



XII LEGISLATURA
CONSIGLIO REGIONALE
ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA

P.D.L.

96	05/03/2026
-----------	-------------------

"Disciplina sperimentale per l'equilibrio tra residenzialità stabile e locazioni brevi nel territorio regionale".

CONSIGLIO REGIONALE Atti consiliari

Regione Liguria

XII LEGISLATURA - DOCUMENTI - PROPOSTE DI LEGGE E RELAZIONI



**CONSIGLIO REGIONALE
ASSEMBLEA LEGISLATIVA DELLA LIGURIA**

Proposta di legge di iniziativa dei Consiglieri:

**Selena Candia
Jan Casella**

**Proposta di legge recante: Disciplina sperimentale per l'equilibrio tra
residenzialità stabile e locazioni brevi nel territorio regionale**

RELAZIONE

La presente proposta di legge trae origine dalla necessità di dotare la Regione Liguria e i Comuni del proprio territorio di strumenti giuridici adeguati a governare il fenomeno delle locazioni brevi, che nel corso dell'ultimo quinquennio ha assunto dimensioni tali da incidere significativamente sull'equilibrio tra sviluppo turistico e disponibilità abitativa stabile. La crescita del mercato delle locazioni di alloggi a breve termine, resa possibile dall'espansione delle piattaforme digitali di intermediazione, ha prodotto effetti economici di rilievo che non possono essere disconosciuti. Essa ha tuttavia al contempo generato esternalità negative sui tessuti urbani e residenziali che richiedono una risposta normativa proporzionata, graduata e pienamente rispettosa del riparto costituzionale delle competenze.

Sul piano quantitativo, i dati disponibili delineano uno scenario di espansione continua a ogni livello territoriale. A livello europeo, secondo le elaborazioni del Parlamento europeo, nel solo mese di agosto 2024 le notti prenotate tramite le quattro principali piattaforme online nell'Unione europea hanno raggiunto 152,2 milioni, con un incremento del 57% rispetto al dato pre-pandemico dell'agosto 2019 (96,9 milioni). Nell'intero anno 2024 le prenotazioni hanno toccato 854,1 milioni di soggiorni, con un aumento del 18,8% rispetto al 2023, stabilendo un nuovo record assoluto. Sul piano nazionale, i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per il terzo trimestre 2025 documentano che i contratti di locazione ordinaria di lungo periodo registrano un calo del 3,4% rispetto all'anno precedente, con una perdita netta di oltre 3.000 stipule, mentre i canoni medi delle locazioni residenziali sono aumentati del 7,1% nel medesimo periodo. L'elevata redditività della locazione turistica rispetto a quella tradizionale — con rendimenti lordi stimati tra il 4% e il 10% annuo — ha spinto una quota crescente di proprietari a sottrarre immobili al mercato residenziale di lungo periodo, riducendo l'offerta e alimentando la pressione sui canoni a danno delle fasce di popolazione più vulnerabili.

In Liguria, il fenomeno presenta caratteristiche di particolare rilevanza in rapporto alla struttura demografica e immobiliare della regione. I dati dell'Osservatorio Turistico Regionale, aggiornati al novembre 2025, indicano che gli Appartamenti Ammobiliati ad Uso Turistico (AAUT) attivi sul territorio regionale sono 39.099, con una capacità ricettiva complessiva di circa 160.000 posti letto, cifra pari a quella dell'intero patrimonio ricettivo tradizionale ligure. La distribuzione provinciale vede Savona in testa con 12.165 unità, seguita dalla Città Metropolitana di Genova con 11.569, dalla Provincia di Imperia con 8.035 e dalla Provincia della Spezia con 7.330. Nei primi nove mesi del 2025 le presenze negli AAUT liguri hanno sfiorato 4 milioni su un totale regionale di 17.921.502 presenze complessive. Sul piano economico, nel 2025 il mercato delle locazioni brevi in Liguria ha generato un gross book value di 606 milioni di euro, con un effetto moltiplicativo stimato in un PIL indotto di circa tre miliardi di euro. Sul versante dei canoni residenziali, i dati di mercato rivelano un incremento del 4,91% in Liguria nel 2025 rispetto all'anno precedente, con picchi che nella Provincia di Savona raggiungono i 13,60 euro mensili per metro quadro. A Genova, il progressivo svuotamento del centro storico dalla residenzialità stabile a favore di un uso prevalentemente turistico del patrimonio abitativo è fenomeno documentato, che ha suscitato iniziative di protesta da parte di comitati di residenti. A tale quadro si aggiunge una criticità di trasparenza e controllo tutt'altro che marginale: alla fine del 2024, il 44% degli AAUT liguri —

