

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: 14

RESTITUZIONE

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

La discussione ha posto al centro la necessità di una pianificazione territoriale e urbana rigorosa per contrastare quella che i partecipanti definiscono una vera e propria sostituzione sociale delle città. Il timore diffuso è che il turismo di tipo "mordi-e-fuggi" prenda il sopravvento, spingendo i cittadini residenti verso le periferie e privando la comunità del controllo sul proprio territorio. Per evitare che i centri storici si trasformino in aree sventuate alle multinazionali, il gruppo propone di seguire modelli internazionali di successo come quello di Barcellona. Una proposta concreta per invertire questa tendenza riguarda l'introduzione di incentivi mirati per la ristrutturazione degli immobili nei centri storici rurali, una misura che potrebbe spingere le persone a rimanere nei propri luoghi d'origine anziché abbandonarli. In quest'ottica, il diritto all'abitare viene garantito promuovendo una visione di turismo diffuso e turismo lento che restituisca valori alle aree interne e che valorizzi le numerose case vuote presenti nei centri, restituendo loro dignità e funzione residenziale. La regolamentazione deve quindi agire su più livelli per garantire che la libertà economica non si traduca in un danno per la coesione sociale e l'identità culturale dei territori.

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

Il gruppo ha sottolineato l'urgenza di distinguere tra chi utilizza la proprietà per generare un introito extra-familiare e chi invece opera su scala professionale e organizzata attraverso

multinazionali del settore. Attualmente, gli affitti brevi sono percepiti come un ibrido non regolamentato che non sottostà ai medesimi standard edilizi e igienico-sanitari delle strutture ricettive tradizionali, creando una distorsione della concorrenza. Un elemento di approfondimento emerso dal dibattito riguarda le motivazioni profonde che spingono i piccoli proprietari verso il mercato turistico: tra le varie, il rischio di insolvenza nelle locazioni a lungo termine. È stato riportato il caso di chi ha subito perdite per migliaia di euro a causa di inquilini morosi, evidenziando come la mancanza di tutele per i locatori nel mercato residenziale ordinario sia un potente disincentivo che favorisce indirettamente la crescita degli affitti brevi. Per garantire la sostenibilità del settore, è dunque necessario combattere l'abusivismo attraverso sistemi di registrazione e tracciabilità più efficaci, assicurando che l'emersione delle attività non dichiarate diventi una priorità. La trasparenza deve passare per una semplificazione degli adempimenti per le attività occasionali, contrapposta a obblighi più stringenti per i gestori professionali di numerosi immobili, così da proteggere la piccola proprietà senza compromettere la legalità del mercato.