

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: 4

RESTITUZIONE

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

Il gruppo è d'accordo che la prioritaria sia di valorizzare le comunità. In quest'ottica, il diritto allo studio e all'abitare deve essere preso in carico dal pubblico e dall'ente regionale attraverso l'edilizia pubblica e una gestione della casa mirata; in caso contrario, si arriva a prezzi insostenibili. Strettamente legato a questo nodo è il tema delle borse di studio: bisogna incentivare le abitazioni per gli universitari che le ottengono tramite questo beneficio e rendere totalmente trasparenti le liste del sorteggio per il collocamento e l'assegnazione degli appartamenti, così da evitare ritardi universitari e carriere ferme. Viene segnalato il caso della Romagna, dove l'esito dell'alloggio in graduatoria viene comunicato a ridosso o mesi dopo l'inizio delle lezioni, costringendo le famiglie a cercare tra i privati; l'esito andrebbe invece comunicato molto in anticipo, riformulando l'offerta esistente in maniera che si possa effettivamente utilizzare bene.

Sul fronte della regolamentazione immobiliare, a Milano si registrano molti appartamenti sfitti di privati. Si propone quindi una piattaforma stile Airbnb, garantita dalle istituzioni, dove i bisogni di proprietari e conduttori si incontrino: per esempio, dando la possibilità al locatore di tornare in possesso dell'immobile nell'immediato in caso di bisogno, o permettendo di offrire e godere anche solo di una stanza, o ancora prevedendo forme di assistenza di vario genere al posto dell'affitto monetario.

Più in generale, per equilibrare il mercato, occorre un trattamento fiscale di favore per la locazione a lungo termine rispetto a quella breve, senza però creare caste e senza penalizzare gli affitti a breve termine se gestiti da privati che si mantengono con tale offerta. Una proposta prevede una canalizzazione diversa proprio per gli studenti, agevolando maggiormente i conduttori a fronte di affitti decenti. Si suggerisce di agevolare chi affitta a coppie e disincentivare il resto, facendo in modo che tutte le case siano utilizzate, ma garantendo al contempo più sicurezza e tutele ai proprietari quando subiscono danni o non percepiscono l'affitto. Bisogna combattere le storture degli affitti brevi evitando di danneggiare i privati, magari istituendo percentuali massime di locazione tra breve e lungo termine in ciascun isolato o zona, calibrate a seconda della presenza di uffici, scuole o servizi. Secondo due persone, infatti, va tenuto conto che chi possiede poche case (magari fino a 5) sta solo cercando di mantenere la propria famiglia e non va penalizzato.

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

In merito ai diritti e ai doveri fiscali di chi immette immobili sul mercato, si propone di diversificare le regole in base al numero di affitti gestiti, alla tipologia, alla struttura dell'immobile e alla zona specifica in cui esso è ubicato. Diventa fondamentale distinguere nettamente tra grandi catene e piccoli proprietari, così da controllare e trattare diversamente i redditi derivanti dagli affitti degli studenti rispetto a quelli delle grandi catene, prediligendo e tutelando chi gestisce l'affitto direttamente. In un'ottica di snellimento, si suggerisce inoltre di semplificare la burocrazia per l'affitto occasionale di case di piccole dimensioni.

Note

In chiusura del tavolo, una persona comunica che vorrebbe che i report dei facilitatori dei tavoli, contenenti la traccia di tutti gli interventi, siano resi pienamente consultabili da chi ha partecipato al percorso. Questa richiesta nasce dal fatto che in un precedente incontro di maggio una proposta di un partecipante non era stato trascritto. Viene quindi sollecitata una maggiore informazione, trasparenza e visibilità di tutti i passaggi del processo partecipativo. Infine, si suggerisce di valorizzare attivamente la comunità di discussione nata nel tavolo attraverso lo scambio delle email tra i partecipanti.