

Emendamento Pellicani
Decreto-legge del 17/05/2022
n. 50, convertito con modifiche
con Legge n. 91 del
15/07/2022

*Art. 37 bis - Misure per favorire
l'incremento dell'offerta di
alloggi in locazione per uso
residenziale di lunga durata
nella città storica di Venezia*

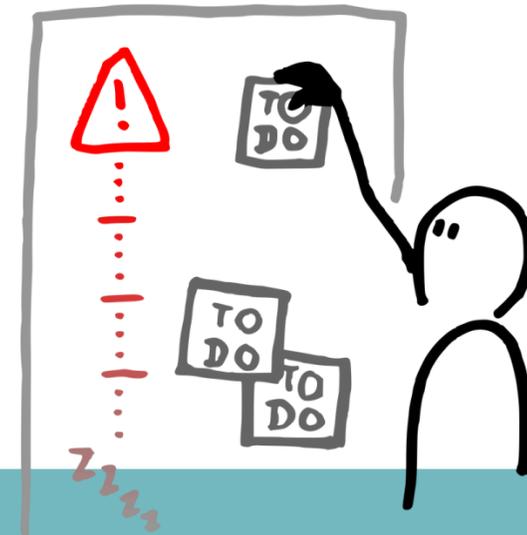
**SCHEDE DI LETTURA
e
IPOTESI
APPLICATIVE**



Occhio

La ratio legis

(finalità della norma)



IL TESTO

1. Al fine di favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico nonché di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale...



Le finalità che può perseguire il Comune con il regolamento sono esclusivamente:

- Favorire l'incremento di alloggi in affitto di lungo periodo
- Favorire la residenzialità nel centro storico
- Tutelare il patrimonio storico-artistico

2) Finalità diverse o ulteriori o complementari rendono il regolamento illegittimo

Ocio

La ratio legis - approfondimento (finalità della norma)



Mentre sono chiare le finalità principali (*favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata e la residenzialità nel centro storico*) può sollevare dubbi l'obiettivo «**di tutelare il patrimonio storico-artistico e ambientale di rilevanza mondiale**».

Quest'ultimo non va evidentemente disgiunto rispetto ai precedenti, come fosse un obiettivo a sé, ma letto in maniera sistematica.

In coerenza con l'evoluzione della tutela dei beni culturali, il riferimento alla tutela del patrimonio deve intendersi come estesa alla tutela dei valori culturali e identitari della città, che implicano necessariamente la salvaguardia della vitalità della sua comunità.

Il riferimento alla «rilevanza mondiale» richiama inoltre la qualifica di Sito UNESCO di «Venezia e la sua Laguna» e i conseguenti obblighi di tutela assunti dallo Stato italiano e, per quanto qui interessa, dal Comune di Venezia.

La competenza

IL TESTO

...la cui salvaguardia è obiettivo di preminente interesse nazionale ai sensi della legge 16 aprile 1973, n. 171...



La materia è di **esclusiva competenza statale**, perché l'obiettivo si può identificare nella «*tutela dell'ambiente, dell'ecosistema e dei beni culturali*» (art. 117, co. 2, lett. s) Cost.)

Il richiamo alla Legge speciale del 1973 chiarisce che gli obiettivi della norma si collocano in quel quadro di provvedimenti speciali per Venezia (v. art. 1, co. 2, dove si dice che la Repubblica «*ne assicura la vitalità socioeconomica*»)

I possibili interventi - *generale*

In conformità alle finalità indicate in apertura, **il Comune di Venezia può adottare due tipologie di interventi che possono essere alternative o complementari.**

Le tipologie di interventi sono indicate nelle lettere a) e b) della norma e vengono analizzate distintamente, ma possono essere adottate anche insieme.

I possibili interventi - Lettera a)

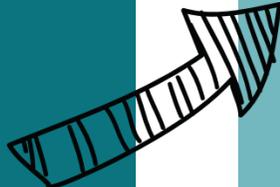
IL TESTO

...il comune di Venezia può:

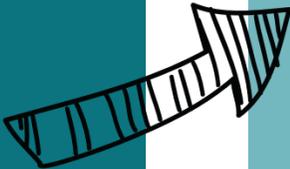
a) integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per definire, in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96...



