

Trieste, 6/6/2023

Mozione urgente

Oggetto: Per una legge nazionale sulla disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa

Il Consiglio Comunale di Trieste

Visto l'art. 3 della Costituzione Italiana, il quale sancisce che "è compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale, che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e la partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese";

Considerato che il diritto all'abitare si riferisce al soddisfacimento di uno dei bisogni primari dell'essere umano e, come tale, è riconosciuto nel novero dei diritti che contribuiscono al raggiungimento dell'uguaglianza sostanziale tra cittadini;

Visti gli artt. 41 e 42 della Costituzione Italiana, che determinano i casi in cui il godimento della proprietà privata può essere limitato per finalità sociali e ambientali;

Considerato che allo stato attuale il diritto ad accedere alla casa è compromesso a causa dei fenomeni di speculazione, carenza di alloggi e diffuso aumento dei canoni, che caratterizzano l'andamento del mercato immobiliare;

Considerato che nel corso dell'ultimo anno nella nostra Regione, secondo i dati diffusi da FIAIP, la disponibilità di alloggi in locazione è diminuita del 13%, mentre il prezzo di locazione al metro quadro è incrementato del 7%;

Considerato che negli ultimi anni l'esplosione del fenomeno degli affitti brevi, favorito dall'avvento di alcune note piattaforme digitali, ha influenzato in maniera rilevante l'evoluzione del mercato immobiliare;

Considerato che, nel suo spirito originario, la pratica della condivisione degli immobili attraverso piattaforme digitali rispondeva all'esigenza dei piccoli proprietari immobiliari di ottenere un'integrazione al proprio reddito attraverso l'affitto di una porzione del proprio luogo di residenza o domicilio (ad esempio una stanza di un appartamento) o di un intero immobile ma per periodi limitati di tempo (ad esempio durante periodi di assenza dallo stesso);

Considerato che negli anni successivi tale configurazione è stata nei fatti soppiantata da modelli imprenditoriali caratterizzati dalla messa a disposizione di interi alloggi per

lunghi periodi di tempo, e talvolta dal controllo o dalla gestione di un elevato numero di proprietà immobiliari da parte di singoli operatori economici;

Considerato che, a riprova di quanto affermato in precedenza, secondo i dati elaborati dal sito airdna.co analizzando le piattaforme AirBnB e Vrbo nel Comune di Trieste oltre il 71% degli immobili recensiti risultano disponibili per l'affitto oltre i 90 giorni l'anno;

Considerato che una normativa concernente la limitazione del numero degli immobili dati in locazione breve e la rotazione della concessione di autorizzazioni alla locazione breve tra proprietari contribuirebbe a contenere le ricadute negative del fenomeno degli affitti brevi sul mercato delle locazioni residenziali di lungo periodo, aumentando la disponibilità di soluzioni abitative di lungo termine sul mercato immobiliare e salvaguardando così il diritto all'abitare;

Considerato che la peculiarità della diffusione del fenomeno degli affitti brevi, che assume diversi gradi di intensità anche all'interno del territorio di uno stesso Comune, richiederebbe di prevedere adeguati livelli di autonomia a livello comunale nell'applicazione delle limitazioni, pur nel rispetto di criteri e principi generali definiti per legge;

Considerato che il gruppo "Alta Tensione Abitativa" si è costituito a partire dal 2021 nella città di Venezia, particolarmente interessata dai fenomeni sopra citati, intorno alla riflessione di residenti, esperti, associazioni e comitati inerente il rapporto tra città e turismo;

Considerato che il gruppo "Alta Tensione Abitativa" ha in seguito elaborato, grazie all'incontro di competenze di tecnici giuristi, architetti, urbanisti, società civile e consiglieri comunali, una proposta di legge "Per la disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa", il cui testo completo è allegato alla presente mozione;

Rilevato che la sopra menzionata proposta di legge configura un regime autorizzativo analogo a quanto già previsto in altri Paesi europei, in particolare in linea con la normativa francese in materia, la quale è già stata giudicata compatibile con il diritto dell'Unione Europea nella sentenza della Corte di Giustizia - C724/18 Cali Apartments poiché si evidenzia con chiarezza l'esistenza di un "motivo imperativo di interesse generale" alla base dell'introduzione di un regime di autorizzazione;

Ritenuto appropriato individuare nel rapporto tra residenti dell'area sottoposta a regolamentazione e posti letto negli immobili disponibili sul mercato della locazione breve una prima misura utile a mantenere un equilibrio accettabile tra pressione turistica e mercato immobiliare residenziale, come stabilito nella sopra menzionata proposta;

Ritenuto inoltre appropriato individuare una durata limitata adeguata delle autorizzazioni alla locazione breve, al fine di non configurare un'illegittima restrizione

alla concorrenza e una discriminazione irragionevole tra proprietari che aspirano a locare il proprio immobile per brevi periodi, nonché di escludere dai regimi autorizzativi le attività che non hanno un impatto significativo sulla residenzialità e possono ricondursi alla nozione originaria di economia della condivisione, quali la locazione breve di singoli locali nell'immobile di residenza oppure dell'immobile di residenza nei periodi limitati in cui non lo si occupa, come stabilito nella sopra menzionata proposta;

Considerato che materie quali l'ordinamento civile (art. 117, comma 2, lett. l) della Costituzione Italiana), la tutela della concorrenza (art. 117, comma 2, lett. e) della Costituzione Italiana) e la tutela dei beni culturali (art. 117, comma 2, lett. s) della Costituzione Italiana) sono di competenza esclusiva dello Stato;

Considerato che per effetto dell'art. 1 del DL n. 551/1988, convertito con modificazioni dalla legge n. 61/1989, il CIPE individua tramite apposita Delibera i Comuni ad alta tensione abitativa;

Considerato che la Delibera n. 87/2003 del CIPE include il Comune di Trieste tra i Comuni ad alta tensione abitativa;

Ravvisate nell'urgenza dell'emergenza abitativa che coinvolge anche la nostra città e nell'annunciato avvio di un confronto parlamentare relativo al governo del fenomeno degli affitti brevi le ragioni di urgenza della presente mozione, ai sensi dell'art. 45 del Regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale di Trieste;

Impegna il Sindaco e l'Assessore competente

- a richiedere formalmente che il Parlamento legiferi quanto prima in materia di disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa, seguendo la proposta elaborata dal gruppo di Alta Tensione Abitativa, riportata in allegato a questa mozione;
- a promuovere, anche in concorso con i sindacati degli inquilini, con l'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale, con l'Agenzia Regionale per il diritto allo studio del Friuli Venezia Giulia, e con le associazioni di rappresentanza di proprietari immobiliari e operatori economici del settore immobiliare, l'avvio di un confronto periodico sullo stato del mercato immobiliare cittadino e sulle misure necessarie per la tutela del diritto all'abitare;
- a inoltrare il presente atto alla Presidenza del Senato della Repubblica, alla Presidenza della Camera dei Deputati, alla Presidenza del Consiglio dei Ministri e alle Presidenze di Anci e Upi, dandone adeguata pubblicizzazione.

I Consiglieri e la Consigliera proponenti



Riccardo Laterza



Kevin Nicolini

Giorgia Kakovic