunci sul portale, ma 300 SCIA attive, questo ci dice - riprendendo il discorso di prima - che siamo in ritardo. Cioè, non abbiamo visto arrivare questo fenomeno, cioè, le amministrazioni locali, nazionali, eccetera, hanno difficoltà oggi a intervenire perché, e devono intervenire in questa maniera che io giudico positiva, perché purtroppo negli anni non si è visto arrivare il fenomeno Airbnb. Finisco però, non mi interrompa, grazie. La cosa che volevo dire è che

io penso sia utile, comunque, anche per valorizzare il lavoro delle associazioni e degli operatori anche che, ogni anno, ogni sei mesi, io adesso non so con quale cadenza la Regione, raccogliendo i dati dai comuni, possa anche restituire quelle che sono le evoluzioni della normativa, quindi, poterci dire quanti proprietari fanno il passaggio di cambio destinazione d'uso, quanti magari ricevono sanzioni, quante risorse entrano nelle casse pubbliche grazie alle sanzioni amministrative. Io credo che poterci riaggiornare su questo piano possa essere anche una cosa interessante che ci aiuta magari a capire anche come direzionare il futuro. L'ultima cosa che dico. Prima veniva citata come una questione minore, forse, nella legge che però è la questione dei condomini che io penso sia importante perché noi, come Pensare Urbano, ci siamo occupati di somministrare un questionario su Bologna, non tanto rispetto a quanti Airbnb ci sono, i dati li abbiamo, ma rispetto a come gli Airbnb stanno cambiando la qualità relazionale della città, cioè, come cambiano le relazioni sociali il fatto di avere un Airbnb o di non averlo perché la mia ipotesi di partenza è che questa cosa incida e questo questionario che abbiamo somministrato ci dice che un 60% degli intervistati riscontra, avendo nel proprio condominio una o più attività turistiche, rumori più alti, occupazione magari indebita degli spazi comuni, più abbandono di rifiuti, un 53% dice che ha visto modificare in peggio le proprie relazioni sociali all'interno del condominio, quindi non ci si conosce, non ci si parla, magari si litiga perché ci sono questioni magari con il turista che schiamazza e quant'altro; un 25% ha riconosciuto un aumento all'interno delle spese condominiali dovuto alla presenza di attività turistiche, perché magari si occupa di più uno spazio comune, magari ci sono più rifiuti, perché magari si usano di più gli spazi con più utenza elettrica, tutte questioni, evidentemente piccole, io riconosco, però che ci dicono anche di un malessere che esiste nelle nostre città. Io ho ricevuto due proprietari che abitano in via Marconi e che hanno un appartamento che ci dicono che nel loro palazzo, da che si conoscevano tutti, c'era una relazione, a un certo punto sono nate cinque attività, cinque appartamenti sono passati su Airbnb e loro sono disperati anche dall'utilizzo delle spese condominiali maggiori, dal fatto che non ci si conosca, dal fatto che ci sono spesso litigi e siccome hanno fatto quell'investimento adesso ne sono molto scontenti. Io penso che anche a queste persone bisogna dare una risposta in termini di aumentare al massimo la vivibilità civile e sociale delle nostre città perché, purtroppo, questi Airbnb non lo fanno. L'ultimo punto che sollevo e forse lo lancio anche come spunto *post* normativa, se questa normativa verrà approvata perché, sicuramente, ne condivido l'approccio, ne condivide il fatto che si dica ai comuni cercate di trovare anche il modo di pianificare l'intervento territoriale, io ricordo che ci sono diverse sentenze europee che ci ricordano che la pianificazione territoriale sul piano turistico debba essere fatta dagli enti locali perché sono quelli che hanno di più la capacità e la conoscenza per poter