

SETTORE AFFARI DELLA PRESIDENZA
LA RESPONSABILE
ROBERTA BIANCHEDI

Settore Affari Legislativi e
Coordinamento Commissioni Assembleari

Assemblea Legislativa

OGGETTO: Iscrizione argomento all'ordine del giorno dell'Assemblea Legislativa.

Si richiede l'iscrizione all'ordine del giorno dell'Assemblea Legislativa del seguente argomento:

Progetto di legge d'iniziativa Giunta

Deliberazione di Giunta Regionale **n.1700 del 20/10/2025**

APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI LEGGE RECANTE: DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI
DESTINATI A LOCAZIONE BREVE IN EMILIA - ROMAGNA

Si trasmette altresì, il parere del CAL espresso sulla proposta di delibera in oggetto, ai sensi dell'art.56, comma 4, del Regolamento interno.

Distinti saluti

Firmato
ROBERTA BIANCHEDI

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1700 del 20/10/2025

Seduta Num. 45

Questo lunedì 20 **del mese di** Ottobre
dell' anno 2025 **si è riunita in** via Aldo Moro, 52 BOLOGNA - modalità mista
la Giunta regionale con l'intervento dei Signori:

1) de Pascale Michele	Presidente
2) Colla Vincenzo	Vicepresidente
3) Allegni Gessica	Assessore
4) Baruffi Davide	Assessore
5) Fabi Massimo	Assessore
6) Frisoni Roberta	Assessore
7) Mammi Alessio	Assessore
8) Mazzoni Elena	Assessore
9) Paglia Giovanni	Assessore
10) Priolo Irene	Assessore

Funge da Segretario: Colla Vincenzo

Proposta: GPG/2025/1762 del 15/10/2025

Struttura proponente: SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO
DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE

Assessorato proponente: ASSESSORE A POLITICHE ABITATIVE, LAVORO, POLITICHE GIOVANILI

Oggetto: APPROVAZIONE DEL PROGETTO DI LEGGE RECANTE: DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE BREVE IN EMILIA - ROMAGNA

Iter di approvazione previsto: Progetto di legge

Responsabile del procedimento: Giovanni Pietro Santangelo

Visto Capo Gabinetto: Luca Vecchi

LA GIUNTA DELLA REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Visto l'art. 117, comma 3, della Costituzione, che include, nelle materie di competenza legislativa concorrente tra Stato e Regioni, quella del "Governo del territorio";

Visti:

- il decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, *"Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo"*, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96;
- il decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, *"Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili"*, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191;

Considerato che la normativa statale sopra citata, ed in particolare l'art. 4, comma 1, del D.L. n. 50 del 2017 e art. 13-ter del D.L. n. 145 del 2023, definisce i contratti di locazione breve come i contratti di durata non superiore a 30 giorni stipulati dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, nonché da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente ovvero per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o di enti che gestiscono portali telematici;

Atteso che il mercato delle locazioni brevi è in costante crescita da diversi anni anche nel territorio regionale, concentrandosi soprattutto nei grandi centri urbani e nei Comuni a vocazione turistica;

Considerata l'importanza di intervenire per regolamentare l'impatto sul territorio di questo fenomeno in continua crescita ed evoluzione e con diffusione differenziata nei diversi contesti regionali, posto che l'utilizzo immobiliare per tale finalità in dati contesti ha positivamente contribuito a diversificare e implementare l'attività turistica, ma in altre realtà locali sta producendo ricadute sia all'interno del medesimo settore turistico sia verso la residenzialità dei centri urbani, sottraendo quote significative di abitazioni alla loro funzione e influenzando il mercato immobiliare nel suo complesso comportando un aumento dei canoni anche degli contratti di locazione di lunga durata;

Valutata, dunque, la necessità di intervenire con una legge per consentire una regolamentazione urbanistico-edilizia degli immobili destinati a contratti di locazione breve, che valorizzi la funzione pianificatoria dei Comuni, fornendo loro strumenti regolatori flessibili con i quali, a seconda delle specificità rilevate nei diversi ambiti del territorio comunale, possano limitare la diffusione di tale destinazione, non ammettendo il relativo cambio d'uso o subordinandone l'insediamento a specifiche condizioni, ma anche favorirne lo sviluppo per sopperire a situazioni di carenza di strutture ricettive;

Ritenuto, pertanto, di proporre all'Assemblea legislativa regionale l'approvazione del progetto di legge recante "Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna", per le motivazioni fin qui richiamate e più analiticamente espresse nella relazione illustrativa (allegato 1), costituente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, unitamente all'articolato (allegato 2) ed alla relazione tecnico finanziaria (allegato 3);

Evidenziato che, durante la fase di predisposizione del presente progetto di legge, si è ritenuto opportuno procedere ad una approfondita consultazione degli enti locali, delle forze sociali e sindacali, dei rappresentanti dei soggetti che operano nel settore turistico-ricettivo ed edilizio e delle università, mediante incontri informali e la convocazione di due tavoli di confronto riguardanti le linee strategiche dell'intervento legislativo, che si sono svolti nelle date del 18 giugno 2025 e del 24 settembre 2025, durante i quali sono state avanzate da parte degli interlocutori osservazioni, rilievi e proposte, tenuti nella debita considerazione all'atto della stesura del progetto di legge;

Richiamati:

- la legge 17 agosto 1942, n. 1150, "Legge urbanistica" e ss.mm.ii.;
- il decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- la legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24, "Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio";
- la legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 "Semplificazione della disciplina edilizia";
- la legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 "Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della

normativa statale di cui all' articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326";

- *la legge regionale 28 luglio 2004, n. 16, "Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità";*

Visti:

- *lo Statuto regionale, ed in particolare gli articoli 49 e seguenti;*
- *il Decreto Legislativo 14 marzo 2013, n. 33 recante "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni di parte delle pubbliche amministrazioni";*
- *la legge regionale 26 novembre 2001, n. 43, recante "Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia - Romagna"*

Richiamate le proprie deliberazioni:

- *n. 468 del 10 aprile 2017 recante: "Il sistema dei controlli interni nella Regione Emilia-Romagna";*
- *n. 2013 del 28/12/2020 avente ad oggetto "Indirizzi organizzativi per il consolidamento della capacità amministrativa dell'Ente per il consolidamento della capacità amministrativa dell'Ente per il conseguimento degli obiettivi del programma di mandato per far fronte alla programmazione comunitaria 2021/2027 e primo adeguamento delle strutture regionali conseguenti alla soppressione dell'Ibacn";*
- *n. 426 del 21 marzo 2021 recante "Riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale. Conferimento degli incarichi ai direttori generali e ai direttori di agenzia";*
- *n. 325 del 7 marzo 2022 avente ad oggetto "Consolidamento e rafforzamento delle capacità amministrative: riorganizzazione dell'ente a seguito del nuovo modello di organizzazione e gestione del personale";*
- *n. 1615 del 28 settembre 2022 "Modifica e assestamento degli assetti organizzativi di alcune Direzioni Generali/Agenzie della Giunta Regionale";*
- *n. 157/2024 "Piano Integrato delle Attività e dell'Organizzazione 2024-2026. Approvazione" e n. 110/2025 "PIAO 2025. Adeguamento del PIAO 2024/2026 in regime di esercizio provvisorio";*

