

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: 9

RESTITUZIONE

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

Il gruppo converge con forza sull'idea che il nodo reale non siano gli affitti brevi in sé, letti da alcuni come una "moda" di mercato, bensì il diritto all'abitare. Su questo si registra consenso attorno all'idea dell'edilizia residenziale pubblica come regolatore automatico del mercato, da rilanciare con un forte finanziamento per recupero, riqualificazione e rigenerazione, con alloggi ben gestiti, accessibili e a canone calmierato definito dal pubblico. Una voce fissa l'obiettivo di un milione di alloggi pubblici; più partecipanti sottolineano che le risorse, oggi insufficienti, sono il vero vincolo, ricordando che il disagio abitativo in Italia è doppio rispetto alla media UE.

Largo accordo anche sullo spostamento della convenienza di mercato verso la locazione a lungo termine, senza però comprimere il diritto del proprietario a disporre del proprio immobile. Il principale disincentivo individuato è la paura della morosità e la preoccupazione di non poter tornare in possesso dell'abitazione: di qui la richiesta condivisa di tutele per i proprietari, come il ripristino del fondo per gli inquilini morosi incolpevoli, la tutela legale per i proprietari, il rilancio di Agenzie locali di garanzia su canone e ripristino dell'alloggio e gli sgravi fiscali per il canone concordato e per la rimessa sul mercato delle seconde case.

Si riscontra adesione sulla proposta relativa al contrasto dell'abusivismo, alla regolazione del fenomeno e al rafforzamento del ruolo dei Comuni, che dovrebbero poter introdurre limiti e blocchi a nuove autorizzazioni turistiche a tutela dei residenti; alcuni osservano però che le regole in larga parte esistono già e vanno soprattutto affinate. Si chiede inoltre la partecipazione delle comunità locali nella scelta del modello turistico e l'incentivo a un turismo responsabile. Tra le ulteriori proposte emergono gli studentati e la regolamentazione degli affitti agli studenti nelle città universitarie, oltre a un portale internazionale per affitti a studenti.

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

Sulla distinzione tra piccoli proprietari e operatori professionali c'è consenso nel chiedere una tassazione progressiva e marcata sulle grandi immobiliari e sui grandi operatori: imposizione ordinaria fino a un certo numero di immobili e fortemente crescente sui successivi, così da disincentivare questi soggetti che tengono gli immobili in centro a rendita anziché destinarli a famiglie e professionisti. Il problema, si osserva, non sono solo gli affitti brevi ma la proliferazione delle strutture ricettive e dei posti letto, all'origine dell'overtourism e della perdita di autenticità dei luoghi.

Ampio consenso raccolgono le proposte relative alla registrazione e tracciabilità delle attività, il potenziamento dei controlli contro abusivismo ed evasione fiscale e la semplificazione degli adempimenti per le attività occasionali e di piccole dimensioni, cui far corrispondere obblighi più stringenti per gli operatori professionali.

Un partecipante evidenzia la differenza tra il B&B, assimilabile a una struttura alberghiera perché offre un servizio, e l'affitto breve vero e proprio, privo di servizio e su questa linea arriva a proporre di eliminare piattaforme come Airbnb. Su quest'ultimo punto emerge una divergenza: a fronte di questa posizione più netta, un'altra voce invita piuttosto a recuperare il valore sociale originario di tale piattaforma, basato sull'interazione diretta con i proprietari, oggi perduto.

Si propongono infine una tassa sulle transazioni digitali dei grandi player internazionali del turismo, con la cautela che non ricada sugli utenti finali, e un uso più efficace e controllato della tassa di soggiorno, da destinare ai Comuni per sostenere cittadini e comunità nei momenti di maggiore pressione turistica.