determinare quel tipo intervento, quindi, bene che possano decidere i comuni; rimane un grande tema, che io oggi qui non ho sentito nominare, ma che è il tema fiscale delle piattaforme turistiche perché io vorrei ricordare che il turismo non è la famigliola felice che fa ristorazione, oggi il turismo è la prima industria al mondo per indotto, quindi, non è un servizio, un settore messo da parte dalle istituzioni, è la prima industria al mondo per indotto perché, se io vado a considerare l'indotto di ristorazione, turismo, ma ci metto dentro anche la cantieristica navale, la cantieristica aerea, se ci metto dentro tutte queste cose qui che servono a produrre turismo, quella è la prima industria al mondo e il fatto che si sia passati a un certo punto a dire che quella è la prima industria e i finanziamenti pubblici vanno a sovvenzionare quell'industria, per me rappresenta un problema perché quell'industria non può garantire condizioni di lavoro degne perché si basa su questo, non può sopravvivere senza forti incentivi statali, quindi senza i soldi anche delle mie e delle vostre tasse e rappresenta un problema in termini di democraticità e diritti del lavoro e questo per me è abbastanza chiaro, ma dobbiamo ricordare che questo sistema si regge su un sistema di evasione fiscale strutturato, cioè, io ricordo che Airbnb, adesso non partite con la difesa dei proprietari perché io sto parlando di una multinazionale, di un proprietario di questa multinazionale, di un CEO che è Brian Chesky, che ha 9

miliardi di euro di patrimonio, e che non è una piattaforma di incontro tra domanda e offerta, provoca delle perdite di entrata nel nostro fisco. Voi sapete Airbnb dove paga le tasse? Perché io vi informo di questo: non le paga in Italia, paga le sue tasse per le transazioni europee in Irlanda, dove vige una tassa sugli utili societari al 12,5%, che è uno scandalo per essere in Unione Europea, e paga invece le transazioni del resto del mondo nel Delaware che è lo Stato americano dove hanno residenza tutte le grandi aziende *Big Tech*, classico paradiso fiscale per le *Big Tech*. Quindi, questi soggetti vogliamo continuare a fargli prendere le risorse che ci sono nel paese e portarle altrove oppure vogliamo finalmente dire quelle risorse le riportiamo qua, lasciamo qua e le mettiamo a disposizione di chi non ha casa, di chi ha difficoltà, perché è facile dire “fate politiche pubbliche”, ma se non si sa dove prendere le risorse, e io le andrei a prendere lì, io direi che sarebbe impossibile fare politiche pubbliche. Quindi, secondo me, il tema fiscale è un tema dirimente, quindi, secondo me, da un lato, bene che su questa normativa ci sia il 30% di oneri di urbanizzazione in più per chi fa il passaggio, però io mi chiedo, di fronte a un governo che questa cosa non la vuole fare, come Regione ci si può in qualche modo anche impegnare per costruire una sorta di tassa Airbnb, come è stato fatto in Catalogna, cercare anche qui di tassare direttamente, non solo i proprietari, ma la piattaforma che, veniva detto, è stata multata per 576 milioni di euro, ma io ricordo che la Guardia di Finanza di Milano aveva sequestrato quasi un miliardo di euro. Sfido chiunque a trovare un accordo con il Fisco così favorevole che ti taglia la metà delle risorse che tu dovresti dargli. Concludo dicendo solamente che siamo contenti che si stia prendendo questa direzione, però purtroppo il mondo corre veloce e io spero ci sia la possibilità di continuare a intervenire su questo tema perché i bisogni delle città ci dicono questo. Grazie.

PRESIDENTE: Grazie a lei d'Alfonso. Ho l'ultima persona iscritta a parlare che è Letizia Campo di Costa, presidente Local Pal, associazione promozione sociale.