oltre 18.000 strutture su 41.800 censite (dato comprensivo anche delle unità non attive; le unità attive al novembre 2025 risultano 39.099 secondo l'Osservatorio Turistico Regionale) — risultava ancora privo del Codice Identificativo Nazionale.

Il quadro normativo statale, pur avendo conosciuto significativi aggiornamenti nell'ultimo biennio, non appare da solo sufficiente a rispondere alle specificità dei contesti territoriali. L'articolo 4 del decreto-legge n. 50/2017, convertito dalla legge n. 96/2017, ha definito la fattispecie della locazione breve. La legge di bilancio 2024 (legge n. 213/2023) ha inasprito il regime fiscale elevando l'aliquota della cedolare secca al 26% dal secondo immobile. La legge di bilancio 2026 (legge n. 199/2025) ha abbassato la soglia di imprenditorialità al terzo immobile. Il decreto-legge n. 145/2023, convertito dalla legge n. 191/2023, ha istituito il Codice Identificativo Nazionale, obbligatorio dal 1° gennaio 2025, con sanzioni da 800 a 8.000 euro per la sua assenza e ulteriori sanzioni da 500 a 5.000 euro per la mancata esposizione. Il decreto legislativo 23 maggio 2024, n. 62, ha recepito il Regolamento (UE) 2024/1028, istituendo il punto di accesso digitale unico nazionale per la raccolta e condivisione dei dati sulle locazioni brevi. Si tratta di interventi che operano principalmente sul piano fiscale, dell'identificazione degli operatori e della trasparenza dei dati, ma che non forniscono alle autorità locali strumenti di governo della distribuzione territoriale del fenomeno. L'assenza di una disciplina nazionale unitaria sulle modalità di esercizio delle locazioni brevi in chiave urbanistica e abitativa costituisce il presupposto fattuale e giuridico che legittima l'intervento regionale nell'esercizio delle proprie competenze costituzionali concorrenti e residuali.

Di particolare rilievo sistematico, ai fini della legittimità dell'intervento regionale, è il quadro tracciato dalla sentenza della Corte costituzionale n. 186/2025, depositata il 16 dicembre 2025, con la quale la Consulta si è pronunciata sulla legge della Regione Toscana n. 61/2024 (Testo unico del turismo), respingendo integralmente il ricorso promosso dal Presidente del Consiglio dei ministri avverso, tra le altre, le disposizioni dell'articolo 59 in materia di criteri e limiti per le locazioni turistiche brevi. La Corte ha riconosciuto la piena legittimità dell'intervento regionale volto a disciplinare — non i contratti di locazione in sé, che restano materia di ordinamento civile di competenza esclusiva statale ai sensi dell'art. 117, secondo comma, lett. l), Cost. — bensì le modalità amministrative di esercizio dell'attività di locazione breve a fini turistici, in quanto tale disciplina si riconduce in via prevalente alle materie del governo del territorio e del turismo, escludendo qualsiasi invasione dell'ordinamento civile. Sulla scia di tale pronuncia, altre regioni si sono orientate verso strumenti analoghi, confermando l'ampiezza dello spazio normativo regionale che il presente progetto di legge intende percorrere con strumenti calibrati sulle specificità del territorio ligure.

La presente proposta di legge si colloca in continuità con il quadro normativo regionale vigente, e in particolare con la legge regionale n. 1/2024, che, quale testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e di locazioni brevi, ha definito il quadro definitivo e classificatorio delle fattispecie, introdotto obblighi di trasparenza e istituito strumenti di monitoraggio del fenomeno, con riferimento in particolare al sistema CITER. L'impianto della presente proposta rafforza tale quadro con strumenti di equilibrio territoriale ancorati a indicatori oggettivi e a una struttura di governo partecipata e reversibile, che lascia ai Comuni la titolarità delle scelte operative in funzione delle specificità locali.

