

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: 6

RESTITUZIONE

Domanda 1

Quasi tutti i partecipanti concordano nell'evidenziare che il problema reale che causa lesioni al diritto di abitare nasca dalla difficoltà di trovare affitti a lungo termine. Questo avviene perché il padrone di casa non è tutelato e quindi o tiene sfitta la sua proprietà, o ripiega sugli affitti brevi e turistici.

Alcuni partecipanti propongono di fissare una percentuale massima di alloggi destinabili agli affitti brevi in ogni zona, evitando situazioni di monopolio come avvenuto in altre città europee. Nella definizione della normativa è importante distinguere tra piccoli proprietari e grandi operatori o agenzie immobiliari.

Qualche partecipante ritiene che occorra introdurre regole che consentano di mantenere un equilibrio tra affitti brevi e affitti a lungo termine. La funzione abitativa dovrebbe prevalere, pur tenendo conto delle caratteristiche e dei bisogni delle singole città e del diverso valore commerciale degli immobili.

Due partecipanti concordano che si tratti di definire tariffe minime e massime, garantire la tracciabilità di ogni immobile e rafforzare il monitoraggio da parte dei Comuni, che conoscono meglio le dinamiche del territorio.

Domanda 2 e Altro

Molti partecipanti osservano che il problema della casa riguarda non solo le città turistiche ma ormai gran parte delle città italiane. Nei grandi centri storici il turismo sta trasformando gli immobili in strutture ricettive, rendendo più difficile la permanenza dei residenti.

Tutti i partecipanti concordano sul fatto che la difficoltà di trovare abitazioni a prezzi accessibili non dipenda soltanto dalla scarsità di alloggi, ma anche dall'elevato numero di case sfitte. Molti proprietari preferiscono non affittare perché la normativa rende difficile rientrare in possesso dell'immobile in caso di morosità o di contratto scaduto. Questa situazione genera sfiducia e spinge molti a preferire gli affitti brevi, che rappresentano spesso un ripiego più che una scelta. È quindi necessario intervenire sulla legislazione, offrendo maggiori garanzie ai proprietari e creando condizioni che rendano nuovamente conveniente l'affitto a lungo termine.

Alcuni partecipanti ritengono che le case sfitte da ri-immettere sul mercato rappresentino una possibile soluzione al problema abitativo. Occorre creare regole e garanzie che riducano la paura di immettere gli immobili sul mercato e favoriscano il loro utilizzo.

Alcuni guardano con interesse alla possibile creazione di un'agenzia pubblica per l'affitto, alla quale i proprietari possano affidare la gestione degli immobili, con garanzia del pagamento del canone e assegnazione degli alloggi secondo modalità analoghe a quelle dell'edilizia residenziale pubblica.

Un partecipante evidenzia infine la necessità di riflettere sul rapporto tra diritto di proprietà e diritto all'abitare, prevedendo maggiore flessibilità per gli immobili diversi dalla prima casa.