

Processo verbale n. 25
Seduta del 19 novembre 2025

Il giorno 19 novembre 2025, alle ore 10,00, la Commissione Territorio, Ambiente, Mobilità è convocata con nota prot. n. PG/2025/32477 del 14/11/2025, 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	Assente
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	Assente
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	Assente
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	Assente
VIGNALI Pietro	Componente	FORZA ITALIA - BERLUSCONI - UGOLINI PRESIDENTE - NOI MODERATI	2	Assente

Sono presenti i consiglieri: Paolo CALVANO (PD) in sostituzione di Andrea MASSARI (PD) per parte della seduta ed in sostituzione di Daniele VALBONESI (PD) per altra parte della seduta; Luca PESTELLI (Fdl) in sostituzione di Nicola MARCELLO (Fdl).

Sono altresì presenti il consigliere Paolo TRANDE (AVS), Giovanni PAGLIA (Assessore alle politiche abitative, lavoro, politiche giovanili) e Irene PRIOLO (Assessora all'ambiente, programmazione territoriale, mobilità e trasporti, infrastrutture).

Presiedono la seduta: Paolo Burani, Priamo Bocchi

Assiste la segretaria: Silvia Fanti

Funzionario estensore: Anna Baccilieri

Presiede il vicepresidente **BOCCHI**, che dichiara aperta la seduta alle ore 10,22.

- Approvazione dei processi verbali nn. 22 e 23 del 2025

La Commissione approva all'unanimità

1278 - Interrogazione a risposta orale in commissione sul progetto di quadruplicamento ferroviario.

A firma del Consigliere: Mastacchi

Il presidente **BOCCHI** introduce l'oggetto e cede la parola per l'illustrazione.

Il consigliere **MASTACCHI** svolge l'interrogazione.

L'assessora **PRIOLO** risponde.

Il consigliere **MASTACCHI**, in replica, dichiara di non essere soddisfatto della risposta ricevuta. Inoltre, consegna all'assessora **PRIOLO** copia della relazione menzionata nel corso dell'illustrazione e ricorda di aver richiesto un'audizione sul tema oggetto dell'interrogazione.

Il presidente **BURANI** assume la presidenza della seduta alle ore 10,47.

1342 - Interrogazione a risposta orale in commissione per conoscere la posizione della Regione alla luce del verbale di Arpae, relativo alla discarica Hera- Feronia di Finale Emilia (MO), e delle evidenze in esso contenute.

A firma dei Consiglieri: Pulitanò, Arletti

Il presidente **BURANI** informa che il primo firmatario, consigliere **PULITANÒ**, ha comunicato l'intenzione di convertire l'oggetto in interrogazione a risposta scritta e, pertanto, si passa al successivo punto all'ordine del giorno.

1354 - Interrogazione a risposta orale in Commissione in merito al cambiamento di metodologia di raccolta dei rifiuti nel Comune di Modena.

A firma del Consigliere: Paldino

Il presidente **BURANI** introduce l'oggetto e cede la parola per l'illustrazione.

Il consigliere **PALDINO** svolge l'interrogazione.

L'assessora **PRIOLO** risponde.

Il consigliere **PALDINO**, in replica, dichiara di essere soddisfatto della risposta ricevuta.

*Il presidente **BURANI** sospende la seduta alle ore 11,05.*

La seduta riprende, in streaming pubblico, alle ore 11,19.

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)

Il presidente **BURANI** presenta l'oggetto, ringrazia l'assessore **PAGLIA** per la presenza e informa che, diversamente da quanto comunicato in precedenza, l'esame dell'articolato avverrà nella seduta del 3 dicembre, mentre il termine per la presentazione degli emendamenti è il 2 dicembre ore 10,00. Ricorda, inoltre, che i contributi degli *stakeholder* sono a disposizione dei commissari nella documentazione dell'oggetto 1424. Apre, poi, il dibattito in discussione generale.

