

Ill.mo Sig. Presidente del Consiglio
dei Ministri
On. Giorgia Meloni
Palazzo Chigi
Piazza Colonna, 370
00187 ROMA

Ill.mo Sig. Ministro
Senatrice Daniela
Santanchè
Ministero del Turismo
Via di Villa Ada, 55
ROMA

Oggetto: DDL locazioni per finalità turistiche
Prot. n. 210/2023/AZ/gb

*Onorevole Presidente del Consiglio,
Onorevole Ministro,*

Vi scrivo nella mia qualità di Presidente Nazionale dell'Associazione **CONFABITARE – Associazione Proprietari Immobiliari** – quale Organizzazione rappresentativa a tutela dei proprietari immobiliari riconosciuta **nel 2016 dal MIT** tra le associazioni maggiormente rappresentative della proprietà immobiliare a livello nazionale e iscritta, **a partire dal 2018, al Registro dei portatori di interessi presso la Camera dei Deputati.**

Come immagino ben saprete, da alcuni giorni si susseguono le polemiche in ordine all'ipotesi di nuova disciplina delle locazioni turistiche, tema che era stato di recente trattato a livello europeo, ma con lo scopo di armonizzare i metodi di raccolta, trattamento e diffusione dei dati. Dopo aver sottoposto il nuovo DDL al nostro Centro Studi nazionale, ho deciso di scriverVi perché le criticità emerse sono tali da indurci a respingere – allo stato attuale – la norma, pur nella consapevolezza che alcune cose possono essere mantenute (magari con lievi modifiche) e giustamente valutate.

Purtroppo, la sensazione che emerge dalla norma nel suo complesso sembra essere quella di voler colpire, anche duramente, solo i proprietari di casa (soprattutto i piccoli e i medi) e di schierarsi dalla parte degli albergatori e relative associazioni di categoria. Scelta che non condivido ma che, ovviamente, avete tutto il diritto di fare.

Ma allora perché non dire chiaramente da che parte ha deciso di stare il Governo?
Non sarebbe forse più serio?

In ogni caso, secondo il nostro Centro Studi la norma appare piuttosto confusa e anche palesemente incostituzionale in alcuni suoi tratti specifici. Trattandosi di aspetti tecnico-giuridici, mi limito a riportare per sommi capi le principali osservazioni:

- 1) Se partiamo dall'articolo 1, la norma ben lungi dal riguardare i soli contratti turistici, colpisce in realtà tutti i contratti inferiori a 30 giorni, quindi anche quelli sottoscritti per necessità personali (di lavoro, di studio, di salute, ...) che nulla hanno a che vedere col turismo. In parole povere, scritta così la norma, è come se si volesse imporre a tutti per legge di andare in albergo! Peccato che ciò significa anche da un lato imporre (e, quindi, limitare) le modalità di circolazione delle persone, dall'altro porre limiti all'uso legittimo della proprietà privata. Il tutto ci sembra in evidente violazione alle norme e sentenze europee ed alla nostra Costituzione.
- 2) Anche la previsione del limite del numero di notti, fissato a due, appare eccessiva ed illegittima. Intanto più o meno nessuno va una sola notte in una casa privata (lo dicono le statistiche dei portali), seconda cosa, così stabilendo si introducono sia limiti alla proprietà privata (senza passare da una legge costituzionale), sia alla circolazione delle persone (in violazione delle norme europee), che una disparità di trattamento fra medesime situazioni (una notte no, due si).
- 3) Anche la distinzione fra Città Metropolitane e non appare ulteriormente illogica, discriminatoria ed incostituzionale. Se io ho, ad esempio, l'immobile al di qua della linea di confine faccio quello che voglio, se è al di là vengo pesantemente sanzionato.
- 4) Ancora peggio è la previsione di cui all'articolo 4, nel quale si introduce una illogica disparità di trattamento soggettiva, con previsioni che la maggior parte dei reati penali non hanno. Che differenza c'è, dal punto di vista del Diritto privato, fra un immobile locato da un proprietario incensurato e uno locato da un soggetto che ha subito una condanna penale? Salvo che non sia stato condannato dal giudice ad una forma interdittiva specifica, la limitazione è senza senso e in palese violazione della Costituzione per disparità di trattamento.
- 5) L'obbligo di specifiche dotazioni degli appartamenti, introdotto dagli articoli 5 e 6, che richiamano quelle degli alberghi o strutture similari, altro non serve che a scoraggiare il privato e indurlo a non utilizzare questa forma contrattuale. Se, invece, lo scopo era solo quello di garantire standard qualitativi ed igienici, allora diciamo che la norma è eccessiva e del tutto sbagliata. L'attività in forma imprenditoriale come imposta dal disegno di legge è a dir poco abnorme, perché pone il limite «invalicabile» di due appartamenti.

Ora, premesso che i grandi proprietari di norma si affidano a società che gestiscono per loro gli immobili sotto ogni profilo, è evidente che la norma vuole colpire direttamente quei privati che, avendo ereditato qualche appartamento o avendolo comprato negli anni (magari con i sacrifici del mutuo, delle tasse, manutenzioni e spese varie) vorrebbero metterlo a reddito. Quindi viene introdotta con legge dello Stato una violazione della Costituzione per disparità di trattamento e limitazione al pieno godimento della proprietà privata.

Le locazioni turistiche avevano ricevuto una disciplina, se pur molto minimale, nella legge 431 del 1998 (che ha riformato le locazioni urbane), nel Decreto MIT 16/01/2017 e negli Accordi territoriali locali sottoscritti in Italia dalle Organizzazioni della proprietà e degli inquilini. Al limite - se proprio si voleva riordinare e uniformare il settore - si trattava di studiare una integrazione a quanto già in vigore, senza stravolgimenti incostituzionali e a danno dei soli piccoli proprietari.

Non è costume della nostra Associazione fare polemiche sterili, dato che abbiamo sempre agito verso le Istituzioni con serietà e spirito di collaborazione. Tant'è che la nostra attività (anche critica) ha portato ad esempio il **Governo Draghi** ad apprezzare ed accogliere molte nostre istanze (*su tutte ci pregiamo ricordare la norma da noi interamente ed esclusivamente elaborata grazie al nostro Centro Studi e che, riprodotta fedelmente nel c.d. Decreto Sostegni, ha consentito - fra il luglio 2021 e il gennaio 2022 - la ripartenza degli sfratti in modo graduale, eliminando l'aberrazione del blocco indiscriminato voluto dal Governo Conte*).

Per questo mi prego mettere a Vostra disposizione la nostra Associazione e il nostro Centro Studi al fine di rivedere insieme la norma ed evitare così un duro ed inaccettabile attacco a chi - i piccoli proprietari - rischiano di essere nei prossimi mesi ulteriormente colpiti anche dall'Unione Europea con la direttiva sull'efficiamento energetico.

Vogliate gradire i miei più sentiti auguri di buon lavoro.

Bologna, 28 settembre 2023

Alberto Zanni
Presidente Nazionale Confabitare

