

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: 10

RESTITUZIONE

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

Alcuni partecipanti hanno da subito evidenziato come il tema degli affitti brevi richieda un equilibrio tra il diritto dei proprietari di valorizzare il proprio immobile, il diritto all'abitare dei residenti e le esigenze di sviluppo turistico dei territori. È emersa da tutto il gruppo la convinzione che non possa esistere una disciplina uniforme valida per tutti i Comuni, poiché le dinamiche del mercato immobiliare e del turismo variano sensibilmente da territorio a territorio. Per questo motivo alcuni partecipanti hanno evidenziato l'opportunità di attribuire ai sindaci un ruolo più incisivo nella regolazione del fenomeno, consentendo alle amministrazioni locali di adottare strumenti coerenti con le specificità del proprio contesto. Molti componenti si sono concentrati sulla necessità di rafforzare le politiche pubbliche per l'abitare sottolineando come il problema dell'accesso alla casa non possa essere attribuito esclusivamente alla diffusione degli affitti brevi, ma richieda un maggiore investimento nell'edilizia residenziale pubblica, nella riqualificazione del patrimonio abitativo e nella realizzazione di politiche strutturali capaci di aumentare l'offerta di alloggi destinati alla residenza stabile. Alcuni interventi hanno inoltre richiamato l'esigenza di incentivare il ritorno degli immobili verso il mercato delle locazioni a lungo termine, anche attraverso politiche di sostegno rivolte sia ai proprietari sia agli inquilini. Nel corso del confronto alcuni partecipanti hanno evidenziato come l'introduzione di nuove imposte sugli affitti brevi potrebbe tradursi in un semplice aumento dei canoni a carico degli utenti, senza risolvere il problema dell'accessibilità abitativa. Per questo motivo la maggior parte dei partecipanti ha ritenuto maggiormente efficaci strumenti incentivanti piuttosto che esclusivamente restrittivi. Tra le ipotesi discusse figurano agevolazioni fiscali per i proprietari che scelgono contratti di lunga

durata, forme di sostegno alle famiglie con redditi più bassi e un maggiore intervento pubblico nella gestione della morosità incolpevole, così da offrire maggiori garanzie ai proprietari e favorire una più ampia disponibilità di immobili sul mercato della locazione residenziale.

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

Sul tema della regolazione del mercato è emersa una ampia convergenza sulla necessità di distinguere il piccolo proprietario, che integra il proprio reddito attraverso uno o pochi immobili, dagli operatori che svolgono attività ricettiva in forma imprenditoriale. Diversi interventi hanno evidenziato come i differenti modelli gestionali richiedano strumenti di controllo e regole proporzionate, evitando di gravare eccessivamente sulle situazioni non professionali. Tutti i partecipanti hanno manifestato particolare attenzione ai temi della trasparenza e della legalità. È stato richiamato il problema dell'evasione fiscale, condividendo la necessità che ogni forma di reddito derivante dagli affitti venga regolarmente dichiarata. Parallelamente è stato osservato che gli obblighi oggi previsti per gli operatori professionali risultano nel complesso adeguati, mentre appare prioritario rafforzare i controlli sulla loro effettiva applicazione. Anche sul piano fiscale il gruppo ha espresso l'esigenza di adottare strumenti capaci di orientare i comportamenti senza penalizzare indiscriminatamente i proprietari. Più che un generale aumento della pressione tributaria, è emersa la preferenza per un sistema di incentivi e disincentivi in grado di favorire gli affitti di lunga durata e, allo stesso tempo, garantire condizioni di maggiore equilibrio tra interesse privato e interesse pubblico. Nel complesso, la discussione ha evidenziato la necessità di una regolazione che coniughi trasparenza, equità fiscale e sostenibilità del mercato, valorizzando il ruolo delle istituzioni nel garantire il diritto all'abitare senza compromettere il contributo economico del turismo.