- n. 1440/2025 *"PIAO 2025-2027. Aggiornamento a seguito di approvazione della Legge regionale 25 luglio 2025, n. 7 "Assestamento e prima variazione al bilancio di previsione della Regione Emilia-Romagna 2025-2027"*;
- n. 2077/2023 *"Nomina del Responsabile per la Prevenzione della Corruzione e della Trasparenza"*;
- n.1276/2024 *"Disciplina organica in materia di organizzazione dell'Ente e gestione del personale. Consolidamento in vigore dal 1° luglio 2024"*;
- n. 1187/2025, *"XII Legislatura. Affidamento degli incarichi di direttore generale e di direttore di alcune agenzie regionali ai sensi degli artt. 43 e 18 della L.R. n. 43/2001"*;

Richiamate, inoltre, le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017, PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni predisposte in attuazione della propria deliberazione n. 468/2017;

Richiamate infine:

- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente n. 5615 del 25 marzo 2022, avente ad oggetto *"Riorganizzazione della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'ambiente. Istituzione aree di lavoro. Conferimento incarichi dirigenziali e proroga incarichi di posizione organizzativa"*;
- la determinazione del Direttore Generale della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente n. 8783 del 07/05/2025, avente ad oggetto *"Proroga incarichi dirigenziali nell'ambito della Direzione Cura del Territorio e dell'Ambiente"*;
- le circolari del Capo di Gabinetto del Presidente della Giunta regionale PG/2017/0660476 del 13 ottobre 2017 e PG/2017/0779385 del 21 dicembre 2017 relative ad indicazioni procedurali per rendere operativo il sistema dei controlli interni;

Preso atto del parere favorevole espresso dal Consiglio delle Autonomie Locali nella seduta del 16 ottobre 2025;

Dato atto che il responsabile del procedimento, nel sottoscrivere il parere di legittimità, dichiara di non trovarsi in una situazione di conflitto, anche potenziale, di interessi;

Dato atto dei pareri allegati;

Su proposta dell'Assessore alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili, Giovanni Paglia, dell'Assessora a Turismo, Commercio, Sport e dell'Assessora all'Ambiente, Roberta Frisoni, e dell'Assessora alla Programmazione territoriale, Mobilità e Trasporti, Infrastrutture, Irene Priolo;

A voti unanimi e palesi

DELIBERA

1. di approvare il progetto di legge recante "Disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna", costituito dalla relazione illustrativa, dall'articolato e dalla relazione tecnico finanziaria, che costituiscono rispettivamente gli Allegati 1, 2 e 3, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
2. di trasmettere all'Assemblea legislativa il progetto di legge regionale di cui al precedente punto 1 del dispositivo, per l'approvazione ai sensi degli articoli 49 e seguenti dello Statuto regionale;
3. di pubblicare la presente deliberazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Emilia-Romagna Telematico.

ALLEGATO 1

Relazione introduttiva

Considerazioni Generali

La proposta di legge, adottata nell'esercizio della competenza legislativa concorrente in materia di governo del territorio ai sensi dell'articolo 117, comma 3, della Costituzione, e nel rispetto della competenza esclusiva statale in materia di ordinamento civile, tutela dell'ambiente e dei beni culturali, nonché in conformità ai principi fondamentali del diritto europeo, delinea una nuova disciplina urbanistico-edilizia per gli immobili oggetto di contratti di *locazione breve*, così come definiti dalla normativa statale (art. 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 e articolo 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191).

Con l'introduzione di una specifica disciplina urbanistico-edilizia di riferimento, il PDL mira a regolamentare l'impatto sul territorio di un fenomeno in continua crescita e con diffusione diversificata nei diversi contesti regionali, fornendo ai Comuni strumenti regolatori flessibili per gestirne l'insediamento a seconda delle esigenze e delle specificità locali.

Istituendo un ventaglio di strumenti regolatori flessibili, da attivare opzionalmente dai Comuni senza nessun obbligo generalizzato, l'articolato si propone di conciliare esigenze differenti: da un lato, sostenere la crescita del settore in aree nelle quali l'offerta alberghiera non risulta sufficiente a soddisfare la domanda turistica; dall'altro, contenerla nei contesti in cui la diffusione di immobili destinati alla *locazione breve* potrebbe entrare in conflitto con la tutela della residenzialità stabile, generando effetti negativi per cittadini, università e imprese locali.

Illustrazione delle singole proposte normative.

In apertura del **Titolo I – disposizioni generali**, l'**articolo 1** definisce l'oggetto della proposta di legge. Preliminarmente, il **comma 1** delinea i riferimenti della competenza legislativa regionale: l'esercizio della potestà legislativa concorrente in materia di governo del territorio, ai sensi del comma 3 dell'articolo 117 della Costituzione, nel rispetto delle competenze esclusive dello Stato in materia di ordinamento civile, tutela dell'ambiente e dei beni culturali, nonché dei principi fondamentali del diritto europeo.

I **commi 2 e 3** individuano gli immobili soggetti alla nuova disciplina, ovvero le unità immobiliari destinate a:

- contratti di locazione breve, così come definiti dalla normativa statale come i contratti di durata non superiore a 30 giorni stipulati dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, nonché da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente ovvero per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o di enti che gestiscono portali telematici (ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e dell'art. 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191);

- contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), qualora di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa, che abbiano ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo o di porzioni di esse.

L'**articolo 2** indica le **finalità della proposta di legge**, specificando che la disciplina regionale fornisce ai Comuni strumenti regolatori da utilizzare, in via facoltativa, nell'esercizio delle ordinarie funzioni di pianificazione territoriale, per le seguenti finalità di interesse generale:

- assicurare l'ordinato sviluppo del territorio, garantendo l'equilibrio tra la tutela della residenzialità e la promozione dell'offerta turistica;
- favorire lo sviluppo del turismo e la valorizzazione patrimoniale di aree attualmente sprovviste di idonea capacità ricettiva;
- ampliare l'offerta di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata;
- favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, garantendo adeguati standard di qualità e sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
- contribuire alla tutela e alla valorizzazione dei centri storici e degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale;
- promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente;
- salvaguardare il patrimonio ricettivo regionale valorizzando gli immobili con destinazione ricettiva alberghiera, per i quali è escluso il mutamento d'uso verso la locazione breve, continuando a trovare applicazione la disciplina di settore.

L'**articolo 3** individua l'**ambito di applicazione** della proposta normativa. Il **comma 1** stabilisce che la nuova disciplina si applica a tutte le unità immobiliari da destinare, anche a seguito di trasformazioni edilizie, a contratti di *locazione breve* successivamente all'entrata in vigore della legge.

Il **comma 2** rimanda a un regime transitorio specifico per le unità immobiliari che risultino già destinate ad attività di *locazione breve* all'entrata in vigore della legge. Tale regime, disciplinato nel dettaglio dall'articolo 13 del PDL, ha lo scopo di garantire una transizione ordinata e graduale verso il nuovo quadro regolamentare, tutelando i soggetti che già operano nel settore.

Il **comma 3** individua due casi di esclusione dalle previsioni contenute nella nuova normativa regionale:

- 1) le unità immobiliari concesse parzialmente in *locazione breve* ove il locatore, anche se non proprietario, risieda anagraficamente e mantenga la propria dimora abituale, in conformità alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*) e ai relativi provvedimenti attuativi;

- 2) le abitazioni collettive pubbliche e private, quali studentati, residenze per persone con disabilità, per anziani, per dipendenti di aziende o membri di associazioni, residenze temporanee per persone in difficoltà e comunità religiose, quando siano oggetto di contratti di *locazione breve* per un numero complessivo di giorni annui pari o inferiore a sessanta, anche se non consecutivi.

Dette esclusioni sono state individuate in virtù del fatto che le situazioni indicate non esercitano un impatto significativo sull'offerta di alloggi destinati alla residenzialità stabile. Per le ipotesi oggetto di esclusione, resta comunque ferma l'osservanza della restante disciplina legislativa e di piano di riferimento.

