

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: 5

RESTITUZIONE

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

La maggioranza del gruppo ritiene necessario riequilibrare la libertà di utilizzo della proprietà privata con la sua funzione sociale. Gli affitti brevi producono infatti rilevanti effetti sul mercato abitativo: nelle città turistiche l'aumento dei canoni rende sempre più difficile vivere per lavoratori con redditi medio-bassi e studenti, contribuendo anche alla carenza di personale nei servizi e nelle attività locali.

Più partecipanti riconoscono un rapporto tra diffusione degli affitti brevi e riduzione degli alloggi disponibili, mentre altri osservano che il fenomeno non coincide interamente con l'emergenza abitativa. È quindi proposta una regolazione capace di contenere le esternalità senza equiparare automaticamente ogni piccolo proprietario a un'impresa alberghiera.

Il gruppo chiede una normativa che garantisca concorrenza equa con il settore alberghiero, distinguendo però le locazioni occasionali dalle attività organizzate. Parallelamente, viene considerato prioritario un piano nazionale per la casa che rilanci l'edilizia residenziale pubblica, i contributi per l'affitto e l'offerta di abitazioni a prezzo calmierato.

Tra i riferimenti richiamati vi sono le politiche abitative adottate a Vienna, fondate su investimenti pubblici continuativi. Il piano dovrebbe prevedere criteri trasparenti per l'assegnazione degli alloggi, strumenti per facilitare l'accesso al credito e misure rivolte anche a

lavoratori della pubblica amministrazione e famiglie un tempo appartenenti alla classe media, oggi escluse dal mercato nelle aree più costose.

Viene infine proposta una ricognizione della proprietà degli immobili destinati agli affitti brevi, per distinguere il patrimonio di famiglie che integrano il reddito da quello concentrato nelle mani di grandi gruppi.

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 propone di classificare le attività considerando durata dei soggiorni, numero di immobili gestiti, continuità dell'offerta e reddito prodotto. Le locazioni di due o tre giorni, quando ripetute in modo sistematico, risultano assimilabili a un'attività ricettiva e dovrebbero rispettare requisiti sanitari e amministrativi comparabili a quelli alberghieri. Diverso è il caso di chi affitta occasionalmente un solo immobile per integrare il reddito.

La regolazione dovrebbe quindi separare con chiarezza l'attività saltuaria da quella professionale, prevedendo obblighi proporzionati e controlli adeguati. Per gli operatori strutturati sono richiesti maggiore tracciabilità, regole fiscali e standard coerenti con la natura imprenditoriale dell'attività, evitando di trasferire gli stessi adempimenti sui piccoli proprietari.

Sul piano strutturale, lo Stato dovrebbe anticipare l'evoluzione del mercato e considerare che la crescita delle locazioni turistiche può ridurre ulteriormente la disponibilità di abitazioni a lungo termine. Il gruppo propone quindi investimenti consistenti e continuativi nell'edilizia pubblica e sociale, non soltanto per aumentare gli alloggi disponibili, ma anche per preservare la mescolanza sociale nei quartieri e impedire l'espulsione progressiva dei residenti dalle aree urbane più attrattive.