

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: 8

RESTITUZIONE

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

Sul tema degli affitti brevi la maggioranza del gruppo ha evidenziato come alcune città stiano diventando un serbatoio di turisti, snaturando la propria identità. È stato rilevato che l'overtourism abbia trascinato con sé anche il problema dei rifiuti e dei livelli di rumore legati alla movida. Per questo alcune persone partecipanti hanno ritenuto necessario distinguere le città che soffrono il fenomeno dell'overtourism dalle altre, per evitare di stabilire regole indifferenziate, raccontando invece di come per molti territori il fenomeno degli affitti brevi abbia dato linfa nuova per contrastare il processo di spopolamento in corso. Per il primo caso, la maggior parte del gruppo ha proposto di aumentare la tassazione sugli affitti brevi al fine di razionalizzare i flussi turistici, agevolare l'affitto a famiglie e studenti, far emergere l'abusivismo in nero. Importante è anche affiancare a questo un processo di sostegno per chi non può accedere alla casa. Diversi partecipanti collegano la questione a un più ampio piano sull'abitare rivolto a studenti, famiglie indigenti e anziani, proponendo anche che i grandi patrimoni confiscati alla mafia siano destinati ad alloggi con finalità di riutilizzo sociale.

Due partecipanti si sono dichiarati contrari all'aumento della tassazione, osservando che per alcune famiglie senza lavoro gli affitti brevi costituiscono una fonte di reddito.

Si è proposto di innalzare l'aliquota della tassa di soggiorno destinandone il gettito agli investimenti in edilizia pubblica.

Infine, si è sottolineata l'esigenza di supportare le associazioni di piccoli proprietari che ricorrono agli affitti brevi come forma di investimento, a scapito delle grandi aziende, osservando però come la regolamentazione dovrebbe sempre tradursi in un beneficio per la comunità. Per questo si è reputato

fondamentale chiedere a chi effettua tale investimento di restituire qualcosa alla collettività locale, non solo in termini di tassazione.

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

Per distinguere il piccolo proprietario dall'operatore professionale, la maggioranza del gruppo ha proposto di introdurre regole differenziate in base al numero di immobili gestiti, fissando requisiti e un limite per proprietario: secondo alcuni, chi dispone di più di due appartamenti a rendita dovrebbe essere qualificato come operatore professionale e non come piccolo proprietario. Altri partecipanti ritengono più efficace una differenziazione fondata sul reddito, osservando che, se il parametro di riferimento è quello economico, il reddito risulta preferibile al semplice numero di immobili. Viene inoltre indicata come possibile criterio la tipologia d'uso dell'immobile, distinguendo un turismo sostenibile e consapevole da un turismo di massa ritenuto distruttivo. Al contempo, il gruppo ha riconosciuto che il fenomeno degli affitti brevi ha colmato un vuoto economico nelle città, offrendo soluzioni d'ospitalità a chi non può permettersi gli hotel.

Sul piano degli strumenti, il gruppo ha proposto di potenziare i controlli contro l'abusivismo e l'evasione fiscale, anche con verifiche specifiche sul mercato delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica (ERP). L'introduzione di un sistema di digitalizzazione permetterebbe di prevenire infiltrazioni corruttive.

Una partecipante ha infine avanzato l'ipotesi di una piattaforma per l'ospitalità gestita direttamente dal comune dove, applicando una commissione del 5 per cento anziché il 15 per cento richiesto dalle piattaforme commerciali, permetterebbe di sostenere l'ente pubblico e favorirebbe un sistema più etico.

Si è sottolineata, infine, la limitata redditività di chi mette un immobile in affitto breve. Da qui la proposta di rendere la tassazione proporzionale al valore dell'immobile, così da evitare che il proprietario non riesca a sostenere le spese della struttura ricettiva.