

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: 2

RESTITUZIONE

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

È emersa una posizione netta sulla priorità del diritto all'abitare rispetto allo sviluppo turistico. Secondo questa impostazione, non esiste un diritto del turista o dell'imprenditore turistico paragonabile al diritto alla casa. Il mercato degli affitti brevi viene quindi letto come sintomo di un modello di sviluppo turistico squilibrato, che produce effetti disumani sui residenti e sulle persone con redditi medio-bassi.

Si osserva che il problema abitativo non si risolve solo regolando gli affitti brevi. La tutela del diritto all'abitare dovrebbe passare anche da incentivi agli affitti lunghi, tasse sulle case sfitte e politiche di cohousing. Si propone inoltre di semplificare l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa, così da ridurre la dipendenza dal mercato degli affitti brevi e favorire l'uso abitativo degli immobili.

È stato ricordato il tema storico dell'equo canone e il rischio che regole rigide producano effetti distorsivi se non accompagnate da politiche salariali. Si propone di fissare un limite al costo degli affitti, collegandolo al reddito: il canone non dovrebbe superare un quinto del salario minimo mensile.

La questione abitativa viene collegata anche alla cattiva distribuzione geografica della ricchezza e alla concentrazione delle opportunità economiche in alcune aree del Paese.

Lo spostamento dal Sud al Nord e dalle aree interne alle grandi città è stato indicato come una distorsione strutturale, che aumenta la pressione abitativa nei centri urbani e svuota altri territori. Si propongono forti sgravi per favorire il ritorno nei centri disabitati.

È stata richiamata anche la necessità di utilizzare meglio il patrimonio pubblico e i beni confiscati per rispondere, almeno in parte, al fabbisogno abitativo. Si osserva che spesso i Comuni ragionano come aziende, affidando o valorizzando economicamente luoghi che dovrebbero invece essere destinati a famiglie in disagio abitativo. In altri casi, immobili potenzialmente utili non vengono restaurati o mantenuti e restano quindi inutilizzabili.

Rispetto alle città più sovraffollate, come Napoli, si propone di introdurre limiti agli ingressi turistici e direttive nazionali capaci di orientare la regolamentazione regionale. In questa prospettiva, la gestione degli affitti brevi non dovrebbe essere lasciata solo ai singoli Comuni, ma inserita in una cornice nazionale più chiara.

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

È stata proposta una distinzione più netta tra piccoli proprietari e operatori professionali. Strumenti come Airbnb dovrebbero tornare alla funzione originaria di mettere temporaneamente a valore la propria abitazione, non diventare un canale stabile di investimento immobiliare. Per questo si propone di fissare un limite massimo di un immobile a persona destinabile agli affitti brevi e per un numero massimo di anni.

Si propone inoltre che i Comuni possano stabilire un tetto al numero di immobili destinati agli affitti brevi, calibrato sulla domanda di affitti lunghi. In una determinata zona non dovrebbe essere superata una quota massima, indicata fino al 40% degli immobili, per locazioni brevissime. A questo si affianca l'idea di una tassazione più severa sugli affitti brevi e di benefici fiscali per chi sceglie contratti di lunga durata.

È stata richiamata la necessità di tutelare i piccoli proprietari che possono essere esposti alla cattiva condotta degli affittuari. In questo senso, il fondo per la morosità incolpevole viene indicato come strumento utile per rendere sostenibili gli affitti lunghi senza scaricare tutti i rischi sui locatori.

Sul piano fiscale e amministrativo sono stati richiamati il ruolo della cedolare secca, dell'Agenzia delle Entrate e la necessità di fissare un tetto massimo agli immobili destinabili agli affitti brevi. È stata segnalata anche la trasformazione di negozi di

quartiere in alloggi turistici, richiamando esempi di normativa regionale, come in Lombardia, sul cambio di destinazione d'uso.