Sul piano del diritto dell'Unione europea, il Regolamento (UE) n. 2024/1028 dell'11 aprile 2024 ha introdotto un quadro comune per la raccolta e la condivisione di dati sulle locazioni brevi,

imponendo agli Stati membri l'istituzione di un punto unico di accesso digitale e alle piattaforme online obblighi rafforzati di verifica e condivisione delle informazioni. Tale quadro è stato recepito a livello nazionale con il decreto legislativo n. 62/2024. Il presente progetto di legge dà piena attuazione a tale quadro assicurando, già in sede di istituzione dell'Osservatorio regionale, la piena interoperabilità con il predetto sistema europeo.

Le caratteristiche strutturali del territorio ligure amplificano l'urgenza di un intervento normativo calibrato. La Liguria presenta una morfologia costiera lineare, con patrimonio abitativo concentrato in fasce ristrette dove la pressione turistica si riversa su un numero limitato di Comuni e centri storici. Uno studio di Demoskopika ha classificato le province di Imperia, Savona e La Spezia in fascia di rischio "alto" di overtourism, sulla base di indicatori quali densità turistica, intensità dei flussi e pressione sulle risorse locali. Il caso delle Cinque Terre è emblematico: borghi abitati da poche centinaia di residenti permanenti registrano milioni di visitatori annui, con progressiva trasformazione degli appartamenti residenziali in alloggi turistici e conseguente depopolamento dei nuclei storici, fenomeno rilevato anche dalle ricerche condotte dall'Università di Genova. Anche a Portofino misure straordinarie di gestione dei flussi — come le ordinanze anti-selfie e il divieto di accesso ai pullman turistici — testimoniano la difficoltà di governare la pressione turistica con i soli strumenti dell'ordine pubblico, in assenza di strumenti normativi strutturati sul versante abitativo. A Genova, l'analisi del mercato immobiliare documenta che tra ottobre 2023 e ottobre 2024 i canoni di locazione sono aumentati dell'11%, mentre le abitazioni non occupate raggiungono il 13,5% dello stock cittadino — pari a circa 44.000 unità — dato che segnala come il problema non sia la carenza assoluta di patrimonio abitativo, bensì la sua distorsione allocativa verso usi turistici più remunerativi a danno della residenzialità stabile.

La proposta è strutturata attorno a tre principi fondamentali. Il primo è il principio di sussidiarietà: la Regione costruisce il quadro di riferimento e gli strumenti conoscitivi, mentre i Comuni sono titolari delle scelte operative, secondo il modello già confermato dalla sentenza n. 186/2025 con riferimento al potere regolamentare dei Comuni toscani. Il secondo è il principio di proporzionalità in senso giuridico-costituzionale, quale limite intrinseco all'esercizio del potere regolatorio regionale e comunale: la Corte costituzionale ha chiarito nella sentenza n. 186/2025 che i criteri e i limiti all'esercizio della locazione breve sono ammissibili a condizione che siano "dettati nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione" e siano "individuati al fine di perseguire" finalità di interesse pubblico identificate e verificabili. In conformità a tale indirizzo, la presente legge ancora ogni misura restrittiva a indicatori oggettivi previamente determinati dalla Giunta regionale, la rende temporanea e reversibile, e la subordina a un'istruttoria tecnica motivata che documenti la sussistenza effettiva delle condizioni di squilibrio. Il terzo è il principio di tutela del legittimo affidamento: l'applicazione delle misure ai soggetti già operanti è differita di un periodo non inferiore a tre anni, in coerenza con quanto previsto anche dalla legge toscana n. 61/2024 e con la giurisprudenza costituzionale consolidata in materia di norme conformative del diritto di proprietà.

RELAZIONE ARTICOLATA

Art. 1 — Oggetto e finalità

L'articolo definisce l'oggetto e le finalità della legge.

Art. 2 — Definizioni

L'articolo definisce le nozioni di locazione breve rilevanti ai fini della presente legge.

Art. 3 — Ambito di intervento

L'articolo delimita il perimetro dell'intervento regionale, escludendo qualsiasi incidenza sulla validità dei contratti e sull'ordinamento edilizio.

Art. 4 — Osservatorio regionale sulle locazioni brevi

L'articolo istituisce l'Osservatorio regionale sulle locazioni brevi e ne disciplina composizione, funzioni e modalità di rendicontazione al Consiglio regionale.

Art. 5 — Ambiti a sostenibilità abitativa critica

L'articolo disciplina i criteri e le modalità per la classificazione comunale degli ambiti a sostenibilità abitativa critica.

Art. 6 — Regolamenti comunali per la sostenibilità abitativa

L'articolo definisce i contenuti e le misure attivabili dai regolamenti comunali negli ambiti classificati ai sensi dell'articolo 5.

Art. 7 — Misure urbanistiche

L'articolo attribuisce ai Comuni la facoltà di adottare misure urbanistiche per il mantenimento della funzione residenziale stabile negli ambiti classificati.

Art. 8 — Programmi comunali di riequilibrio abitativo

L'articolo prevede l'adozione di programmi comunali di incentivazione della locazione di medio e lungo periodo.

Art. 9 — Regime sanzionatorio

L'articolo rinvia alla Giunta regionale la determinazione delle sanzioni, nel rispetto del principio di proporzionalità e del divieto di duplicazione sanzionatoria.

Art. 10 — Regime transitorio

L'articolo disciplina il regime transitorio a tutela dei soggetti già operanti alla data di adozione dei regolamenti comunali.

Art. 11 — Tutela della stabilità abitativa

L'articolo esclude effetti retroattivi e qualsiasi pregiudizio alle posizioni giuridiche soggettive già costituite.

Art. 12 — Clausola valutativa

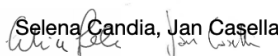
L'articolo contiene la clausola valutativa e definisce i contenuti informativi delle relazioni che la Giunta trasmette al Consiglio regionale.

Art. 13 — Norma finanziaria

L'articolo contiene la norma finanziaria.

Art. 14 — Entrata in vigore

L'articolo disciplina l'entrata in vigore della legge.

Selena Candia, Jan Casella


Proposta di legge recante: “Disciplina sperimentale per l'equilibrio tra residenzialità stabile e locazioni brevi nel territorio regionale”.

Art. 1

(Oggetto e finalità)

1. La presente legge, nell'ambito della competenza legislativa regionale concorrente in materia di governo del territorio e della competenza legislativa regionale residuale in materia di turismo, ai sensi dell'art. 117, commi 3 e 4, della Costituzione, disciplina, in via sperimentale, strumenti di governo del territorio finalizzati al riequilibrio tra utilizzo del patrimonio abitativo per finalità di locazione breve e permanenza della residenzialità stabile, nel rispetto della normativa statale e dell'Unione europea vigente.
2. La Regione promuove, nell'ambito delle proprie competenze:
 - a) la tutela dell'accessibilità abitativa e della coesione sociale delle comunità locali;
 - b) la salvaguardia della vivibilità urbana e territoriale;
 - c) lo sviluppo sostenibile delle attività turistiche in coerenza con l'equilibrio territoriale;
 - d) la funzione sociale della proprietà privata quale elemento di equilibrio tra interesse individuale e interesse collettivo.

Art. 2

(Definizioni)

1. Per locazione breve si intendono i contratti di locazione ad uso abitativo aventi durata non superiore a trenta giorni stipulati per finalità turistiche ai sensi dell'articolo 4 del decreto-legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito dalla legge 21 giugno 2017, n. 96.
2. La presente legge, per quanto non espressamente previsto, rimanda, senza derogarvi, alle definizioni e alle disposizioni previste dalla legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e di locazioni brevi).
3. Restano fermi gli obblighi relativi al Codice Identificativo Nazionale (CIN) di cui all'articolo 13-ter del decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191, e alla Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR).

Art. 3

(Ambito di intervento)

1. Le disposizioni della presente legge disciplinano esclusivamente le modalità di esercizio dell'attività di locazione breve ai fini dell'equilibrio territoriale e abitativo, nel pieno rispetto della disciplina statale dei contratti di locazione, della competenza statale in materia di ordinamento civile e tutela della concorrenza e della normativa dell'Unione europea applicabile.

2. La presente legge non incide sulla validità ed efficacia dei contratti di locazione né introduce nuove categorie urbanistiche funzionali.

Art. 4

(Osservatorio regionale sulle locazioni brevi)

1. È istituito presso la Regione l'Osservatorio regionale sulle locazioni brevi.
2. L'Osservatorio:
 - a) monitora gli effetti delle locazioni brevi sulla disponibilità abitativa, sulla residenzialità stabile e sulla sostenibilità territoriale dei flussi turistici;
 - b) utilizza prioritariamente i dati disponibili nei sistemi informativi regionali Ross1000 e CITR nonché nella Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR), senza duplicazione degli obblighi informativi a carico degli operatori;
 - c) assicura l'interoperabilità con il sistema nazionale relativo al Codice Identificativo Nazionale (CIN) e con il punto di accesso digitale unico previsto dal Regolamento (UE) n. 2024/1028 del Parlamento europeo e del Consiglio dell'11 aprile 2024;
 - d) supporta tecnicamente i Comuni nella classificazione degli ambiti territoriali di cui all'articolo 5 e nella predisposizione dei regolamenti comunali di cui all'articolo 6;
 - e) elabora annualmente un rapporto conoscitivo sull'andamento delle locazioni brevi nel territorio regionale, da trasmettere al Consiglio regionale.
3. Con deliberazione della Giunta regionale, da adottare entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, sentita la Commissione competente, sono definite la composizione, l'organizzazione e le modalità di funzionamento dell'Osservatorio.

Art. 5

(Ambiti a sostenibilità abitativa critica)

1. I Comuni, singolarmente o anche in forma associata, sulla base dei dati elaborati dall'Osservatorio di cui all'articolo 4 e dei propri sistemi di monitoraggio, possono individuare ambiti territoriali caratterizzati da criticità abitativa o pressione turistica significativa, con deliberazione del Consiglio comunale previa istruttoria tecnica motivata.
2. La classificazione si fonda su almeno due dei seguenti indicatori:
 - a) rapporto posti letto turistici per abitante;
 - b) variazione dei canoni abitativi nel triennio precedente;
 - c) incidenza delle locazioni brevi sul patrimonio residenziale;
 - d) variazione della popolazione residente;
 - e) presenze turistiche annue rispetto alla popolazione residente.
3. La Giunta regionale, entro sessanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, definisce con deliberazione le soglie quantitative di riferimento per ciascun indicatore.

Art. 6

(Regolamenti comunali per la sostenibilità abitativa)

1. Nei Comuni che, anche in forma associata, abbiano individuato gli ambiti di cui all'articolo 5 può essere adottato un regolamento comunale volto a disciplinare lo svolgimento delle locazioni brevi al fine di garantire l'equilibrio tra residenzialità stabile e sviluppo turistico.
2. Il regolamento può prevedere, in via temporanea e proporzionata:
 - a) l'assoggettamento dell'avvio di nuove locazioni brevi al rilascio di autorizzazione comunale di durata non superiore a cinque anni, rinnovabile;
 - b) l'istituzione di registri comunali delle unità immobiliari destinate a locazione breve, progettati in modo da essere interoperabili con i sistemi di cui all'articolo 4, comma 2, lettera c);
 - c) requisiti qualitativi e standard minimi relativi alla sicurezza, alla sostenibilità e alla civile convivenza;
 - d) la sospensione temporanea del rilascio di nuove autorizzazioni negli ambiti classificati, qualora il Consiglio comunale accerti, con deliberazione motivata, uno squilibrio significativo del mercato abitativo sulla base degli indicatori di cui all'articolo 5. La sospensione ha durata massima di ventiquattro mesi; può essere rinnovata, per non più di una volta, con ulteriore deliberazione consiliare motivata adottata almeno sessanta giorni prima della scadenza, previa nuova istruttoria tecnica che dimostri la persistenza delle condizioni di squilibrio.
3. L'autorizzazione di cui al comma 2:
 - a) non costituisce titolo edilizio;
 - b) non incide sui rapporti contrattuali in essere;
 - c) è rilasciata secondo criteri oggettivi, trasparenti e non discriminatori.
4. In luogo dell'autorizzazione di cui al comma 2, lettera a), il locatore che destina a locazione breve una singola stanza o una porzione dell'immobile nel quale risulta avere la residenza anagrafica alla data di adozione del regolamento comunale è tenuto ad assolvere l'obbligo mediante comunicazione preventiva al Comune, secondo le modalità stabilite dal regolamento medesimo. La comunicazione è soggetta a rinnovo con cadenza quinquennale. Resta fermo l'obbligo di iscrizione nel registro comunale, ove istituito ai sensi del comma 2, lettera b).