Letizia CAMPO DI COSTA, Presidente Local Pal APS: Buongiorno a tutti e grazie dell'invito. È una bellissima occasione per noi, siamo un'associazione di promozione sociale, è una bellissima occasione per poter portare le nostre posizioni in una assemblea così qualificata. Sono presidente di un'associazione di promozione sociale di Bologna, ci occupiamo di ospitalità in regola, siamo tutti piccoli proprietari o piccoli imprenditori quindi con partita IVA, che si occupano di accogliere il turista a Bologna, quindi, siamo una rete di piccoli imprenditori che si aiuta anche per essere sempre aggiornati sulle nuove normative. Questa proposta di legge, se verrà recepita dal comune di Bologna attraverso l'articolo 13, renderà retroattive le regole rilasciate nel nuovo PUG di aprile 2024 e vorrei prima fare una premessa sul PUG: all'articolo o paragrafo, non so, E17 - alloggio minimo per attività turistiche svolte in unità immobiliare destinazione abitativa, si specifica che l'alloggio minimo è da riferirsi all'unità immobiliare abitativa destinata ad uso turistico ricettivo (questo famoso B3 che è la nuova destinazione); tale unità non può avere superficie minore di 50 metri quadrati netti, ossia 60 o 65 lordi commerciali, quindi, il B3 si riferisce a tutta la città e la restrizione dei 50 metri si riferisce solo ad alcune zone della città, che sono il nucleo di antica formazione, il tessuto compatto e il quartiere Giardino. Quindi comunque una grande parte. Inoltre, nel PUG ci sono restrizioni relative all'esposizione, alla ventilazione, alle altezze e quindi anche ad altre restrizioni e quindi vengo all'articolo 13. Come dicevo, se verrà approvata la legge, chi svolgeva attività in regola da anni con appartamenti di metratura inferiore ai 50 metri netti, con le caratteristiche di cui sopra, quindi, le altre che ho detto prima, sarà costretto a chiudere l'attività. Il regime transitorio articolo 13 comma 2 dice: tale regime ha lo scopo di garantire una transizione ordinata e graduale verso il nuovo quadro regolamentare, tutelando i soggetti che già operano nel settore. Però non si comprende come si fa a tutelare qualcuno che dovrebbe aderire a delle normative che impongono dei requisiti fisici che non hanno, quindi, cambiare le metrature di un appartamento o l'esposizione o le altezze,

cioè, nei nostri appartamenti noi non è che se abbiamo 45 metri quadri possiamo usucapire la stanza dell'appartamento accanto. Quelli sono i requisiti e quelli rimangono. Quindi, questi parametri fisici non sono adeguabili, non possono essere imposti in modo retroattivo; questo è molto importante perché la retroattività è il punto dolente di questa legge. Stiamo parlando di piccoli imprenditori o privati che si sono costruiti un lavoro con tante difficoltà e che hanno sempre operato in regola. Credo bisognerebbe anche pensare a queste persone perché, come tutti, sono dei lavoratori; molti sono donne, sono persone che hanno sempre agito nella legalità, nella trasparenza e hanno pagato le tasse. Quindi parliamo di partite IVA, piccoli imprenditori, di anni di lavoro sulle spalle e di un ampio indotto che subirà un contraccolpo, per non parlare del minor introito di tassa di soggiorno. Inoltre, ci chiediamo - e ci sono i sindacati, per cui penso che sia anche una riflessione importante per loro - ci chiediamo cosa faranno i lavoratori che subiranno, cioè, perché le aziende ovviamente non usufruiranno più di tanti lavoratori, quindi si creerà della disoccupazione. Un'altra osservazione che vorrei fare: i piccoli *host*, i piccoli proprietari o anche piccoli imprenditori sono i veri anticorpi della gentrificazione. Bisogna fare una distinzione fra le piccole imprese e grandi gruppi internazionali che comprano palazzi e fanno uso studentato/turistico/simil albergo e questo è sotto gli occhi di tutti, come sta succedendo a Firenze e anche a Bologna, basta informarsi. Aggiungo un po' le cose che sono già state dette dai relatori precedenti. Per chi ha un immobile spesso ereditato, l'affitto breve, ovviamente regolamentato, è l'alternativa più sicura per tutelare la proprietà dalla morosità e dall'occupazione abusiva. Questa proposta di legge così restrittiva arriva al punto di mettere a rischio un mercato e il suo indotto. Tantissimi chiuderanno, ma non metteranno il proprio appartamento a rischio morosità e occupazione. Quindi, finché non si prende un po' il problema alla base, non si riescono ad avere dei risultati, secondo noi; bisogna andare alle cause delle situazioni e non alle conseguenze. Se la legge verrà approvata, qualcuno dovrà prendere la responsabilità delle conseguenze che andranno ad impattare sul lavoro di centinaia di persone. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie. Non ho più nessuno iscritto. Vi ricordo che comunque troverete la trascrizione integrale di tutti gli interventi che avete ascoltato oggi nei documenti di seduta e nei documenti che riguardano la commissione. Chiedo ai commissari se c'è qualcuno che vuole intervenire con domande e ricordo che è possibile, sennò altrimenti passo la parola all'assessore per una chiusura. Chiedo di non fare interventi, oggi solo domande. La parte degli interventi la lasciamo al 19, discussione generale, che ci sarà la prossima puntata. Prego.

