

INR 17/2025

OGGETTO: Interrogazione del consigliere del Gruppo Massimo Castagnini Sindaco, Massimo Castagnini in merito agli effetti e alle implicazioni locali derivanti dalla legge nr. 61 del 31/12/2024 “testo Unico del Turismo” approvata dalla Regione Toscana.

Il Consigliere del Gruppo Massimo Castagnini Sindaco, Massimo Castagnini ha presentato la seguente interrogazione che integralmente si trascrive:

“”

Premesso che:

- Con l’approvazione della Legge nr. 61 del 31/12/2024 "Testo Unico del Turismo", il Consiglio Regionale Toscano ha introdotto significative novità normative per il settore delle locazioni brevi e della ricettività extra-alberghiera, che destano preoccupazione per il loro impatto sul diritto di proprietà privata, sulla libertà di iniziativa economica dei piccoli proprietari immobiliari e sull’equilibrio del mercato turistico;
- Tali novità includono restrizioni che attribuiscono ai Comuni con alta densità turistica il potere di regolamentare e limitare l’attività di locazione breve per finalità turistiche, nonché l’imposizione del cambio di destinazione d’uso per le strutture ricettive extra-alberghiere entro il 31/12/2025;

Considerato che:

1. **Le locazioni brevi** hanno prodotto negli ultimi anni benefici significativi, come:
 - Interventi di riqualificazione urbana grazie agli investimenti dei piccoli proprietari, spesso effettuati mediante mutui a lungo termine;
 - Un impatto positivo sull’economia locale e sul decoro urbano;
 - Un contributo alla crescita del turismo e alla valorizzazione del patrimonio immobiliare nazionale, secondo dati ISTAT;
 - Una quota limitata di incidenza sul totale delle seconde case inutilizzate in Italia, come riportato da “Il Sole 24 Ore” (solo il 6,7% delle 9,5 milioni di seconde case è destinato agli affitti brevi);
2. **Il mercato delle locazioni a lungo termine** soffre di criticità irrisolte, come:
 - Rischi di morosità e lunghi tempi per gli sfratti, che disincentivano i proprietari dal concedere immobili per uso residenziale;
 - Mancata attuazione di normative che garantiscano tutele adeguate ai proprietari;
3. La normativa impone una duplicazione burocratica con l’introduzione del Codice Identificativo Nazionale (CIN), che si aggiunge al già esistente Codice Identificativo Regionale (CIR), causando confusione e inefficienze;

Rilevato che:

- L’articolo introdotto dal “Testo Unico del Turismo” che consente ai Comuni di alta densità turistica di adottare regolamenti restrittivi per le locazioni brevi è di dubbia costituzionalità, essendo la materia delle locazioni di competenza legislativa esclusiva dello Stato (art. 117 Cost.);
- La possibilità concessa agli alberghi di associare nella gestione abitazioni civili vicine costituisce una discriminazione evidente nei confronti dei piccoli locatori;
- L’obbligo di cambio di destinazione d’uso per le strutture extra-alberghiere comporta il rischio concreto di chiusura di molte attività e non appare idoneo a promuovere una maggior professionalizzazione del settore;

Si interroga il Sindaco e l’Assessore competente per sapere:

1. Quali misure il Comune intende adottare per garantire un equilibrio tra il diritto di proprietà privata, la libertà di iniziativa economica e le esigenze di tutela del tessuto sociale;
2. Se l'Amministrazione Comunale prevede di esercitare i poteri regolamentari introdotti dalla legge regionale, e in caso affermativo, secondo quali criteri e modalità;
3. Se l'Amministrazione ha valutato l'impatto economico e sociale delle nuove disposizioni sul turismo locale e sugli investimenti privati nel settore immobiliare;
4. Quanto generano di PIL gli affitti brevi sul territorio comunale, in particolare su Siena;
5. Se sia possibile stimare il valore delle imposte generate dagli affitti brevi, considerando l'applicazione della cedolare secca al 21% o delle imposte sul reddito d'impresa nel caso di gestione professionale;
6. A quanto ammonta mediamente e per anno il valore dell'imposta di soggiorno derivante dagli affitti brevi;
7. Quanto è l'indotto economico generato dagli affitti brevi sul territorio, considerando le seguenti voci:
 - o trasporti;
 - o ristorazione;
 - o cultura;
 - o esercizi commerciali;
 - o agenzie di viaggio.

Siena 29/01/2025

F.to CASTAGNINI Massimo