Il **comma 4** specifica, infine, che la nuova disciplina non trova applicazione per gli immobili destinati a strutture ricettive alberghiere, come definite all'articolo 4, comma 6, della L.R. n. 16 del 2004, che continuano ad essere soggetti alle specifiche normative di settore che regolano l'avvio e la gestione delle attività, nonché gli interventi finalizzati alla riqualificazione e alla rigenerazione delle strutture esistenti.

Il Titolo II reca la **disciplina urbanistico-edilizia della locazione breve**.

Preliminarmente l'**articolo 4**, al **comma 1**, istituisce all'interno della categoria funzionale "turistico-ricettiva", la **destinazione d'uso** denominata *locazione breve*. L'individuazione è operata ai sensi dell'articolo 28, comma 4, della L.R. n. 15 del 2013, che consente alla legge regionale di individuare specifiche destinazioni d'uso aventi rilevanza urbanistica ed edilizia all'interno della medesima categoria funzionale e che possono richiedere, per questa ragione, differenti criteri localizzativi e diverse dotazioni territoriali e pertinenziali. Quanto al titolo abilitativo richiesto per il mutamento di destinazione d'uso si fa rinvio a quanto previsto dal successivo articolo 7.

Il **comma 2** stabilisce che il mutamento di destinazione di un'unità immobiliare verso il nuovo uso *locazione breve*, anche senza opere, comporta il rispetto dei requisiti specifici prescritti dall'articolo 6 e della disciplina urbanistica di cui all'articolo 5, ove stabilita dal Comune.

Il **comma 3** specifica che gli immobili classificati come strutture ricettive alberghiere, ai sensi dell'articolo 4, comma 6, della L.R. n. 16 del 2004, non possono essere destinati all'uso *locazione breve*. Tale divieto si fonda sul vincolo alberghiero previsto dalla legge regionale 9 aprile 1990, n. 28 (*Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna*).

L'**articolo 5** disciplina l'**insediamento dell'uso locazione breve**. Il **comma 1** stabilisce che, in coerenza con le finalità di interesse generale specificate dall'articolo 2 del PDL, i Comuni possono individuare nei propri strumenti di pianificazione urbanistica ambiti determinati del territorio nei quali l'insediamento della destinazione d'uso *locazione breve* è ammesso, escluso o favorito ovvero è subordinato all'osservanza di specifiche condizioni.

Il **comma 2** definisce i criteri direttivi con cui i Comuni possono individuare i diversi ambiti territoriali nei quali modulare la diffusione dell'uso *locazione breve*. Partendo da criteri unitari, quindi, ciascun Comune che intenda dare attuazione alla nuova disciplina ha la facoltà di declinare la propria pianificazione, così da garantire una regolazione mirata e coerente del nuovo uso con le

esigenze e le dinamiche locali. Tali criteri operativi hanno molteplici finalità: tutelare il territorio, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e alla salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-architettonici, culturali e sociali, nonché degli elementi che ne definiscono l'identità; preservare le caratteristiche strutturali e funzionali dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente; limitare l'impatto, diretto e indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile, sulla residenzialità e sul mercato delle locazioni stabili; favorire lo sviluppo delle locazioni brevi considerando l'offerta ricettiva alberghiera ed extralberghiera presente nel territorio comunale e nell'area circostante, nonché la quantità, la tipologia e le prospettive di crescita della domanda turistica.

Il **comma 3**, in conformità a quanto stabilito dal comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n.15 del 2013, come recentemente modificata dalla L.R. n. 5 del 2025, precisa che le specifiche condizioni per l'insediamento dell'uso *locazione breve* eventualmente disposte nello strumento urbanistico sono determinate sulla base di criteri oggettivi, supportati da una adeguata motivazione, riportata nel documento di VALsat o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.

Il **comma 4** prevede che il Comune possa consentire, al fine di promuovere le attività di *locazione breve* quale strumento di sviluppo economico, sociale e culturale, l'utilizzo temporaneo di immobili pubblici e privati, anche se destinati a usi diversi. La disposizione rinvia, per gli aspetti operativi, all'articolo 16 della legge regionale n. 24 del 2017 (*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*), che disciplina gli usi temporanei degli immobili.

Il **comma 5** elenca, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le possibilità regolatorie che i Comuni possono adottare negli ambiti territoriali nei quali l'insediamento dell'uso *locazione breve* sia subordinato a specifici limiti e condizioni, sempre nel rispetto del comma 3 dello stesso articolo. A tale fine, la proposta di legge prevede che i Comuni possano:

- a) stabilire, per ciascun ambito territoriale definito, una percentuale massima di unità immobiliari residenziali destinabili all'uso *locazione breve*. Negli ambiti del centro storico che presentano sovraffollamento turistico, il piano può altresì fissare dei limiti quantitativi in relazione a singoli edifici a prevalente destinazione residenziale;
- b) limitare o vietare taluni interventi edilizi - quali frazionamenti, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni di superfici accessorie in superfici utili o recupero dei sottotetti - qualora finalizzati all'insediamento *locazione breve*, contestuale o comunque entro un periodo di tre anni successivi alla conclusione dei lavori;
- c) determinare requisiti dimensionali e standard qualitativi ulteriori rispetto a quelli minimi previsti dall'articolo 6, che possono riguardare aspetti connessi all'accessibilità, al decoro architettonico e alla vivibilità degli alloggi, nonché alla qualità complessiva degli spazi urbani coinvolti;
- d) subordinare il mutamento di destinazione d'uso verso la *locazione breve* alla sussistenza o alla realizzazione di adeguate dotazioni territoriali e pertinenziali, per compensare il maggior carico urbanistico generato da tale uso all'interno dei tessuti urbani esistenti.

Il **comma 6** individua innanzitutto nel Piano Urbanistico Generale (PUG) lo strumento attraverso il quale i Comuni possono regolare l'uso *locazione breve*, specificando che:

- i Comuni privi di PUG hanno la possibilità di introdurre la nuova disciplina mediante una variante specifica, in conformità al procedimento semplificato previsto dagli articoli 9, commi 2 e 4, della legge regionale n. 3 del 2019 (*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*);
- i Comuni già dotati di PUG alla data di entrata in vigore della legge possono recepirne la disciplina attraverso la medesima variante specifica semplificata ai sensi della L.R. n. 3/2019.

L'**articolo 6** definisce i **requisiti delle unità immobiliari** da destinare all'uso locazione breve. Il **comma 1** specifica preliminarmente che tali requisiti trovano applicazione per le attività avviate dopo la data di entrata in vigore della presente legge, fermo restando quanto previsto dalla disciplina transitoria definita dall'articolo 13 del PDL, applicabile alle unità immobiliari già destinate a tale utilizzo.

Secondo il **comma 2**, quindi, le unità immobiliari da destinare – a partire dalla data di approvazione della legge – alla *locazione breve*, sono tenute al rispetto della normativa urbanistica ed edilizia vigente, secondo le disposizioni sullo stato legittimo di cui all'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013. Esse devono altresì possedere i requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica, conformità degli impianti e rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale definiti dalla modulistica edilizia unificata attuativa dell'articolo 23, comma 2, della stessa L.R. 15/2013, per l'acquisizione dell'agibilità anche senza lavori. Si prevede inoltre che la Giunta regionale, mediante apposito atto di coordinamento tecnico, possa definire in maniera più dettagliata i requisiti delle opere edilizie destinate alla *locazione breve*, assicurando uniformità e chiarezza nell'applicazione della disciplina.