Giovanna PAGLIA, assessore alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili: Do per assunto che non ci siano altre domande, proverò a fare qualche considerazione, poi ci saranno momenti successivi in particolar modo con i consiglieri e le consigliere regionali e a dare qualche risposta. Allora, intanto ringrazio a nome della Giunta e anche a nome del Consiglio a tutti quelli e a tutte quelle che hanno voluto oggi partecipare perché credo che la discussione sia stata, comunque, molto interessante. Abbiamo ancora una volta rappresentato la complessità del tema, quanto questo sia penetrato all'interno dell'organizzazione delle nostre città, dell'organizzazione della nostra offerta turistica; quanti interessi diversi anche mette in moto e, di conseguenza, anche quante visioni diversificate emergano all'interno di un dibattito. Questo, paradossalmente, al di là di accenti diversi, mi rafforza ancora di più nell'idea che una legge serva perché una legge che abbia l'obiettivo di regolamentare un fenomeno, ha un'utilità ancora maggiore proprio quando, da un dibattito pubblico emergono posizioni discordanti, emergono anche interessi diversi, perché una legge che va a regolamentare un fenomeno, fondamentale, serve ad aiutare la società ad organizzarsi per comporre quelli che sono interessi che, altrimenti, tenderebbero necessariamente a conflitti. Una buona legge, poi vedremo se questa lo sarà, come sempre al di là delle intenzioni di chi la propone, ce lo dirà anche la sua applicazione, io credo con una legge debba sempre essere

messa alla prova dei fatti e si debba sempre avere poi nei mesi e negli anni l'elasticità e l'approccio mentale di verificarne il funzionamento, eventualmente anche di essere sempre pronti a prendere o ad assumere iniziative di modifica dove posso necessario e credo che questa dimostrerà di essere una buona legge proprio se saprà offrire uno strumento di regolazione efficace di un fenomeno che oggettivamente - questo ce lo dobbiamo dire - è nato e si è sviluppato in modo assolutamente caotico, in modo assolutamente estraneo a quelle che sono le normative e non poteva che essere così perché, per sua natura, stiamo parlando di un'attività economica e questo credo sia, se ci pensate, forse il punto più importante del dibattito di oggi, a partire dalla relatrice, dal relatore e da tutti gli interventi che si sono susseguiti, credo si possa dire che, almeno all'interno di questa sala, a questo punto, riconosciamo in modo ufficiale e condiviso da tutte e tutti che gli affitti brevi turistici sono a tutti gli effetti un'attività economica, un'attività commerciale. Non è banale perché, per molti anni, invece, si sono sviluppati esattamente a partire da una considerazione di natura diversa, cioè, che non si trattasse di un'attività economica che qualcuno metteva in campo, che quindi richiedesse investimenti, capacità, integrazione all'interno di un tessuto economico di una regolamentazione di mercato, ma fosse invece un'attività del tutto accessoria a quella familiare, in qualche modo, cioè, io affitto una mia seconda casa e lo faccio fuori dalle regole normalmente previste per il turistico-ricettivo per l'organizzazione che una comunità si dà rispetto all'utilizzo dei propri spazi e alla loro vocazione, perché lo faccio all'interno di una residenza. Oggi nel dirci e nel riconoscere tutti che invece stiamo parlando di un'attività economica che come tale deve essere trattata, come tale deve essere riconosciuta, come tale deve essere tutelata, in qualche modo, riconosciamo anche - io credo tutti - la legittimità del famoso B3 che altro non è che il riconoscimento che quell'alloggio non è più destinato a essere una residenza, non è più destinato a essere quello che è un piano regolatore, il PUG o altro, l'aveva originalmente destinato, cioè la casa di qualcuno, temporanea o di lunga durata, ma è diventata un'attività economica destinata a flussi, turistici in senso lato. Ovviamente, anche oggi è stato richiamato che oggi il turismo è qualcosa di più complesso anche nella sua definizione, esiste un turismo come lo ricordiamo, il turismo sanitario, il turismo azienda, ci sono diversi motivi per cui le persone hanno necessità di spostarsi in un'altra città rispetto a quelle di residenza e hanno bisogno di un alloggio temporaneo per cui pagano, è la definizione di turistico-ricettivo, quindi, credo che questo sia assolutamente legittimo e qui ci tengo però a voler rassicurare