

Locazioni. Si discute sulla legge regionale 27/2015

Affitti turistici, in Lombardia più vincoli per i proprietari

Saverio Fossati

■ Gli affitti turistici in Lombardia fanno discutere. Con il regolamento 7/2016, attuativo della legge regionale 27/2015, la Regione si è allargata ben al di fuori del tradizionale campo semi alberghiero (*bed & breakfast*, ostelli, locande e affittacamere) e ha previsto nella definizione di "case vacanza" le semplici locazioni inferiori ai 30 giorni a scopo turistico, invadendo anche il terreno delle norme civilistiche.

Tutti i proprietari dovranno esporre i prezzi in due lingue straniere, comunicare le presenze alla Ps, stipulare una polizza assicurativa a favore dei clienti per la responsabilità civile e comunicare l'interruzione o la cessazione dell'attività. Per poter firmare il contratto il proprietario deve fare una comunicazione preventiva al Comune, pena una sanzione da 2mila a 20mila euro.

Non basta: proprio nel regolamento di attuazione si indicano anche dei «requisiti minimi obbligatori» tra cui il numero di strofinacci e coltelli da cucina, cassetta di primo soccorso ed estintore. I proprietari hanno tempo sino all'8 agosto 2017 per adeguarsi.

Insomma, ce n'è abbastanza perché la proprietà immobiliare cerchi di intervenire: di questo si parlerà dopodomani nel convegno organizzato a Milano da Assoedilizia che vedrà partecipare anche l'assessore regionale per lo Sviluppo economico, Mauro Parolini. «In Lombardia - spiega il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici - gli arrivi turistici superano i 15 milioni e mezzo e le presenze sono pari a 38 milioni: un andamento decisamente più dinamico rispetto a quello registrato a livello nazionale. Riconosciamo che da un lato c'è un problema fiscale e dall'altro di concorrenza, direttamente dipendente dal primo. Ma se sussistono nella normativa maglie larghe attraverso le quali possano sfuggire situazioni di evasione o di elusione fiscale, la via per risolvere il problema non è quella di limitare la libertà contrattuale ma di imporre direttamente norme efficaci ed attuabili volte ad impedire fenomeni elusivi».

Il nodo, insomma, è sull'applicabilità concreta di una norma che sembra avere lo scopo di eliminare il "nero" degli affitti turistici, imponendo una serie di patenti burocratiche che solo in parte

possono interessare l'inquilino. Il rischio è però che la massa degli adempimenti diventi troppo pesante per chi affitta la seconda casa nei mesi estivi. Va detto che il tentativo del Comune di Milano di registrare chi affitta con Airbnb è fallito: solo l'8% ha obbedito all'obbligo di iscriversi all'albo.

Materia da sempre a forte vocazione regionale, il turismo incrocia però spesso materie riservate alla potestà legislativa esclu-

siva dello Stato centrale, come accade in tema di ordinamento civile e un esempio è proprio quello della legge della Regione Lombardia, n. 27 del 2015, al crocevia tra promozione del turismo e normativa in tema di locazione.

«La legge - spiega Marilisa D'Amico - pone alcune questioni sul piano del diritto costituzionale, anzitutto sul versante del riparto di competenze tra Stato e Regioni, così come delineato a norma dell'articolo 117 della Costituzione, a cui si affiancano dubbi sull'impostazione avallata dal legislatore regionale nel proporre questa, ancorché parziale, equiparazione tra attività ricettiva promossa tramite strutture alberghiere e strutture, viceversa, sprovviste dei caratteri della imprenditorialità e della stabilità, che finisce con il coinvolgere anche la tutela del diritto di proprietà di cui all'articolo 42 della Costituzione». Si tratta, prosegue Marilisa D'Amico, di un complesso di profili «che richiede di essere risolto in via interpretativa, ragionando sugli ambiti specifici, e rispetto ai quali il convegno si pone quale momento di analisi».

Del resto non è il primo caso: **Confedilizia** (che per il giorno successivo, sempre a Milano, partecipa al convegno organizzato con Pro.Loca. Tur sui temi della locazione turistica) aveva già ottenuto che il Governo impugnasse la legge regionale della Toscana 86/2016 per motivi di concorrenza con la materia riservata allo Stato.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I due convegni

01 | ASSOEDILIZIA

Si terrà il 29 marzo a Milano, in via Meravigli 3 alle 14.30. Presenti anche l'assessore Mauro Parolini e due docenti della Statale: Marilisa D'Amico (diritto costituzionale) e Gianroberto Villa (privato)

02 | CONFEDILIZIA

Organizzato con Pro.Loca. Tur si svolgerà il 30 marzo a Milano, ore 9-13, presso l'Istituto Leone XXIII. Interverrà Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia

