

Nova 2026. Parola all'Italia. Confronto deliberativo di sabato 27 giugno- Report tematici dei gruppi di discussione

Report del tema:

Tema 4. Affitti brevi e diritto all'abitare: come conciliare turismo, residenza e sviluppo dei territori

Gruppo: 1

RESTITUZIONE

Domanda 1: Quali regole dovrebbero disciplinare gli affitti brevi per conciliare sviluppo turistico, diritto all'abitare e tutela dei residenti?

Tutti i partecipanti concordano sull'importanza di rafforzare il ruolo dei Comuni nella regolazione del fenomeno degli affitti brevi, che è molto differente da città a città e da zona a zona. Occorre introdurre delle regole differenziate a seconda che si tratti di una località ad alta o bassa intensità turistica. In considerazione del fatto che il turismo nelle città d'arte impatta moltissimo sulla quantità e la qualità dei servizi della città stessa, gli abitanti risultano molto penalizzati per la gentrificazione dei centri storici e per l'accesso ai servizi per cui è necessario normare per trovare un equilibrio tra lo sviluppo turistico, il diritto all'abitare e la tutela dei residenti.

In merito al fatto di incentivare il ritorno degli immobili al mercato delle locazioni a lungo termine, la maggioranza dei partecipanti ha evidenziato una mancanza di tutele per gli affitti a lungo termine. A loro dire, tanti proprietari sarebbero disposti ad affittare il proprio immobile per un lungo periodo a patto di avere maggiori garanzie in caso di occupazioni e mancati pagamenti. La poca certezza sulla velocità degli sfratti non favorisce l'immissione degli immobili nel mercato degli affitti a lungo termine, per cui i proprietari di case preferiscono affittare per brevi periodi nonostante questo comporti un maggiore impegno e naturalmente anche un maggiore vantaggio economico.

Un partecipante ha proposto l'attuazione di politiche statali per le quali viene rifunzionalizzato il patrimonio immobiliare pubblico in stato di abbandono, e destinato non solo alle fasce di popolazione più indigenti (come si fa per gli immobili ERP), ma anche al ceto medio che spesso

non riesce ad accedere ai mutui o ad affitti troppo alti. Questo potrebbe portare vari tipi benefici tra i quali anche quello di immettere sul mercato immobiliare una quantità maggiore di immobili in affitto a costi più contenuti e fungere, al contempo, da calmiera agli affitti brevi e a quelli del mercato privato. Tra l'altro alcuni studi potrebbero anche dimostrare i vantaggi degli affitti a lungo termine sul territorio, con persone che vivono stabilmente, rispetto a quelli degli affitti brevi e delle locazioni turistiche.

Domanda 2: Come distinguere il piccolo proprietario dagli operatori professionali e quali strumenti utilizzare per garantire trasparenza, una giusta concorrenza e sostenibilità del settore?

C'è ampio consenso sulla necessità di potenziare controlli contro l'abusivismo e l'evasione fiscale, di limitare gli operatori professionali e favorire i singoli proprietari di immobili, ponendo dei limiti alla quantità di appartamenti in affitto in mano ai grandi gestori di proprietà immobiliari. Inoltre tutti i partecipanti chiedono il rispetto di regole e obblighi più stringenti da parte degli operatori professionali, che affittano molti appartamenti, semplificando al contrario gli adempimenti di coloro che affittano uno o due immobili, anche talvolta occasionalmente, come integrazione al reddito.