tutti. Credo ci sia molta attenzione davanti a questa legge e lo dico da chi ha contribuito in qualche modo, insieme all'assessora Frisoni, a scriverla o comunque a portarla in discussione, persino un'eccessiva attenzione, dal mio punto di vista, nel senso che, proprio perché, lo diceva il relatore di minoranza, è una legge che non inventa nulla, è una legge debole, forse sì, mi viene persino da darle ragione. Nel senso che non è una legge che voglia fare una rivoluzione, è una legge che si data l'obiettivo di regolare un fenomeno dando uno strumento ai comuni; non ha mai dichiarato niente di diverso, non ha mai detto da domani, appena approveremo la legge, in Emilia-Romagna cambierà completamente l'approccio alle politiche turistiche, cambierà completamente il fenomeno detto degli affitti brevi: non l'ha mai detto nessuno. Abbiamo riconosciuto che questo non era possibile, non sarebbe stato giusto farlo con una legge regionale; abbiamo preso atto, tuttavia, che dare un segnale di regolazione di un fenomeno fosse necessario, l'aveva fatto anche il governo, per altro, questa credo sia una legge che, tra i vari vantaggi che ha, è quella di integrarsi molto bene con quella che è l'attuale normativa nazionale, non va in contraddizione, non si creerà in qualche modo un conflitto normativo; la normativa nazionale prevede quelle che sono le regole per poter stare dentro la piattaforma, prevede alcuni requisiti minimi, lo ha fatto anche la legge nazionale, si parla di investimenti, la previsione di dover mettere l'antifumo, antincendio, non è un investimento da poco, è un investimento che è stato ritenuto allora, io mi ricordo il dibattito, ha avuto un accoglimento esattamente come quello di oggi - appesantirà, renderà necessario - eppure era una cosa giusta perché nel momento in cui riconosci che fai un'attività turistica, che nella tua casa non abbia i presidi

di sicurezza fondamentali rispetto al fatto che avrai una transitorietà molto forte, era una cosa assolutamente giusta e riconosciuta come tale e, anche in quel caso, retroattiva, non è che si è detto chi già esercitava, sta fuori dalla regole di dover adeguare il suo alloggio rispetto a determinati requisiti e questi valgono solo per chi viene da domani, ma essendo una normativa di sicurezza che ha a che fare con l'edilizia e vale anche per chi c'era prima ed è giusto così perché altrimenti si sarebbe creata una distorsione di mercato molto forte. Voglio dare subito una risposta a quello che credo sia uno dei quesiti fondamentali che è uscito oggi, della retroattività. Allora abbiamo fatto probabilmente uno sbaglio, nel senso che, attenendosi al fatto che esistono dei principi generali del diritto, fra i quali quelli che nessuno può essere obbligato a fare ciò che è impossibile, la questione dei 50 metri quadri, abbiamo ritenuto che i principi generali del diritto già in qualche modo circoscrivessero la portata dell'articolo, cioè se tu hai un'attività regolarmente costituita che sta in 40 metri quadri, è del tutto evidente che questo adeguamento non vale per te perché tu stai recitando quell'attività, lo stai facendo in 40 metri quadri e non hai una possibilità di adeguarti a un requisito fisico che tu non possiedi. Dato che vedo che questo dubbio emerge con forza anche oggi ed è un dubbio che noi non vogliamo che ci sia, chiariamo meglio nella norma, costruiamo insieme un emendamento che chiarisca che, quando noi parliamo di adeguamento in un numero congruo di anni, noi intendiamo limitarci a quelli che sono gli adempimenti fattibili, non quelli che hanno a che fare con caratteristiche fisiche e strutturali dell'immobile, l'altezza, la dimensione. Ma invece requisiti diversi, e anche a questo dovrebbe servire il coordinamento, che non è mettere più obblighi, è al massimo - se lo adotteremo - intervenire su quello che è il perimetro, chiarire bene qual è il perimetro entro cui possono muoversi i comuni, se c'è una cosa tipo antincendio, per capirci, quello invece deve essere anche retroattivo. L'antincendio sì, ma noi diamo ai comuni di dare anche altre possibilità. Facciamolo questo dibattito, ma io credo che se nel centro storico di Parma, il comune dovesse dire che gli affitti brevi è bene che abbiano delle finestre ad alta tenuta termica, è un contributo che si dà, questa cosa qui, secondo me, è giusto che, chi fa il nuovo, le abbia, ma un po' alla volta si adegui anche chi già aveva un'attività. È un investimento da fare, ma