

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: 11

RESTITUZIONE

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

Il gruppo propone di agire su scala locale, definendo limiti territoriali basati sulla reale pressione abitativa e distinguendo le aree a maggiore necessità dalle località turistiche, dove la minore densità abitativa permette di gestire il fenomeno con maggiore flessibilità. Si suggerisce l'introduzione di licenze comunali a tempo, con meccanismi di rotazione che obblighino al rientro degli immobili nel mercato ordinario, pur riconoscendo che all'interno del gruppo permane una divergenza di vedute: non tutti concordano sull'opportunità di limitare l'attività di un privato, sollevando dubbi sulla legittimità legale di un intervento così invasivo sulla proprietà privata e sulla libera disponibilità dei beni. In questo solco si inserisce la proposta, avanzata dai cittadini di Torino tramite delibera di iniziativa popolare, di valutare lo stato di tutti gli alloggi sfitti per incentivarne l'immissione sul mercato. È emersa la necessità di inquadrare la questione nel contesto delle politiche sociali, poiché il fatto che molti cittadini debbano destinare fino ai due terzi del proprio reddito al canone d'affitto rende insostenibile la situazione attuale. È necessario riqualificare i centri storici recuperando le case esistenti, superando le inefficienze gestionali e ripristinando un sistema in cui il diritto alla casa sia garantito da una gestione efficiente, evitando che esso sia subordinato a rendite parassitarie.

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

Il gruppo propone di distinguere nettamente tra il piccolo proprietario, da tutelare con procedure semplificate, e l'operatore professionale. Quando la gestione riguarda più unità o avviene tramite società, l'attività va inquadrata come impresa, monitorando costantemente l'apertura di nuovi bed and breakfast con screening territoriali che evitino derive speculative. Sul piano fiscale, si suggerisce di incentivare l'affitto a lungo termine rendendolo più vantaggioso rispetto a quello breve, evitando però la complessità burocratica passata. È necessaria una maggiore disponibilità di dati sugli alloggi, poiché questa informazione contribuisce alla calmierazione dei prezzi. Il gruppo propone di destinare i finanziamenti dell'edilizia pubblica alla creazione di studentati a prezzi calmierati. Per quanto concerne l'offerta, è necessario introdurre leggi che fluidifichino il processo di costruzione e amplificazione edilizia, prevedendo incentivi agli enti locali per edificare laddove vi sia un'effettiva necessità abitativa. Infine, occorre affrontare con urgenza le criticità del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, citando come esempio emblematico la situazione di Napoli, dove l'assegnazione reale degli alloggi è impedita dalla presenza di occupanti abusivi, compromettendo l'obiettivo di garantire a tutti un tetto attraverso un ecosistema abitativo equo e solidale.