Art. 7

(Misure urbanistiche)

1. I Comuni possono adottare, negli ambiti di cui all'articolo 5, misure urbanistiche finalizzate al mantenimento della funzione residenziale stabile, nel rispetto della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 e della pianificazione vigente.
2. In particolare, possono prevedere:
 - a) la subordinazione di interventi edilizi comportanti frazionamenti immobiliari multipli alla verifica della sostenibilità urbanistica;
 - b) limitazioni a interventi di demolizione e ricostruzione che comportino perdita significativa di superficie destinata alla residenza stabile;

- c) il mantenimento di una quota minima di destinazione a residenza permanente negli interventi edilizi complessi.

Art. 8

(Programmi comunali di riequilibrio abitativo)

1. I Comuni possono promuovere programmi finalizzati a favorire la locazione abitativa di medio e lungo periodo.
2. I programmi possono prevedere:
 - a) accordi territoriali con le organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini;
 - b) misure di incentivazione nell'ambito delle competenze comunali;
 - c) premialità urbanistiche compatibili con la pianificazione vigente.

Art. 9

(Regime sanzionatorio)

1. La Giunta regionale, entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, adotta con proprio regolamento il regime sanzionatorio applicabile alle violazioni degli obblighi previsti dai regolamenti comunali adottati ai sensi dell'articolo 6, in coordinamento con le sanzioni di cui agli articoli 57 e seguenti della legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1, assicurando il rispetto del principio di proporzionalità e il divieto di duplicazione sanzionatoria.
2. Il regolamento di cui al comma 1 distingue tra:
 - a) violazioni relative agli obblighi di comunicazione e registrazione;
 - b) violazioni relative all'esercizio abusivo dell'attività in assenza di autorizzazione,
 - a. prevedendo per le seconde sanzioni di importo significativamente superiore.
3. In caso di reiterazione delle violazioni i Comuni possono disporre la sospensione dell'attività per un periodo non superiore a novanta giorni.

Art. 10

(Regime transitorio)

1. I Comuni, nell'ambito dei regolamenti di cui all'articolo 6, stabiliscono disposizioni transitorie volte ad assicurare un'attuazione graduale dei criteri e dei limiti ivi previsti. Tali disposizioni, in fase di prima attuazione del regolamento, escludono dall'applicazione dei medesimi limiti, per un periodo non inferiore a tre anni e non superiore a cinque anni, le unità immobiliari già destinate a locazione breve in conformità alla normativa vigente alla data di adozione del regolamento medesimo.
2. Decorso il termine di cui al comma 1, il titolare dell'attività è tenuto a presentare domanda di autorizzazione, ovvero comunicazione ai sensi dell'articolo 6, comma 4, entro centoventi

giorni. Il mancato adempimento nei termini comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 9, comma 2, lettera b).

Art. 11

(Tutela della stabilità abitativa)

1. Le misure adottate ai sensi della presente legge:
 - a) non producono effetti retroattivi;
 - b) non comportano cessazione anticipata dei contratti abitativi in corso;
 - c) non incidono sui diritti acquisiti dai conduttori.