nell'attività ci sono investimenti da fare per migliorare la qualità. Noi dobbiamo tutti avere una consapevolezza che fa bene a tutti noi fare un investimento nella democrazia. Quando sei davanti a norma nuova, tutti si tende ad applicarla nella propria testa, secondo la casistica estrema che quella norma potrebbe produrre. Noi conosciamo tutti le nostre amministrazioni comunali, non c'è nessun comune in Emilia-Romagna che, davanti ad una norma che gli dà la possibilità di regolare un fenomeno, lo regolerà con l'obiettivo di distruggere un settore economico importante. Non succederà, è sicuro. Il giorno in cui si sta usando questa norma per distruggere l'attività economica che serve al nostro territorio, fatecelo sapere e immediatamente interveniamo a cambiarla. Ve lo metto per iscritto. Riconosco che il settore degli affitti brevi è stato utile a una evoluzione dell'offerta turistica, è stato utile anche a una crescita economica nei nostri territori, nessuno lo mette in discussione. Quello che questa norma ti dà è semplicemente la possibilità di dire se devono o non devono esistere degli standard di qualità, anche differenziati per territorio, anche differenziati per aree delle città, come le stelle per gli alberghi, per tutelare il fatto che si abbia un'offerta turistica di qualità minima, crescente. Parliamo tutti di quanto le nostre città giustamente siano belle, siano gioielli e quant'altro, la valorizzazione dei centri storici, eccetera. Poi, dare la possibilità di tenere eventualmente sotto controllo un'eccessiva proliferazione di un fenomeno laddove si vedesse che questo sta impattando eccessivamente su quelli che sono gli equilibri, che non sono solo - si diceva che l'urbanistica serve solo a regolare l'organizzazione fisica del territorio urbanistica, non serve solo a questo, ma anche a regolare l'organizzazione sociale, economica, relazionale del territorio; è vero che parte dall'organizzazione fisica, ma l'organizzazione fisica, poi, determina anche come un territorio vive al suo interno. Avere una possibilità di regolare questo fenomeno, per noi significa questo. Cioè, se un Comune vede non tanto, anche qui, abbiamo detto non è retroattiva, quindi, se

tu hai, diciamo così, già raggiunto un limite all'interno, non è che se scrivi, se vedi che, noi abbiamo detto si può mettere un rapporto massimo zona per zona di residenza breve turistica sul totale del residenziale. Ovviamente, non è che se tu scrivi 25% e sei già al 30 c'è un 5% che deve chiudere. Ovviamente, in questo non c'è retroattività, al massimo avrai messo un freno all'espansione. Però su questo bisogna che ci capiamo: se un Comune ritiene, nel suo dibattito democratico, che in un'area della sua città questo fenomeno sia esploso talmente tanto che sta mettendo a repentaglio la normale coabitazione fra cittadini e i diversi interessi che i cittadini esprimono, deve o non deve poter intervenire? Io credo che l'urbanistica serva esattamente a questo. Cioè, è vero che c'è la massima libertà, ma sotto casa mia, ve la dico così, io ho un'area commerciale; se domani mattina lì dentro volessero aprire sotto il condominio una discoteca, non lo possono fare. Non è che uno dice arrivano e la aprono e va bene così perché è adibita a commerciale, le regole del mio Comune giustamente stabiliscono che sotto un edificio come quello in cui abito io, c'è un condominio, certo tipo di attività non le puoi aprire. Qualcuno contesta mai questa regola? No, siamo tutti d'accordo perché diamo affidamento alle nostre autorità municipali, esattamente, di avere gli strumenti per regolare tutto questo. È stato segnalato, è riconosciuto da più parti, tant'è che l'ha riconosciuto il Governo nazionale, come quelli locali, poi abbiamo magari sensibilità diverse, ma che questo specifico buco normativo di un fenomeno che si è inserito all'interno di..., non desse in questo momento gli strumenti per poter fare quello che si fa con qualsiasi altra attività economica, cioè regolarne l'impatto sulla vita cittadina, della comunità, io prego tutti e tutte di interpretare questa norma e se l'andiamo a leggere questo fa, dà ai Comuni la possibilità di riprendersi questa facoltà, di poter intervenire con atti propri a regolare questo fenomeno all'interno delle proprie comunità e io sono certo che lo faranno bene. Poi è vero, ci sono alcune cose che mancano, ma questa è una legge ordinamentale, manca la parte degli incentivi e disincentivi; io penso che dovremo fare