1) Il piano d'intervento è quello **urbanistico** (sono esclusi ambiti diversi)



2) Vanno definiti **ambiti omogenei** (meglio se specifici per le locazioni brevi)



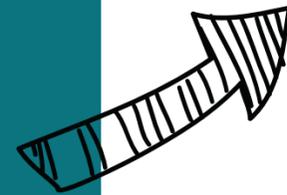
3) Le nuove regole possono interessare **tutto il territorio comunale**, ma devono necessariamente riguardare le zone del comune qualificate come «centro storico» (anche Mestre) e tutte le isole della Laguna.

I possibili interventi - Lettera a)

IL TESTO

...il comune di Venezia può:

a) integrare i propri strumenti urbanistici con specifiche disposizioni regolamentari per definire, in modo differenziato per ambiti omogenei, con particolare riguardo al centro storico e alle isole della laguna veneziana, i limiti massimi e i presupposti per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96...



4) Trattandosi di interventi sul piano urbanistico, **i limiti massimi** vanno intesi come **tetto al numero di immobili residenziali** destinati a locazione breve per ambito omogeneo (non altri limiti massimi, ad es. temporali)

5) Trattandosi di una formula piuttosto ampia, **i presupposti** lasciano un certo margine di discrezionalità al Comune.
VEDI PROSSIMA SCHEDA

2

I presupposti - *Approfondimento*



I possibili **presupposti** per la destinazione degli immobili residenziali ad attività di locazione breve di cui all'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96 vanno ipotizzati tenendo sempre presente la finalità della norma (in breve, incrementare alloggi, residenzialità).

Si possono quindi immaginare presupposti che:

- A) identifichino **una certa categoria di immobili con particolari caratteristiche** – escludendo altre categorie di immobili che restano appannaggio solo dei residenti
- B) descrivono **una relazione rispetto ad altri immobili** – evitando che interi palazzi siano trasformati in locazioni brevi
- C) implicino **la destinazione di altri immobili a «locazione per uso residenziale di lunga durata»** – promuovendo la conversione o il mantenimento di immobili per affitto residenziale

I presupposti - *Esempi*



- **A)** Presupposti che identifichino **una certa categoria di immobili con particolari caratteristiche** (ad es. solo con una certa metratura o ad un certo piano)

ESEMPIO: solo i piani terra o gli immobili di dimensioni inferiori a mq 45 (perché meno idonei a residenzialità)

- **B)** Presupposti che descrivono **una relazione rispetto ad altri immobili** (ad es. contiguità o presenza in condominio) – evitando che interi palazzi siano trasformati in locazioni brevi

ESEMPIO: nel medesimo palazzo non deve essere già destinato a locazione breve il 20% delle unità immobiliari

- **C.** Presupposti che implicino **la destinazione di altri immobili a «locazione per uso residenziale di lunga durata»** – promuovendo la conversione o il mantenimento di immobili per affitto residenziale

ESEMPIO: compensazione «alla maniera francese»: per destinare a locazione breve un'unità immobiliare, il titolare deve destinarne a residenza principale o affitto di lunga durata per residenti un'altra (ad es. il residente con una casa in locazione breve: ok; il proprietario che vive a Milano e ha 4 case: 2 a locazione breve, 2 per residenti; società con 5 locazioni brevi: deve mettere altre 5 case sul mercato per i residenti...)