Intervengono i consiglieri: **SASSONE**, che svolge considerazioni critiche di carattere generale ed anticipa la presentazione di un emendamento in relazione alla retroattività del progetto di legge; **BOCCHI**, che richiama l'utilità di quanto emerso durante l'udienza conoscitiva, condivide il dubbio sulla retroattività, svolge considerazioni critiche riferendosi al turismo, anche a scopo sanitario, agli affitti per motivi di lavoro e di partecipazione a fiere nonché all'edilizia residenziale pubblica ritenendo, in conclusione, che il progetto di legge non risolva il problema degli affitti a lungo termine e sostenendo la necessità di incentivi agli affitti lunghi e tutele per i proprietari; **UGOLINI** che, in riferimento a quanto emerso durante l'udienza conoscitiva, esprime preoccupazione sulla lesione del diritto di utilizzare la casa per affitti brevi e riferisce considerazioni critiche in relazione ai costi accessibili degli affitti, alle difficoltà delle famiglie a trovare un alloggio, alla mancata penalizzazione delle multinazionali a scapito dei piccoli proprietari, al turismo sanitario e lavorativo, allo sviluppo turistico e alla penalizzazione dell'economia dei territori accennando, inoltre, alla recente sentenza del Consiglio di Stato sulle locazioni turistiche private in forma non imprenditoriale, alla retroattività, nonché al numero di appartamenti sfitti e al timore di morosità degli inquilini, anticipando che firmerà l'emendamento prima annunciato; **GIANELLA** che condivide quanto detto finora ed evidenzia come il progetto di legge rimetta la risoluzione del problema dell'accesso alla casa al privato invece che al pubblico riferendosi, poi, alla realtà del basso ferrarese e allo spopolamento in rapporto al numero di case che rimangono vuote nonché alla mancanza di fiducia dei proprietari nell'affittare a lungo termine, ponendo l'accento sulla morosità degli inquilini, sulla necessità di regole più certe che permettano ai proprietari di rientrare in possesso degli immobili evidenziando, infine, il rischio della diversa applicazione della legge regionale fra comuni limitrofi; **FERRERO** che rileva come il progetto di legge affronti due questioni, una di natura turistica, da affrontarsi modificando la L.R. 16/2004 in risposta al mutamento del tipo di turismo degli ultimi anni e una di natura abitativa; in relazione a quest'ultima, pone l'accento sulla tutela dei proprietari e sulle procedure di sfratto e sfratto per morosità, fornendo i dati di Ravenna evidenziando, inoltre, il tema dei canoni concordati e dell'inflazione e concordando sul fatto che il privato non possa colmare le carenze del pubblico; **LUCCHI** che rimarca l'importanza di affrontare il tema degli affitti brevi sottolineando, in particolare, che il *trend* attuale rischia di modificare radicalmente l'assetto urbanistico delle città e la conseguente esigenza di governare il fenomeno dal punto di vista pianificatorio evidenziando, poi, la necessità, emersa nell'udienza conoscitiva, di migliorare alcuni aspetti del progetto di legge, in particolare in relazione alla retroattività e al coordinamento tra comuni; **LARGHETTI** che afferma l'esistenza di dati sul tema degli affitti brevi turistici in Emilia-Romagna sottolineando l'obiettivo del progetto di legge di contrastare la progressiva professionalizzazione del settore e la concentrazione degli affitti brevi in certe aree delle città, menziona la sentenza 94/2024 della Corte Costituzionale in relazione alla competenza regionale concorrente in materia di governo del territorio, gli affitti a canone concordato, l'alta e insufficiente domanda di locazioni a lungo termine e la necessità di garantire la coesione sociale e il diritto alla casa; **PALDINO** che si concentra sul fenomeno di esplosione degli affitti brevi in rapporto, da un lato, all'ampliamento dell'offerta turistica, dall'altro alla riduzione degli affitti a lungo termine; menziona