Il **comma 3** evidenzia che, fatti salvi gli ulteriori requisiti dimensionali e standard qualitativi eventualmente stabiliti dallo strumento urbanistico, le unità immobiliari da destinare all'uso *locazione breve* sono soggette al rispetto dei parametri dimensionali stabiliti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 (*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), non trovando applicazione i nuovi requisiti igienico-sanitari speciali di cui all'articolo 23-bis della L.R. n. 15 del 2013, recepito nell'ordinamento regionale dalla L.R. n. 5/2025 in conformità al D.L. n. 69/2024, convertito con modifiche dalla legge n. 105/2024.

Il **comma 4** chiarisce che il nuovo uso *locazione breve* non è ammesso nei locali e negli spazi di immobili o unità immobiliari avente carattere accessorio o di servizio (quali garage, cantine, etc.), ai sensi delle definizioni tecniche uniformi (DTU) regionali. Per le unità immobiliari già destinate ad attività di locazione breve si rinvia agli obblighi conformativi di cui al successivo articolo 13, comma 1.

Il **comma 5** esplicita che rimangono comunque fermi sia il rispetto degli obblighi previsti dall'articolo 13-ter del D.L. n. 145 del 2023 - con particolare riferimento all'acquisizione ed esposizione del codice identificativo nazionale (CIN), la sicurezza degli impianti, il corretto funzionamento dei dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio e, altresì, degli estintori portatili - che le disposizioni contenute nel Capo II, Titolo VII, Libro III del Codice civile. Tra queste ultime, si

ricorda a titolo esemplificativo e non esaustivo, la possibilità per il regolamento condominiale di prevedere il divieto o la limitazione di destinare le proprietà esclusive ad attività di locazione breve e di differenziare i criteri di ripartizione delle spese per le parti e gli impianti comuni in ragione dell'utilizzo più intenso da parte degli utenti delle locazioni brevi.

Il **comma 6** precisa che l'osservanza dei requisiti previsti dall'articolo è attestata attraverso l'utilizzo della modulistica edilizia regionale.

L'**articolo 7** disciplina i titoli abilitativi edilizi richiesti per l'uso locazione breve. In particolare, il **comma 1** dispone che gli interventi edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso oggetto della legge sono subordinati alla presentazione della SCIA o del permesso di costruire secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 15 del 2013. Con motivata determinazione del responsabile del procedimento i termini istruttori possono essere raddoppiati.

Il **comma 2** specifica che i titoli abilitativi previsti devono essere rispettivamente presentati allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE), se la locazione si svolge in forma non imprenditoriale, e allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), se, invece, lo svolgimento avviene in veste di impresa.

Il **comma 3**, per l'ipotesi di mutamento della destinazione d'uso di un immobile verso quella di *locazione breve* attuato senza titolo abilitativo edilizio, o in difformità da esso, prevede l'applicazione del regime sanzionatorio stabilito dalla L.R. n. 23/2004 (*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all'articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*). Anche per i titoli in sanatoria, con motivata determinazione del responsabile del procedimento è possibile il raddoppio dei termini dell'istruttoria.

Da ultimo, il **comma 4**, con una norma di rinvio, fa salva l'applicazione della disciplina stabilita dalle LL.RR. n. 23/2004 e n. 15/2013, per tutto ciò che non è previsto nel presente progetto di legge.

L'**articolo 8** disciplina la possibilità per i Comuni di regolare l'insediamento dell'uso *locazione breve* anche mediante la leva finanziaria del **contributo di costruzione**. Il **comma 1** stabilisce, in conformità alla disciplina regionale sul cambio d'uso (art. 28, comma 5, L.R. n. 15 del 2013), che per il cambio d'uso senza opere di un'unità immobiliare verso la *locazione breve* è necessario corrispondere solo la differenza tra gli oneri di urbanizzazione, previsti per le nuove costruzioni, per tale destinazione d'uso e quelli previsti, per le nuove costruzioni, per la destinazione attuale. Resta ferma la corresponsione del contributo di costruzione previsto per l'esecuzione delle opere edilizie che accompagnino il mutamento d'uso.

Il **comma 2** introduce inoltre la possibilità per i Comuni, in ragione delle politiche poste in atto nei diversi ambiti del territorio comunale, di:

1. escludere gli interventi edilizi che comportano il mutamento d'uso verso la destinazione *locazione breve* dall'applicazione della percentuale di riduzione del 35% del contributo di costruzione prevista all'interno del territorio urbanizzato dall'art. 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24/2017;

2. prevedere una riduzione degli oneri di urbanizzazione ulteriore rispetto alla percentuale di cui al punto 1, fino alla completa esenzione;
3. infine, variare, in aumento o in diminuzione, il valore unitario degli oneri di urbanizzazione da corrispondere per l'uso *locazione breve*, entro il tetto massimo del 30% rispetto ai valori unitari definiti nelle tabelle regionali (D.A.L. n. 186 del 2018).

Il **comma 3** stabilisce, in conformità a quanto previsto dalla stessa D.A.L. n. 186/2018, che le delibere consiliari approvate ai sensi del precedente comma 2 entrino in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT dell'avviso di avvenuta pubblicazione, curata dalla struttura regionale competente.

L'**articolo 9** prevede un'importante misura di semplificazione amministrativa, indirizzata a chi intenda **ripristinare la funzione abitativa** di un immobile destinato all'uso *locazione breve*: il **comma 1** stabilisce che il ripristino dell'uso abitativo avviene senza necessità di alcun titolo abilitativo edilizio e in esonero dal pagamento del contributo di costruzione; il **comma 2**, ai soli fini di accertare la destinazione d'uso legittimata, prevede una comunicazione amministrativa dell'interessato allo Sportello Unico, mediante un apposito modello semplificato che sarà predisposto dalla Regione.

Nel **Titolo III - funzioni di monitoraggio, indirizzo e controllo della locazione breve - l'articolo 10**, al **comma 1**, prevede che la Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti di insediamento dell'uso *locazione breve*, nell'ambito delle attività per lo sviluppo della piattaforma telematica Accesso Unitario 2.0., in interconnessione con i sistemi informativi statali e regionali del turismo, costituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata.

Nelle more della predisposizione del predetto sistema, il **comma 2** prevede che i Comuni dotati della disciplina pianificatoria di cui all'articolo 5, comma 1, istituiscano e aggiornino periodicamente un registro contenente l'elenco delle unità immobiliari destinate alla *locazione breve*, formato sulla base dei titoli edilizi e delle comunicazioni di cui agli articoli 7 e 13 e trasmettano, annualmente, i dati e le informazioni raccolti alla struttura regionale competente.

L'**articolo 11** individua le **funzioni di indirizzo e coordinamento** che la Giunta regionale è chiamata a svolgere in materia. In particolare, mediante appositi atti di coordinamento tecnico, da approvarsi previa consultazione del Consiglio delle Autonomie Locali (CAL), la Giunta può specificare i requisiti di cui all'articolo 6, comma 2, che devono essere posseduti dalle unità immobiliari affinché possano essere oggetto di *locazione breve*. Inoltre, si prevede l'adeguamento della modulistica unificata edilizia alle finalità di cui alla presente legge e la predisposizione dei modelli delle comunicazioni previste dalla stessa.

L'**articolo 12** è dedicato alla regolamentazione della **funzione di controllo e di vigilanza** sull'attività urbanistico-edilizia e alle relative sanzioni.

Il **comma 1** disciplina anzitutto il controllo e la vigilanza sulla conformità alle norme di legge e alle previsioni urbanistiche delle unità immobiliari destinate all'uso *locazione breve*, attribuendone l'esercizio agli Enti locali, anche in forma associata. In particolare, la norma mira a verificare la legittimità del mutamento di destinazione d'uso verso la *locazione breve* ed il possesso dei requisiti oggettivi previsti dall'articolo 6.

