

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, residenze e sviluppo dei territori

Gruppo: 12

RESTITUZIONE

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

La discussione all'interno del gruppo ha messo in luce una preoccupazione profonda per lo svuotamento dei centri storici e la crescente gentrificazione, fenomeni che compromettono il tessuto sociale urbano a favore del solo turismo. Una criticità prioritaria riguarda il diritto allo studio: i partecipanti hanno evidenziato come gli studenti universitari siano impossibilitati a trovare alloggi accessibili a causa di un mercato dei canoni ormai fuori controllo, influenzato dalla maggiore redditività delle locazioni brevi rispetto a quelle residenziali. È stato sottolineato come i contributi universitari attuali risultino insufficienti, rendendo il diritto allo studio un privilegio per pochi.

Il gruppo ritiene necessario intervenire invocando l'articolo 42 della Costituzione per porre limiti giusti alla proprietà privata in funzione dell'interesse generale. In particolare, si propone una legge quadro nazionale che conferisca ai sindaci poteri reali per regolamentare il fenomeno localmente, introducendo tetti massimi al numero di giornate annue di locazione turistica e obbligando i proprietari a reimmettere gli immobili sfitti nel mercato tradizionale.

Un punto molto dibattuto ha riguardato la tutela dei piccoli proprietari contro la morosità degli inquilini negli affitti a lungo termine. Molti partecipanti hanno suggerito l'adozione di garanzie statali o di procedure rapide per il rientro in possesso dell'immobile, citando il modello spagnolo dove agenzie di sicurezza intervengono per liberare gli appartamenti occupati. Infine, il gruppo chiede che le università siano obbligate a creare poli studentati pubblici a canone calmierato, sottraendo così il mercato della residenzialità studentesca alla speculazione privata.

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

Per garantire equità e trasparenza, il gruppo propone un'anagrafe integrata dei proprietari che colleghi le autorizzazioni comunali con i database della Guardia di Finanza e dell'Agenzia delle Entrate. Una proposta

specifica riguarda l'istituzione di un dipartimento per le abitazioni in affitto presso l'Agenzia delle Entrate, al quale piattaforme e privati trasmettano obbligatoriamente i dati contrattuali per verifiche fiscali e anagrafiche in tempo reale. La posizione condivisa è che la condivisione occasionale di una stanza o singola unità rimanga agevolata per l'integrazione del reddito familiare.

Tuttavia, dal secondo appartamento gestito, l'attività deve essere inquadrata come commerciale, con obbligo di apertura della partita iva, pagamento delle tasse ordinarie e rispetto delle norme di sicurezza vigenti per le strutture professionali, tramite controlli a campione. È stato inoltre suggerito un tetto di reddito oltre il quale far scattare normative fiscali più stringenti, indipendentemente dal numero di immobili posseduti.

Per contrastare l'evasione, il gruppo ritiene fondamentale l'obbligatorietà di pagamenti tracciabili per ogni transazione. Infine, si propone una tassazione mirata per le grandi piattaforme multinazionali che traggono profitti elevati dal territorio, affinché tale ricchezza sia reinvestita nei servizi locali e nella manutenzione urbana.