Ocso

I presupposti - Cosa *NON* si può fare

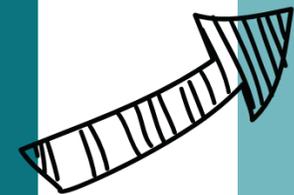


- I **presupposti non si possono far retroagire immediatamente** su tutti gli immobili già destinati a locazione breve, perché c'è un «problema di rispetto della preesistenza vincolante: lo strumento urbanistico può avere effetti solo per il futuro, non può cioè avere effetti espulsivi delle attività in essere» (cfr. D. Traina, Il governo del territorio per un turismo innovativo e sostenibile)
- Non si possono introdurre **limiti temporali all'attività** (ad es. consentire la locazione breve solo per 30 giorni) perché questo mezzo non pare riconducibile ai presupposti per la destinazione, ma una modalità di gestione. Inoltre l'unico limite temporale previsto espressamente è di 120 giorni.
- Non si possono introdurre **licenze a tempo** (su modello della proposta di Alta Tensione Abitativa), perché la norma non vi fa riferimento e si limita a parlare di integrazione di strumenti urbanistici
- In generale, non si possono introdurre condizioni e presupposti che non servano a tutelare la residenzialità e incrementare gli alloggi per i residenti, ma altre finalità (ad es. decoro: sarebbe limitazione illegittima)

I PRINCIPI- Lettera a)

IL TESTO

...Le disposizioni regolamentari stabiliscono i limiti e i presupposti di cui al primo periodo nel rispetto dei principi di proporzionalità, di trasparenza, di non discriminazione e di rotazione, tenendo conto della funzione di integrazione del reddito esercitata dalle locazioni brevi per i soggetti che svolgono tale attività in relazione a una sola unità immobiliare



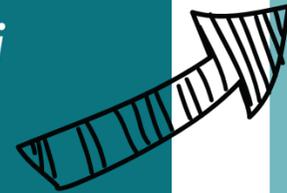
6) I principi richiamati devono essere rispettati nella redazione del regolamento; sono piuttosto generali e influenzati dalla Direttiva Servizi dell'UE. **Il principio di rotazione** sembra implicare un rinnovamento, almeno parziale, dei soggetti che esercitano locazione breve.

7) Deve esserci un regime di favore per i titolari di una sola unità immobiliare destinata a locazione breve: si possono immaginare **deroghe circoscritte** ai presupposti e/o ai limiti massimi e/o alla rotazione

I possibili interventi- Lettera b)

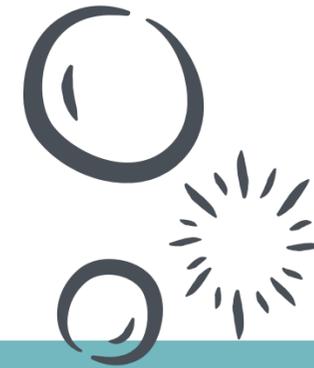
IL TESTO

b) stabilire, con specifiche disposizioni regolamentari, che lo svolgimento dell'attività di cui alla lettera a) per una durata superiore a centoventi giorni, anche non consecutivi, in ciascun anno solare sia subordinato al mutamento della destinazione d'uso edella categoria funzionale dell'immobile



Se il Comune decide di introdurre questa limitazione, chi vuole affittare più di 120 giorni deve chiedere il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a turistico-ricettivo. Oltre a possibili requisiti più stringenti, è possibile applicare lo stesso **schema della c.d. «delibera blocca alberghi»**: il mutamento di destinazione passa per il Consiglio che può non autorizzarlo per l'interesse generale (sempre avuto riguardo per la residenza).

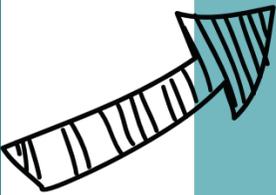
AGGIORNAMENTO



IL TESTO

2. Il regolamento comunale di cui al comma 1 è aggiornato periodicamente in considerazione dell'andamento della popolazione residente ed è adottato nel rispetto delle disposizioni regionali vigenti in materia.

L'aggiornamento del regolamento deve essere previsto nello stesso secondo una **periodicità regolare** (ad es. 5 anni).



L'aggiornamento dovrà riguardare verosimilmente i «limiti massimi» (che potrebbero mutare con l'aumento della popolazione) o i presupposti se si rivelano non del tutto congrui.

Il riferimento alla normativa regionale riguarda soltanto la disciplina delle locazioni turistiche (comunicazioni, sanzioni, ecc.), mentre la norma speciale prevale per evidenti ragioni sistematiche sulle norme generali in materia urbanistica