Art. 12

(Clausola valutativa)

1. Il Consiglio regionale esercita il controllo sull'attuazione della presente legge e ne valuta i risultati.
2. A tal fine, la Giunta regionale trasmette al Consiglio regionale:
 - a) una relazione intermedia entro tre anni dall'entrata in vigore della presente legge;
 - b) una relazione annuale sullo stato di attuazione della presente legge, da trasmettere al Consiglio regionale con cadenza annuale a decorrere dal quarto anno dell'entrata in vigore.
3. Le relazioni contengono informazioni su:
 - a) diffusione territoriale delle locazioni brevi e variazione nel periodo;
 - b) effetti sui canoni abitativi e sulla residenzialità stabile;
 - c) numero e contenuto dei regolamenti comunali adottati e utilizzo degli strumenti previsti dalla presente legge;
 - d) stato del coordinamento con il sistema CIN e la BDSR;
 - e) criticità applicative emerse e proposte di adeguamento normativo.
4. Sulla base delle relazioni ricevute, il Consiglio regionale può formulare indirizzi alla Giunta per la revisione, la proroga o l'abrogazione della presente legge.

Art. 13

(Norma finanziaria)

1. Agli oneri derivanti dall'attuazione di quanto previsto dalla presente legge si provvede:
 - per l'esercizio 2026 mediante riduzione nello stato di previsione della spesa del bilancio di previsione vigente dell'autorizzazione di spesa di euro 100.000,00 (centomila/00) in termini di competenza e di cassa, nell'ambito della Missione 20 "Fondi di riserva", Programma 1 "Fondo di riserva", e contestuale autorizzazione della spesa e iscrizione del medesimo importo alla Missione 8 «Assetto del territorio ed edilizia abitativa», Programma 1 «Urbanistica e assetto del territorio»;
 - per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.

Art. 14
(Entrata in vigore)

1. La presente legge entra in vigore il quindicesimo giorno successivo alla sua pubblicazione nel Bollettino Ufficiale della Regione Liguria.

SCHEDA DEGLI ELEMENTI FINANZIARI

Proposta di legge recante: "Disciplina sperimentale per l'equilibrio tra residenzialità stabile e locazioni brevi nel territorio regionale"

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI

La proposta di legge si pone l'obiettivo di introdurre, in via sperimentale, strumenti regionali di governo del territorio finalizzati al riequilibrio tra utilizzo del patrimonio abitativo per finalità di locazione breve e permanenza della residenzialità stabile, nel rispetto della normativa statale e dell'Unione europea vigente.

A tal fine la legge istituisce un Osservatorio regionale sulle locazioni brevi (art. 4), definisce la procedura per la classificazione da parte dei Comuni degli ambiti a sostenibilità abitativa critica (art. 5), disciplina i regolamenti comunali per la sostenibilità abitativa (art. 6), prevede misure urbanistiche (art. 7) e programmi comunali di riequilibrio abitativo (art. 8), introduce un regime sanzionatorio regionale (art. 9) e disposizioni transitorie a tutela dei soggetti già operanti (art. 10).

L'intervento è adottato nell'esercizio della competenza legislativa concorrente regionale in materia di governo del territorio e di quella residuale in materia di turismo, ai sensi dell'art. 117, commi 3 e 4, della Costituzione, in coerenza con i principi affermati dalla Corte costituzionale nella sentenza n. 186/2025.

RIFERIMENTI ALLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

La proposta si colloca nel quadro della programmazione regionale in materia di turismo e governo del territorio, con riferimento a:

— legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e pianificazione territoriale vigente;

— legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1 (Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e di locazioni brevi), cui la presente legge si raccorda senza derogarvi;

— decreto legislativo 23 maggio 2024, n. 62 e Regolamento (UE) n. 2024/1028 in materia di dati relativi alle locazioni di breve durata;

— decreto-legge 18 ottobre 2023, n. 145, convertito con modificazioni dalla legge 15 dicembre 2023, n. 191 (istituzione del Codice Identificativo Nazionale — CIN).