altri atti che li metteranno in campo, ci saranno atti che completeranno le politiche turistiche in cui una volta che noi, adesso alcuni elementi che in questa legge potevano stare - l'incentivo per i piccoli Comuni, borghi, eccetera - li abbiamo messi, abbiamo detto che si possono azzerare gli oneri di costruzione, abbiamo detto quella norma che veniva prima richiamata criticamente e in cui si dice che si possono dare destinazione temporanee su edifici pubblici o privati per, chiaro che è pensato per quella situazione, è pensata per il classico Comune appenninico che voglia realizzare un albergo diffuso, ad esempio, e nel farlo voglia mettere a disposizione anche un immobile pubblico, insieme a quelli privati, per favorire questo tipo di soluzione. Questo potevamo fare in termini di incentivi con questa legge; altre cose, tipo finanziare eventualmente perché si sviluppa iniziative imprenditoriali verso il turismo che approfittino anche di questo nelle nostre aree interne, nelle aree periferiche, nelle aree appenniniche, lo si potrà fare con una norma ad hoc, con uno stanziamento di risorse ad hoc. La stessa cosa, lo diceva il sindacato, è chiaro che anche a me piacerebbe che laddove ci fosse, rendere vantaggioso il ritorno all'indietro dall'affitto breve, magari soprattutto in aree in cui c'è bisogno di case, all'affitto di lunga durata, magari a canone concordato, lo so anch'io che lo faccia, questo non avviene naturalmente. Se voglio spingere che questo si fa, dovrò fare altri tipi di norme, magari anche finanziate che incentivino questo tipo di ritorno. Qui però metti una previsione che può stare in questa norma e ritorno all'indietro e non oneroso, facile, automatico, eccetera e il passaggio in avanti può essere eventualmente, laddove, invece, il comune lo voglia limitare, un po' limitato. Quindi, per chiudere, un'altra cosa. Prendo invece alcune cose specifiche, prendo da Confindustria la questione del limite per questo è importante sulla circolazione dei lavoratori e delle lavoratrici, è evidente che noi non vogliamo, diciamo, con questa legge, in alcun modo e per questo che vado a specificarlo, impattare sulle foresterie; stiamo studiando una norma ad hoc sulle foresterie aziendali per favorirle in qualche modo, per definirle e quindi anche, diciamo, quella norma chiarirà bene, contribuirà a chiarire bene che non stanno in questa fattispecie, ma anzi vanno in un'altra direzione; parlo di foresterie aziendali per intenderci, per dire locali messi a

disposizione di lavoratrici e lavoratori in transito sostanzialmente, stagionali, gente che abbia bisogno, trasfertisti, nuovi ingressi nel mondo del lavoro che abbiamo bisogno di capire se diventa più o meno permanente la loro permanenza all'interno dell'azienda nel territorio. Su quello ci stiamo morendo un altro versante, quindi credo che aiuterà molto a facilitare anche la comprensione di queste. C'è bisogno, ma so che l'assessore al Turismo, se fosse qui lo direbbe lei, ma mi permetterò di dirlo io, molto di voi sono operatori del turismo, quindi, che ci sia credo un'attività sulla legge 16 lo sapete, avrete una relazione con, ci sarà bisogno di un'integrazione ad un certo punto più forte fra questa norma e la legge 16, ovviamente; perché non è una legge questa che parla di turismo, parla anche di turismo; questa legge parla di come il turismo si integra con alcune sue fattispecie fine ieri non normate, all'interno, diciamo, del tessuto urbano e del tessuto cittadino e del tessuto delle attività. Ovviamente ha bisogno anche di un raccordo forte che arriverà, con chi invece va a definire le politiche turistiche propriamente dette. Io non credo, diciamo, di dover aggiungere molto altro. Non mettiamo in discussione, come avrete capito, la libertà delle persone di fare impresa. Io penso che la libertà di fare impresa sia sempre sacrosanta e credo che chi ha preso in questi anni l'iniziativa anche di mobilitare le risorse, diciamo, turistiche, anche con questa iniziativa, abbia fatto una cosa che era legittima, permessa dalla legge; credo che Airbnb in origine sia stata una grandissima invenzione che poi probabilmente ha preso strade che non erano esattamente quelle inizialmente previste, ma questo nei casi di successo capita, anche frequentemente. Prima veniva citato il patrimonio a dimostrazione che evidentemente questo è stato un caso di successo, ma anche un caso di appesantimento delle nostre relazioni normali. Quello che dobbiamo