

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, residenze e sviluppo dei territori

Gruppo: 7

RESTITUZIONE

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

In merito agli affitti brevi, il gruppo evidenzia che il turismo è una risorsa, ma deve migliorare la vita dei cittadini e non ridurre le case disponibili per residenti e studenti. Il primo nodo non è solo scrivere nuove norme, ma renderle effettive: spesso le regole esistono, ma mancano controlli e capacità amministrativa. Più partecipanti sottolineano la necessità di un quadro nazionale chiaro, pur nel rispetto delle competenze regionali in materia di turismo. Le tensioni tra Stato e regioni non escludono indirizzi generali capaci di evitare regole frammentate. La proposta principale è introdurre limiti quantitativi alle locazioni brevi. Secondo il gruppo, ogni proprietario dovrebbe poter destinare agli affitti brevi un numero limitato di immobili, al massimo due case; oltre tale soglia l'attività dovrebbe essere considerata professionale. Questo richiede controlli effettivi e un codice identificativo per ogni struttura. Il gruppo osserva che in alcune città italiane le case destinate ai turisti incidono fortemente sull'offerta abitativa. Questo produce aumento dei canoni, perdita di servizi di prossimità e svuotamento dei quartieri. Il diritto di proprietà va riconosciuto, ma non può diventare illimitato quando incide sul diritto all'abitare e sul diritto allo studio. Tra le proposte emerse vi è l'utilizzo degli immobili pubblici dismessi da utilizzare per studentati, alloggi per giovani coppie e funzioni legate all'abitare. Il piano casa dovrebbe includere questo tema. Allo stesso tempo, il turismo andrebbe distribuito meglio, promuovendo aree interne e piccoli centri. Una posizione diversa invita però a non trasformare i borghi soltanto in luoghi per turisti, ma a riportare persone a viverci stabilmente. Infine, si propone che chi trae reddito dagli affitti turistici contribuisca alla cura dei luoghi, ad esempio attraverso piccole manutenzioni o contributi locali. Il turista dovrebbe essere considerato un cittadino temporaneo, inserito nella comunità.

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

In merito alla distinzione tra piccolo proprietario e operatore professionale, il gruppo individua come criterio più semplice il numero di immobili destinati agli affitti brevi. Chi affitta uno o due appartamenti può essere considerato un piccolo proprietario; chi supera tale soglia svolge un'attività economica organizzata e deve essere regolato come operatore professionale.

Accanto a questa distinzione, più partecipanti propongono una terza fascia per soggetti che possiedono o gestiscono molti immobili, con una tassazione più elevata. Il tema riguarda soprattutto grandi operatori e fondi di investimento che acquistano patrimonio immobiliare per trasformarlo in rendita turistica, producendo speculazione abitativa. Gli strumenti indicati per garantire trasparenza sono registrazione obbligatoria, codice identificativo, controlli fiscali, standard minimi di sicurezza e qualità, e una banca dati accessibile agli enti competenti. Le strutture ricettive extralberghiere dovrebbero essere controllate per evitare concorrenza sleale. Si propone inoltre un ente pubblico di coordinamento, con funzioni di regolazione, controllo e supporto agli enti territoriali, per rendere omogenee le regole e verificare l'impatto degli affitti brevi su residenza, canoni e servizi urbani.

Per borghi e aree interne potrebbero essere previste agevolazioni fiscali mirate, se inserite in progetti di valorizzazione culturale e non in dinamiche speculative. L'obiettivo è sostenere territori vivi e abitabili.