Il **comma 2** introduce un apparato sanzionatorio che prevede l'irrogazione di due tipologie di sanzioni amministrative:

- la **lettera a)** stabilisce una sanzione pecuniaria da 3.000 a 8.000 euro per le unità immobiliari destinate a *locazione breve* prive dei requisiti stabiliti dall'articolo 6, non rispondenti alle specifiche condizioni eventualmente definite dai Comuni ai sensi dell'articolo 5 o che non abbiano attuato gli interventi di conformazione di cui al successivo articolo 13;
- la **lettera b)** prevede una sanzione pecuniaria da 1.500 a 3.000 euro per chiunque conceda un'unità immobiliare per finalità di *locazione breve* senza avere presentato la comunicazione richiesta ai sensi articolo 13, comma 2, nei Comuni che si siano dotati di una specifica disciplina urbanistica per tale uso.

Alle sanzioni appena menzionate si cumula quella ripristinatoria dell'uso legittimo dell'unità immobiliare, ed è fatta salva l'applicazione delle sanzioni previste dalla L.R. n. 16/2004 (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*), ove applicabili.

Il **comma 3**, oltre a prevedere la competenza sanzionatoria degli Enti locali e l'attuazione delle funzioni di vigilanza e controllo nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi e maggiori oneri per la finanza pubblica, destina le entrate derivanti dalle sanzioni alla realizzazione di interventi a sostegno delle politiche abitative, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica e sociale.

Il **TITOLO IV** definisce infine le **DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI** della nuova disciplina.

Particolare rilievo assume l'**articolo 13**, che reca la **disciplina** che trova applicazione per le unità immobiliari che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risultino già regolarmente abilitate, ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente, all'esercizio della *locazione breve*.

Per tali unità immobiliari, il **comma 1** sancisce l'obbligo di adeguamento ai requisiti stabiliti dall'articolo 6, comma 2 (conformità urbanistico edilizia e rispetto della normativa tecnica secondo l'art. 23, comma 2, L.R. n. 15/2013) e comma 4 (divieto di utilizzo per l'uso *locazione breve* dei locali accessori), entro il termine perentorio di tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

Per i soli Comuni che siano dotati di una specifica disciplina urbanistica per la regolamentazione dell'uso *locazione breve*, il **comma 2** prescrive l'obbligo di comunicare all'amministrazione l'intervenuto mutamento d'uso verso tale destinazione. Per potere proseguire legittimamente l'attività, la comunicazione – da presentare nelle forme della dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà mediante apposito modello semplificato che sarà predisposto dalla Giunta regionale – dovrà essere trasmessa entro 12 mesi dall'entrata in vigore della relativa disciplina di piano.

A norma del comma 3, i Comuni che abbiano regolato l'uso *locazione breve* con il loro piano urbanistico possono prescrivere motivatamente l'adeguamento delle unità immobiliari già legittimamente destinate al medesimo uso a taluni dei requisiti e condizioni stabiliti dal piano di cui all'articolo 5, comma 5, lettere c) e d) (cioè a requisiti dimensionali e standard di qualità ulteriori rispetto a quelli minimi indicati all'art. 6e a specifiche dotazioni territoriali e pertinenziali) . La conformazione dovrà avvenire entro il termine perentorio stabilito dal Comune, in ogni caso non inferiore a tre anni dall'entrata in vigore dell'apposita disciplina di piano.

L'**articolo 14** dispone infine l'**entrata in vigore** della presente legge a partire dal giorno successivo alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

Progetto di legge recante

**DISCIPLINA DEGLI IMMOBILI DESTINATI A LOCAZIONE
BREVE IN EMILIA-ROMAGNA**

Indice:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto

Art. 2 – Finalità

Art. 3 – Ambito di applicazione

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLA LOCAZIONE BREVE

Art. 4 – Destinazione d'uso locazione breve

Art. 5 – Insediamento dell'uso locazione breve

Art. 6 – Requisiti delle unità immobiliari

Art. 7 – Titoli abilitativi edilizi

Art. 8 – Contributo di costruzione

Art. 9 – Ripristino della funzione abitativa

**TITOLO III - FUNZIONI DI MONITORAGGIO, INDIRIZZO E VIGILANZA DELLA
LOCAZIONE BREVE**

Art. 10 – Sistema di monitoraggio

Art. 11 – Funzioni di indirizzo e coordinamento

Art. 12 – Funzioni di vigilanza

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 – Disposizioni transitorie

Art. 14 – Entrata in vigore

Titolo I
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1
Oggetto

1. In attuazione dell'articolo 117 della Costituzione, la presente legge stabilisce la disciplina urbanistico-edilizia applicabile alle unità immobiliari oggetto di contratti di locazione breve, in conformità ai principi fondamentali della legislazione statale in materia di governo del territorio e nel rispetto dell'ordinamento europeo e della potestà legislativa esclusiva dello Stato in materia di tutela dell'ambiente, dei beni culturali e dell'ordinamento civile.

2. Ai fini della presente legge, per locazione breve si intende, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50 (*Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo*) convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, e dell'articolo 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145 (*Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili*), convertito, con modificazioni, dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, il contratto di locazione di durata non superiore a trenta giorni stipulato dal proprietario o da altro soggetto avente titolo, nonché da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio dell'attività di impresa, direttamente ovvero per il tramite di soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o di enti che gestiscono portali telematici.

3. Si considerano contratti di locazione breve per le finalità della presente legge anche i contratti di locazione di natura transitoria di cui all'articolo 5, comma 1, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*), qualora di durata non superiore ai trenta giorni, stipulati da persone fisiche o giuridiche, anche nell'esercizio di attività di impresa, che abbiano ad oggetto la concessione in godimento, per finalità turistiche, di unità immobiliari ad uso abitativo o di porzioni di esse.

Art. 2
Finalità

1. Nella definizione della disciplina urbanistico-edilizia degli immobili destinati alla locazione breve, la presente legge fornisce ai Comuni strumenti attraverso i quali possono perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- a) assicurare l'ordinato sviluppo del territorio, garantendo l'equilibrio tra la tutela della residenzialità e la vivibilità degli spazi urbani e dei quartieri e la promozione dell'offerta turistica, sulla base delle specificità territoriali e delle esigenze della popolazione residente;

- b) favorire lo sviluppo del turismo e la valorizzazione patrimoniale di aree attualmente sprovviste di idonea capacità ricettiva;
- c) ampliare l'offerta di alloggi destinati alla locazione residenziale di lunga durata, fornendo ai Comuni strumenti pianificatori che consentano di orientare le politiche pubbliche locali verso un'offerta sufficiente ed economicamente accessibile di alloggi riservati alla residenzialità stabile;
- d) favorire la rigenerazione dei territori urbanizzati e il miglioramento della qualità urbana ed edilizia, garantendo adeguati standard di qualità e sicurezza del patrimonio edilizio esistente;
- e) contribuire alla tutela e alla valorizzazione dei centri storici e degli edifici di valore storico architettonico e testimoniale;
- f) promuovere maggiori livelli di conoscenza del territorio e del patrimonio edilizio esistente, per assicurare l'efficacia delle azioni di tutela e la sostenibilità degli interventi di trasformazione;
- g) salvaguardare il patrimonio ricettivo regionale valorizzando gli immobili con destinazione ricettiva alberghiera, per i quali è escluso il mutamento d'uso verso la locazione breve, continuando a trovare applicazione la disciplina di settore.