il tema dell'aumento del costo dei canoni, della scarsità degli alloggi e delle conseguenti difficoltà per famiglie e persone *single*, condividendo il proposito di regolamentare gli affitti brevi, anche nelle zone residenziali, demandando ai comuni l'individuazione delle aree, al fine di rispettare le specificità di ogni territorio; **SASSONE** che ribadisce le criticità sia nel metodo che nel merito, menzionando l'assenza di dati e studi regionali a supporto, la lesione del diritto di proprietà, di libera impresa e di disposizione del proprio immobile, la mancanza di garanzie per i proprietari, il tema del turismo e della concorrenza, l'introduzione del CIN, la sentenza 94/2024 della Corte Costituzionale e la retroattività del testo in oggetto; **SABATTINI** che sottolinea come il tema degli affitti brevi riguardi tutto il territorio regionale, riconoscendo al contempo le peculiarità dei singoli territori e la conseguente difficoltà che deriverebbe dall'applicazione di norme generali; ricorda, poi, l'azzeramento del fondo nazionale affitto, ponendo l'accento sull'aspetto fiscale, sull'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi, sull'inflazione e sulla programmazione degli usi esprimendo, poi, la necessità di trovare un equilibrio e di migliorare alcuni aspetti del progetto di legge; **CASADEI** che pone l'accento sull'identità delle città e sul cambio dei connotati delle stesse dato dal turismo di massa, sulla gentrificazione e sul rischio di uniformità dei territori, sulla necessità di rispettare esigenze sociali e pubbliche, anche in relazione al diritto di proprietà privata e di affrontare l'emergenza abitativa e gli affitti brevi; menziona, inoltre, la programmazione comunale delle destinazioni d'uso come strumento di governo del fenomeno degli affitti brevi; **FORNILI** che evidenzia come il progetto di legge non si proponga di risolvere il tema delle politiche abitative in generale e rileva come la pianificazione urbanistica dipenda dall'ufficio di piano e non dal Sindaco, ribadendo la necessità di migliorare il testo, anche a seguito delle considerazioni emerse durante l'udienza conoscitiva e di agire sul livello della pianificazione urbanistica, anche al fine di evitare squilibri tra territori; **PARMA** che ringrazia tutti coloro che hanno lavorato al progetto di legge, che ritiene essere uno strumento per gestire un problema rientrante nella normalità delle competenze di amministrazione dei territori, richiamando il *boom* dei grandi centri commerciali e *outlet* e la conseguente necessità di tutelare botteghe storiche ed esercizi di vicinato; ribadisce, poi, la bontà dell'utilizzo dello strumento urbanistico per normare il fenomeno degli affitti brevi, ricordando che il Governo ha deciso di attivarsi sul piano fiscale; **CALVANO** che apprezza i contributi emersi durante l'udienza conoscitiva, ricordando che in quella sede molti *stakeholder* hanno sollevato l'esigenza di regolare il fenomeno degli affitti brevi, evidenziando l'approccio fiscale attuato dal governo e quello urbanistico scelto dalla regione, da attuarsi anche a seconda delle caratteristiche dei territori e da non intendersi in senso di divieto; **SASSONE** che sottolinea come il contrasto alla carenza di affitti ordinari sia uno degli obiettivi del progetto di legge, formula un quesito sulla retroattività in relazione alla vendita dell'immobile con un CIN che non abbia più requisiti ed affronta il tema dell'impugnazione della legge regionale dinanzi alla Corte Costituzionale, ricordando che il Governo ha già impugnato leggi regionali con contenuti simili al progetto di legge in oggetto; menziona, poi, l'approccio della regione Lombardia nell'affrontare il tema degli affitti brevi e l'aumento dell'aliquota per le locazioni brevi.

In assenza di altri interventi, il presidente **BURANI** cede la parola all'assessore **PAGLIA**.

L'assessore **PAGLIA** menziona l'aumento dell'aliquota per le locazioni brevi al 26%, richiama il tema dei dati e la difficoltà di molti lavoratori, anche sanitari, a trovare un alloggio. Menziona il Piano casa e la necessità di formulare una mozione unitaria al Governo. In conclusione, ricordando la particolare importanza del tema casa, rileva come talvolta il dibattito si sia allontanato dal tema principale relativo agli affitti brevi. Propone di programmare un incontro successivo all'approvazione del progetto di legge in oggetto per una discussione sul tema delle politiche abitative.

In assenza di ulteriori richieste di intervento, il presidente **BURANI** dichiara conclusa la discussione generale. Ricorda, infine, che l'esame dell'articolato del progetto di leggeogg. 1424 è previsto nella seduta di mercoledì 3 dicembre, mentre il termine per la presentazione degli emendamenti è martedì 2 dicembre alle ore 10,00.

La seduta termina alle ore 13,39.

Approvato nella seduta del 3 dicembre 2025.

La segretaria
Silvia Fanti

I Presidenti
Paolo Burani
Priamo Bocchi