ANALISI DEGLI EFFETTI FINANZIARI DEL PROVVEDIMENTO

Entrata

Articolo/comma	Natura dell'entrata	Proposta in corso	Proposta a regime
	TOTALE		

Spesa

Articolo/comma	Natura della spesa	Proposta in corso (anno 2026)	Proposta a regime (importo)
Art. 4, c. 3	Istituzione e funzionamento Osservatorio regionale locazioni brevi	100.000,00	100.000,00
Artt. 5, c. 3; 9, c. 1	Attività istruttorie e regolatorie Giunta regionale (ordinaria attività amministrativa)	—	—
	TOTALE	100.000,00	100.000,00
	Saldo da finanziare	100.000,00	100.000,00

METODI UTILIZZATI PER LA QUANTIFICAZIONE

La stima degli oneri è basata sui seguenti elementi:

— Costi di istituzione e funzionamento dell'Osservatorio regionale sulle locazioni brevi (art. 4): onere annuo stimato in € 100.000,00, a copertura del personale dedicato al coordinamento, del supporto informatico per l'integrazione con i sistemi ROSS1000, CITR, Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR) e Codice Identificativo Nazionale (CIN), nonché dell'elaborazione del rapporto annuale al Consiglio regionale.

— Le attività previste agli artt. 5, c. 3 (delibera Giunta per definizione soglie indicatori) e 9, c. 1 (regolamento del regime sanzionatorio) sono ricondotte all'ordinaria attività amministrativa regionale e non generano oneri aggiuntivi.

— Le attività comunali previste dagli artt. 5, 6, 7 e 8 (classificazione degli ambiti, adozione dei regolamenti, istruttorie tecniche, programmi di riequilibrio) sono svolte con le risorse proprie degli enti locali nell'esercizio delle loro funzioni istituzionali e non generano oneri a carico del bilancio regionale.

DATI E FONTI UTILIZZATI

— Sistema CITR (Catasto Informatizzato delle Strutture Ricettive) della Regione Liguria.

— Sistema ROSS1000 — rilevazione presenze turistiche Regione Liguria.

— Banca Dati delle Strutture Ricettive (BDSR) — Ministero del Turismo.

— Codice Identificativo Nazionale (CIN) — Ministero del Turismo/ISTAT.

— Legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1 (Testo unico strutture turistico-ricettive e locazioni brevi).

— Costi di osservatori regionali analoghi (L.R. Toscana 61/2024).

— Regolamento (UE) n. 2024/1028 relativo alla raccolta e alla condivisione di dati riguardanti i servizi di locazione di breve durata.

ABROGAZIONI E CONFLUENZA DEI FINANZIAMENTI

La presente proposta di legge non abroga disposizioni di legge regionale vigente. Le disposizioni si raccordano con la legge regionale 6 febbraio 2024, n. 1, senza derogarvi. Non sono previste confluenze di finanziamenti preesistenti.

PROPOSTA DI REPERIMENTO FONDI

Agli oneri derivanti dall'attuazione di quanto previsto dalla presente legge si provvede:

— per l'esercizio 2026 mediante riduzione nello stato di previsione della spesa del bilancio di previsione vigente dell'autorizzazione di spesa di euro 100.000,00 (centomila/00) in termini di competenza e di cassa, nell'ambito della Missione 20 "Fondi di riserva", Programma 1 "Fondo di riserva", e contestuale autorizzazione della spesa e iscrizione del medesimo importo alla Missione 8 «Assetto del territorio ed edilizia abitativa», Programma 1 «Urbanistica e assetto del territorio»;

— per gli esercizi successivi si provvede con legge di bilancio.

ANNOTAZIONI E OGNI ALTRO ELEMENTO UTILE

La proposta di legge ha carattere sperimentale, come esplicitato dall'art. 1. La clausola valutativa (art. 12) prevede la trasmissione al Consiglio regionale di una relazione intermedia entro tre anni dall'entrata in vigore e di relazioni annuali a decorrere dal quarto anno, consentendo di verificare nel tempo l'adeguatezza della dotazione finanziaria e di procedere, se del caso, alla revisione, proroga o abrogazione della legge.

Le attività comunali previste dalla legge non generano oneri a carico del bilancio regionale, essendo ricondotte all'esercizio delle ordinarie funzioni istituzionali degli enti locali.

FIRMA PROPONENTE