Art. 3

Ambito di applicazione

1. Le disposizioni della presente legge si applicano a tutte le unità immobiliari destinate, anche a seguito di trasformazioni fisiche e funzionali, a contratti di locazione breve in data successiva all'entrata in vigore della presente legge.

2. Per le unità immobiliari già destinate a contratti di locazione breve all'entrata in vigore della presente legge trova applicazione il regime transitorio specificato nel successivo articolo 13.

3. Ferma restando l'osservanza della restante disciplina legislativa e di piano, sono escluse dall'applicazione della presente legge:

- a) le unità immobiliari concesse parzialmente in locazione breve, ove il soggetto locatore, anche se non proprietario, vi risiede anagraficamente e vi mantiene la propria dimora abituale, in conformità alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (*Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità*) e provvedimenti attuativi;
- b) le abitazioni collettive pubbliche e private, quali gli studentati, le residenze per persone con disabilità, per anziani, per dipendenti di aziende o membri di associazioni, le residenze temporanee per persone in difficoltà e le comunità religiose, oggetto di contratti di locazione breve per un numero di giorni complessivi annui pari o inferiore a sessanta, anche non continuativi.

4. Le disposizioni della presente legge non si applicano agli immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera di cui all'articolo 4, comma 6, della L.R. n. 16 del 2004, per i quali trova applicazione la normativa di settore relativa all'avvio e la gestione dell'attività ed alla promozione dei processi

di riqualificazione e di rigenerazione delle strutture esistenti e di ripresa economica ed occupazionale del settore alberghiero.

TITOLO II

DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLA LOCAZIONE BREVE

Art. 4

Destinazione d'uso locazione breve

1. Ai sensi dell'articolo 28, comma 4, della legge regionale 30 luglio 2013, n. 15 (*Semplificazione della disciplina edilizia*), nell'ambito della categoria funzionale turistico-ricettiva di cui al comma 3, lettera b), del medesimo articolo, è individuata la specifica destinazione d'uso denominata locazione breve. Il mutamento d'uso, con o senza opere, di un'unità immobiliare da diversa categoria funzionale verso la destinazione locazione breve è rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio ed è soggetto alla presentazione dei titoli edilizi previsti dall'articolo 7.

2. Il mutamento d'uso, con o senza opere, di un'unità immobiliare da diversa categoria funzionale verso la destinazione locazione breve comporta l'osservanza dei requisiti prescritti dall'articolo 6 e l'applicazione della disciplina urbanistica di cui all'articolo 5, ove stabilita dal Comune.

3. Non è ammesso il mutamento d'uso verso la locazione breve degli immobili aventi destinazione ricettiva alberghiera, di cui all'articolo 4, comma 6, della L.R. n. 16 del 2004, soggetti al vincolo alberghiero ai sensi della legge regionale 9 aprile 1990, n. 28 (*Disciplina del vincolo di destinazione delle aziende ricettive in Emilia-Romagna*).

Art. 5

Insediamiento dell'uso locazione breve

1. Per le finalità di interesse generale di cui all'articolo 2 della presente legge, i Comuni possono individuare nei propri strumenti di pianificazione urbanistica ambiti determinati del territorio comunale nei quali l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve è ammessa, esclusa o favorita ovvero è subordinata all'osservanza di specifiche condizioni.

2. L'individuazione degli ambiti di cui al comma 1 e la definizione della speciale disciplina urbanistica e edilizia alla cui osservanza è subordinato l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve è operata secondo i seguenti criteri, oggetto di declinazione differenziata da parte dei Comuni in ragione delle rispettive specificità territoriali:

- a) garantire la tutela del territorio, con particolare attenzione alla sostenibilità ambientale e alla salvaguardia dei valori paesaggistici, storico-architettonici, culturali e sociali e in considerazione dei relativi fattori identitari;
- b) preservare le caratteristiche morfologiche e funzionali dei tessuti urbani e del patrimonio edilizio esistente;
- c) limitare l'impatto, diretto e indiretto, della diffusione delle locazioni brevi sulla disponibilità di alloggi a prezzo accessibile e sulla residenzialità e sul mercato degli alloggi destinati alla locazione stabile;
- d) favorire lo sviluppo delle locazioni brevi, in considerazione dell'offerta ricettiva alberghiera e extralberghiera presente nel medesimo ambito e nel territorio comunale e della consistenza, tipologia e prospettiva di incremento della domanda turistica.

3. Ai sensi del comma 2 dell'articolo 28 della legge regionale n. 15 del 2013, per specifiche condizioni ai fini dell'insediamento dell'uso locazione breve si intendono criteri oggettivi stabiliti nelle norme tecniche di attuazione, supportati da adeguata motivazione presente nel documento di ValSAT o in altri elaborati dello strumento di pianificazione.

4. Allo scopo di favorire lo sviluppo delle locazioni brevi, quale volano di iniziative economiche, sociali, culturali idonee ad attivare processi di rigenerazione urbana di spazi urbani dismessi o in via di dismissione, il Comune può consentire l'utilizzazione temporanea di immobili pubblici e privati aventi diversa destinazione, ai sensi dell'articolo 16 della legge regionale 21 dicembre 2017, n. 24 (*Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio*).

5. Negli ambiti territoriali ove l'insediamento della destinazione d'uso locazione breve è subordinato a specifiche condizioni, i Comuni, mediante i propri strumenti urbanistici, nel rispetto del comma 3, possono a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) stabilire, per ciascun ambito, la percentuale massima di unità immobiliari residenziali che possono essere destinate alla locazione breve. Negli ambiti del centro storico nei quali è presente una situazione di sovraffollamento turistico, il piano può altresì stabilire la percentuale massima di unità immobiliari che possono essere destinate a locazione breve negli edifici aventi destinazione prevalentemente residenziale;
- b) limitare o vietare interventi edilizi, quali frazionamenti, demolizioni e ricostruzioni, trasformazioni di superfici accessorie in utili e recupero dei sottotetti, che accompagnino la sostituzione dell'uso in atto con la destinazione locazione breve. In tali ipotesi, il cambio d'uso senza opere verso la locazione breve non è consentito per i tre anni successivi alla conclusione dei lavori;
- c) definire requisiti dimensionali e standard di qualità, ulteriori rispetto a quelli minimi indicati nell'articolo 6, che gli immobili e le unità immobiliari destinati a locazione breve devono possedere, in relazione all'accessibilità, al decoro e alla vivibilità degli alloggi e degli ambienti urbani interessati, anche in considerazione della scarsa qualità architettonica, energetica, sismica e ambientale degli edifici e del contesto urbano;

- d) subordinare il mutamento d'uso verso la locazione breve all'esistenza o alla realizzazione di dotazioni territoriali e pertinenziali, allo scopo di compensare il maggior carico urbanistico prodotto da questo uso nei tessuti urbani esistenti, anche per sopperire a carenze pregresse di dotazioni e servizi rilevate nei medesimi ambiti.

6. I Comuni stabiliscono la disciplina di cui al presente articolo nel piano urbanistico generale (PUG) ovvero, nelle more dell'approvazione dello stesso, attraverso una variante specifica approvata con il procedimento semplificato disciplinato dall'articolo 9, commi 2 e 4, della legge regionale 23 aprile 2019, n. 3 (*Disciplina per l'avvio e l'esercizio dei condhotel e per il recupero delle colonie. Modifiche alla legge regionale 28 luglio 2004, n. 16 (Disciplina delle strutture ricettive dirette all'ospitalità)*). I Comuni dotati di PUG alla data di entrata in vigore della presente legge possono provvedere al recepimento della stessa attraverso una variante specifica adottata e approvata con il procedimento semplificato di cui al primo periodo.