capire è che la libertà di impresa non può mai essere vista in controquotazione alla regolamentazione della medesima, in qualsiasi paese civile che abbia veramente l'obiettivo crescere, di diffondere benessere, le regole servono banalmente perché, senza regole, non c'è libertà di impresa; senza regole, c'è un'altra cosa, diciamo così, in cui credo nessuno di noi vorrebbe vivere, questo perché nessuno di noi vorrebbe vivere in città in cui indiscriminatamente, fuori da qualsiasi regola, si possono aprire qualsiasi tipo di attività economica ovunque e questo è stato un po' così, non è successo a tutti, ma i casi che venivano richiamati anche prima e che tuttavia ci sono state, persone convinte di aver comprato un appartamento e adesso si ritrovano a vivere in un albergo di fatto, sono casi che in alcune città ci sono e non in altre e chiudo su questo. Io non valuterò il successo o insuccesso di questa legge sulla base di quanti saranno i comuni che la useranno per regolamentare; do anche per scontato anzi che inizialmente in provincia saranno molto pochi; sicuramente Bologna, perché ha già iniziato, diciamo così; ma è anche perché la città, in questo momento, è evidente che c'è un impatto forte - non me lo aspetto, in molte altre penso che la guarderanno con interesse. Sanno che hanno uno strumento in più. Sanno che se il fenomeno dovesse crescere, non in termini assoluti perché anche qui i numeri assoluti dicono e non dicono, il problema con questo fenomeno non è mai assoluto per cui dire lo 0,6 o l'1,3, è sempre relativo, il problema non è mai che questo fenomeno va a creare il problema casa. Io non l'ho mai pensato. Penso che in tutta onestà nessuno mi ha mai sentito dire che questa legge serve a risolvere il problema della casa in Emilia-Romagna. Io ho sempre detto: questa legge è un tassello, non il principale, delle politiche e neanche il secondo principale, diciamo così, di politiche che andiamo a fare per risolvere o provare, per dare un contributo alla soluzione del problema della casa, non è il principale, non è neanche il secondo e il terzo, è uno. Non è un fenomeno che impatta diffusamente, è un fenomeno che crea problemi localizzati, quando in determinati quartieri e situazioni si espande eccessivamente. Oppure può anche essere che una città e ho finito, nella sua libera discussione pubblica, decida che va bene così; decida che in tale quartiere, isolato o zona ormai non c'è più bisogno di avere residenza e si può avere anche turismo e un grande albergo diffuso che ricopre. E va bene, ma è una scelta, non è una cosa che succede con il comune che si ritrova disarmato e dice questa cosa mi sta succedendo senza che io possa nemmeno avviare un dibattito pubblico per capire se questa cosa va bene o meno. Oggi

è così, rischia di essere così e quei comuni che vogliono provare a regolamentare, sanno che hanno sempre davanti il muro del TAR, lo sanno i comuni e i cittadini. Un paese e una regione, in questo caso, in cui, vale per le imprese, vale per cittadini, non sai di preciso, e per l'amministrazione, non sai di preciso cosa fare e l'unico semaforo che regola le relazioni è il TAR, per cui il comune prova a fare norme, forse ne ho il diritto forse no, i cittadini le impugnano e il TAR regola tutto, credo che sia un sistema che piace a nessuno. Se c'è una legge che regola e la strumenti, da domani, i comuni sanno con un po' più di certezza cosa possono fare, le imprese sanno con un po' più di certezza in quali binari devono stare. Per quello che riguarda la questione della retroattività e i timori che sono stati posti, giusti, li risolviamo tutti. Grazie.

Presidente BURANI: Grazie a lei. Chiedo un attimo ancora velocissimo. Allora vi ricordo anche rispondendo anche a Ugolini prima, il percorso della legge per le prossime puntate: il 19, sempre alle 10 e sempre in streaming, ci sarà la discussione generale, quindi, la possibilità di tutti i commissari di poter intervenire nella discussione e di poter portare i loro contributi; e poi il 26 novembre, sempre alle 10, l'esame dell'articolo, quindi degli emendamenti arrivati. Vi metto al corrente, invece, anche del 17: questa commissione si troverà per l'audizione del presidente dell'Osservatorio regionale per l'educazione alla sicurezza stradale alle 15; e poi in ultimo, che sono arrivate sette osservazioni, di cui una dell'OICE, AIGAB, SUNIA, FIAB Bologna e altre che trovate tutte quante nei documenti di seduta. Grazie e buona giornata.