

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: 3

RESTITUZIONE

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

Il gruppo ha evidenziato come il tema degli affitti brevi presenti aspetti complessi e interessi tra loro difficili da conciliare. È emersa la necessità di distinguere tra chi utilizza gli affitti brevi come integrazione del reddito familiare e i grandi operatori che gestiscono numerosi immobili con finalità esclusivamente commerciali, contribuendo ai fenomeni di gentrificazione e alla progressiva riduzione della residenza stabile nei centri storici.

Diversi partecipanti hanno ritenuto opportuno differenziare le regole in base alle caratteristiche dei territori, osservando che le località a forte vocazione turistica presentano esigenze diverse rispetto ai grandi centri urbani caratterizzati da una crescente difficoltà di accesso alla casa.

È stata condivisa la necessità di rafforzare la regolamentazione del settore per limitare fenomeni speculativi e garantire una corretta tassazione, con particolare riferimento alle piattaforme di intermediazione degli affitti brevi. Alcuni partecipanti hanno inoltre proposto di introdurre incentivi che rendano più conveniente la locazione a lungo termine, ritenendo che questa possa contribuire a ripopolare i centri storici e a migliorare la qualità della vita delle comunità residenti.

Tra le ulteriori proposte emerse figurano il divieto di destinare ad affitti brevi grandi immobili oggetto di ristrutturazione da parte di grosse società.

Nel complesso è emersa la richiesta di un maggiore ruolo dello Stato nella regolazione del settore.

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

Tra le proposte emerse vi è quella di modulare gli obblighi normativi e fiscali in base al numero di immobili destinati agli affitti brevi, prevedendo controlli più stringenti per gli operatori professionali. È stata inoltre avanzata l'ipotesi di istituire agenzie o organismi incaricati di verificare il rispetto di standard qualitativi e la corrispondenza tra le caratteristiche dichiarate negli annunci e quelle effettivamente offerte agli utenti.

Più partecipanti hanno sottolineato la necessità di rafforzare la trasparenza delle transazioni economiche e dei flussi fiscali, ritenendo che un sistema di controlli più efficace possa limitare fenomeni di evasione e concorrenza sleale. In questo quadro è stato richiamato anche il ruolo delle piattaforme digitali, che dovrebbero collaborare maggiormente con le istituzioni nella condivisione dei dati e nel rispetto degli obblighi normativi.

È stato infine osservato che i sistemi di recensione possono rappresentare uno strumento utile per orientare gli utenti nella scelta degli alloggi e incentivare il mantenimento di elevati standard qualitativi.