Art. 6

Requisiti delle unità immobiliari

1. Dalla data di entrata in vigore della presente legge l'avvio della locazione breve è subordinato all'osservanza di quanto disposto dai seguenti commi, fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, comma 1, per le unità immobiliari che alla medesima data risultino già regolarmente abilitate all'esercizio della locazione breve.

2. Le unità immobiliari destinate alla locazione breve devono essere conformi alla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, ai sensi della normativa in materia di stato legittimo di cui all'articolo 10-bis della legge regionale n. 15 del 2013, ed essere dotate dei requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico, conformità degli impianti e di rispetto degli obblighi di infrastrutturazione digitale stabiliti dalla modulistica edilizia unificata ai sensi dell'articolo 23, comma 2, della L.R. n. 15 del 2013. 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 breve.

3. Fermo restando quanto previsto all'articolo 5, comma 5, lettera c), le unità immobiliari nelle quali si intende sostituire l'uso in atto con quello di locazione breve devono rispettare i parametri dimensionali minimi stabiliti dal decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975 (*Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione*), non trovando applicazione i requisiti igienico-sanitari speciali di cui all'articolo 23-bis della L.R. n. 15 del 2013.

4. L'esercizio della locazione breve è vietato nei locali e negli spazi degli immobili o delle unità immobiliari ad uso abitativo aventi carattere accessorio o di servizio a norma delle vigenti definizioni tecniche uniformi (DTU) regionali, fermo restando quanto previsto dall'articolo 13, comma 1.

5. Restano fermi il rispetto degli obblighi previsti dall'articolo 13-ter del decreto-legge n. 145 del 2023, nonché le disposizioni contenute nel Capo II, Titolo VII, Libro III del Codice civile, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, la possibilità per il regolamento condominiale di prevedere il divieto o la limitazione di destinare le proprietà esclusive ad attività di locazione breve e di differenziare i criteri di ripartizione delle spese per le parti e gli impianti comuni in ragione dell'utilizzo più intenso da parte degli utenti delle locazioni brevi.

6. L'osservanza di quanto previsto dal presente articolo è attestata, mediante l'utilizzo della modulistica edilizia unificata semplificata predisposta dalla Giunta regionale, nell'ambito della presentazione dei titoli abilitativi edilizi ai sensi dell'articolo 7.

Art. 7

Titoli abilitativi edilizi

1. Gli interventi edilizi e i mutamenti di destinazione d'uso oggetto della presente legge sono subordinati alla presentazione della SCIA o del permesso di costruire secondo quanto previsto dalla legge regionale n. 15 del 2013. Con motivata determinazione del responsabile del procedimento i termini istruttori possono essere raddoppiati.

2. I titoli abilitativi richiesti per l'insediamento dell'uso locazione breve sono presentati, attraverso la modulistica edilizia unificata, allo Sportello Unico per l'Edilizia (SUE) del Comune competente. Sono presentati allo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP) se la locazione breve ai sensi dell'articolo 1 della presente legge è svolta in forma imprenditoriale.

3. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 12, in caso di mutamento d'uso verso la locazione breve realizzato in assenza di titolo abilitativo, o in difformità da esso, trova applicazione il regime sanzionatorio disciplinato dalla legge regionale 21 ottobre 2004, n. 23 (*Vigilanza e controllo dell'attività edilizia ed applicazione della normativa statale di cui all' articolo 32 del D.L. 30 settembre 2003, n. 269, convertito con modifiche dalla legge 24 novembre 2003, n. 326*). Con motivata determinazione del responsabile del procedimento i termini per il controllo del permesso di costruire o della segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria possono essere raddoppiati.

4. Per quanto non previsto dal presente articolo, trova applicazione la disciplina stabilita dalle leggi regionali n. 15 del 2013 e n. 23 del 2004.

Art. 8

Contributo di costruzione

1. Il mutamento della destinazione dell'unità immobiliare verso l'uso locazione breve comporta il versamento della differenza tra gli oneri di urbanizzazione previsti, nelle nuove costruzioni, per la nuova destinazione d'uso e gli oneri previsti, nelle nuove costruzioni, per la destinazione d'uso in

atto, fermo restando l'eventuale contributo di costruzione dovuto per le opere che accompagnano il mutamento d'uso.

2. I Comuni, in ragione delle politiche poste in atto nei diversi ambiti del territorio comunale, per disincentivare l'insediamento dell'uso locazione breve ovvero per promuoverne lo sviluppo, possono con apposita deliberazione del Consiglio comunale:

- a) escludere gli interventi che comportino il mutamento d'uso verso la destinazione locazione breve dall'applicazione della riduzione del 35% del contributo di costruzione prevista all'articolo 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017;
- b) deliberare una ulteriore riduzione dei soli oneri di urbanizzazione rispetto alla percentuale prevista all'articolo 8, comma 1, lettera b), della L.R. n. 24 del 2017, fino alla completa esenzione dagli stessi;
- c) variare in aumento o in diminuzione l'entità del valore unitario degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'uso locazione breve fino ad un massimo del 30%.

3. La delibera consiliare di recepimento del comma 2 è trasmessa alla Regione che provvede all'immediata pubblicazione su Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT) dell'avviso dell'avvenuta approvazione. La delibera consiliare entra in vigore dalla data di pubblicazione sul BURERT del citato avviso.

Art. 9

Ripristino della funzione abitativa

1. Nel rispetto della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, il ripristino dell'uso abitativo senza opere è attuato liberamente, senza titolo abilitativo edilizio, ed è comunque esonerato dal pagamento del contributo di costruzione.

2. Il mutamento di destinazione d'uso di cui al comma 1 è soggetto a comunicazione amministrativa allo Sportello Unico competente, ai soli fini di facilitare l'accertamento dello stato legittimo dell'immobile, utilizzando l'apposita modulistica semplificata predisposta dalla Giunta regionale.

TITOLO III

FUNZIONI DI MONITORAGGIO, INDIRIZZO E CONTROLLO DELLA LOCAZIONE BREVE

Art. 10

Sistema di monitoraggio

1. La Regione promuove la realizzazione di un sistema integrato per la dematerializzazione e la gestione telematica dei procedimenti di insediamento dell'uso locazione breve, nell'ambito delle

attività per lo sviluppo della piattaforma telematica Accesso Unitario 2.0., in interconnessione con i sistemi informativi statali e regionali del turismo, costituendo una banca dati unica regionale mantenuta costantemente aggiornata.

2. Nelle more della predisposizione della piattaforma integrata di cui al comma 1, i Comuni di cui all'articolo 5, comma 1, istituiscono e aggiornano, periodicamente, un registro contenente l'elenco delle unità immobiliari destinate alla locazione breve, formato sulla base dei titoli edilizi e delle comunicazioni di cui agli articoli 7 e 13 e trasmettono, annualmente, i dati e le informazioni raccolti alla struttura regionale competente.

Art. 11

Funzioni di indirizzo e coordinamento

1. La Regione svolge le funzioni di indirizzo e coordinamento nell'applicazione della presente legge. A tale scopo la Giunta regionale provvede, con appositi atti di coordinamento tecnico predisposti previa consultazione del CAL:

- a) a definire i requisiti delle opere edilizie destinate alla locazione breve di cui all'articolo 6, comma 2;
- b) ad adeguare la modulistica unificata edilizia alle finalità di cui alla presente legge e a predisporre il modello unificato delle comunicazioni previste dalla stessa.

Art. 12

Funzioni di vigilanza

1. I Comuni esercitano, anche in forma associata, il controllo e la vigilanza in materia urbanistico-edilizia sulle unità immobiliari destinate all'uso locazione breve, verificando, in particolare, l'intervenuto mutamento della destinazione d'uso richiesto ai sensi della presente legge, nonché il possesso dei requisiti previsti dall'articolo 6.

2. Fermo restando il ripristino dell'uso legittimo stabilito dalla documentazione di cui all'articolo 10-bis della L.R. n. 15 del 2013 e l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla legge regionale n. 16 del 2004:

- a) chiunque concede un'unità immobiliare per finalità di locazione breve priva dei requisiti previsti dall'articolo 6 e delle specifiche condizioni eventualmente stabilite dai Comuni ai sensi dell'articolo 5 ovvero senza avere eseguito gli interventi di conformazione di cui all'articolo 13, commi 1 e 3, è soggetto a una sanzione amministrativa pecuniaria da euro 3.000 a euro 8.000;
- b) chiunque concede un'unità immobiliare per finalità di locazione breve senza avere presentato la comunicazione prevista dall'articolo 13, comma 2, incorre nella sanzione amministrativa da euro 1.500 ad euro 3.000.

3. L'applicazione delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo è di competenza dei Comuni, secondo le modalità stabilite dallo Statuto e dai regolamenti comunali. All'attuazione del presente articolo si provvede nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente e senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica. Le entrate derivanti dall'applicazione delle sanzioni sono utilizzate dal Comune per la realizzazione di interventi a sostegno delle politiche abitative, con particolare riferimento alla manutenzione del patrimonio comunale di edilizia residenziale pubblica e di edilizia residenziale sociale.

TITOLO IV DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 13 Disposizioni transitorie

1. Per le unità immobiliari che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risultino già regolarmente abilitate ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente all'esercizio della locazione breve trova applicazione l'obbligo di adeguamento ai requisiti previsti dall'articolo 6, commi 2 e 4, entro il termine perentorio di tre anni dall'entrata in vigore della presente legge.

2. Nei Comuni che abbiano dato attuazione all'articolo 5, gli interessati comunicano all'amministrazione comunale l'avvenuto mutamento d'uso verso la destinazione locazione breve, entro il termine di 12 mesi dall'entrata in vigore della relativa disciplina di piano. La comunicazione è effettuata mediante la presentazione di una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà ai sensi dell'articolo 45 del decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa*), redatta utilizzando l'apposita modulistica semplificata predisposta dalla Giunta regionale.

3. I Comuni, qualora subordinino l'avvio dell'attività di locazione breve a prescrizioni in ordine ai requisiti dimensionali e standard di qualità e alle dotazioni territoriali e pertinenziali, ai sensi dell'articolo 5, comma 5, lettere c) e d), possono prevedere motivatamente l'adeguamento delle unità immobiliari già legittimamente destinate a tale uso a taluni requisiti e condizioni, stabilendo termini perentori per la conformazione, comunque non inferiori a tre anni.

Art. 14 Entrata in vigore

1. La presente legge entra in vigore il giorno successivo alla sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale Telematico della Regione Emilia-Romagna (BURERT).

* * *

ALLEGATO 3

Relazione Tecnico-Finanziaria

Il progetto di legge comprende quattordici articoli ed è strutturato in quattro titoli:

- il **Titolo I** (Disposizioni generali) prevede **n. 3** articoli relativi all’oggetto della legge, alla sua finalità e all’ambito di applicazione;
- il **Titolo II** (Disciplina urbanistico-edilizia della locazione breve) prevede **n. 6** articoli che disciplinano la nuova destinazione d’uso denominata *locazione breve*, il suo insediamento nel territorio comunale, i requisiti delle unità immobiliari destinate a tale uso, i titoli abilitativi edilizi necessari per attuarlo, nonché disposizioni inerenti il contributo di costruzione e il ripristino della funzione residenziale;
- il **Titolo III** (Funzioni di monitoraggio, indirizzo e vigilanza della locazione breve) prevede **n. 3** articoli contenenti previsioni relative al sistema di monitoraggio per l’attuazione della nuova disciplina, le funzioni di indirizzo e coordinamento esercitate dalla Regione e le funzioni di vigilanza poste in capo agli Enti locali;
- il **Titolo IV** (Disposizioni transitorie e finali) prevede **n. 2** articoli disciplinanti, rispettivamente, la disciplina transitoria della legge e la sua entrata in vigore.

Il progetto di legge si inquadra nell’azione di regolamentazione del fenomeno “*Affitti brevi a uso turistico*”, obiettivo strategico “*Sostenere il diritto alla casa*” (Obiettivo n. 2 dell’Assessorato alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili, DEFR 2026 - 2028, Parte II e III).

Le modifiche normative proposte **non comportano alcun effetto sul bilancio** dell’amministrazione regionale.

* * *

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Giovanni Pietro Santangelo, Responsabile di SETTORE GOVERNO E QUALITÀ DEL TERRITORIO esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1762

IN FEDE

Giovanni Pietro Santangelo

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Cleto Carlini, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CURA DEL TERRITORIO E DELL'AMBIENTE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1762

IN FEDE

Cleto Carlini

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Roberto Ricci Mingani, Direttore generale della DIREZIONE GENERALE CONOSCENZA, RICERCA, LAVORO, IMPRESE esprime, ai sensi dell'art. 37, quarto comma, della L.R. n. 43/2001 e della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., parere di regolarità amministrativa di merito in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1762

IN FEDE

Roberto Ricci Mingani

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Francesca Palazzi, Responsabile di SETTORE AFFARI LEGISLATIVI E AIUTI DI STATO esprime, ai sensi della deliberazione della Giunta Regionale n. 2376/2024 e s.m.i., il parere di adeguatezza tecnico-normativa e di legittimità in relazione all'atto con numero di proposta GPG/2025/1762

IN FEDE

Francesca Palazzi

REGIONE EMILIA-ROMAGNA

Atti amministrativi

GIUNTA REGIONALE

Delibera Num. 1700 del 20/10/2025

Seduta Num. 45

OMISSIS

Il Segretario

Colla Vincenzo

Servizi Affari della Presidenza

Firmato digitalmente dal Responsabile Roberta Bianchedi

Assessore alle Politiche abitative, Lavoro, Politiche giovanili
Giovanni Paglia

Assessora a Turismo, Commercio, Sport
Roberta Frisoni

Assessora all'Ambiente, Programmazione territoriale,
Mobilità e Trasporti, Infrastrutture
Irene Priolo

E p.c.

Al Presidente della Giunta regionale
Michele De Pascale

Al Vicepresidente con delega a Sviluppo economico e green economy, Energia, Formazione professionale, Università e ricerca
Vincenzo Colla

Al Capo di Gabinetto
Luca Vecchi

Alla Direttrice Generale Risorse, Europa, Innovazione e Istituzione
Manuela Lucia Mei

Al Responsabile del Settore riforme istituzionali,
rapporti con la conferenza delle regioni e
coordinamento della legislazione
Francesca Palazzi

Al Responsabile del Settore Coordinamento delle politiche europee, programmazione, riordino istituzionale e sviluppo territoriale, partecipazione, cooperazione e valutazione

Caterina Brancaleoni

Oggetto: Consiglio delle Autonomie Locali. **Seduta 16 ottobre 2025**

Richiesta di parere ai sensi dell'art. 6 della l.r. n. 13/2009 in ordine alla proposta di deliberazione della Giunta regionale avente ad oggetto *“Approvazione del progetto di legge recante disciplina degli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna”*.

Parere favorevole

Cordiali saluti

Il Vicepresidente
Fabio Braglia
(documento firmato digitalmente)