

Tema 4 - Affitti brevi e diritto all'abitare: come conciliare turismo, residenza e sviluppo dei territori

Sintesi finale

I gruppi convergono su un'idea di fondo: gli affitti brevi vanno regolati per riportare in equilibrio turismo e diritto all'abitare, senza però trattare ogni piccolo proprietario come un'impresa alberghiera. Il nodo più delicato riguarda quanto sia legittimo limitare la libera disponibilità della proprietà privata per raggiungere questo obiettivo.

Sulle regole per gli affitti brevi converge in modo molto ampio l'introduzione di limiti quantitativi o territoriali — contingentamenti, zonizzazione, tetti percentuali o numerici di immobili per proprietario — anche se un gruppo segnala al proprio interno una voce che dubita della legittimità legale di interventi così invasivi sulla proprietà privata. Su questo punto si registra la divergenza più profonda del confronto: mentre un gruppo richiama esplicitamente l'articolo 42 della Costituzione per giustificare limiti alla proprietà nell'interesse generale, un altro solleva cautele opposte sulla stessa base giuridica. Una posizione più netta ancora sostiene che non esista un diritto del turista paragonabile al diritto alla casa, mentre la maggioranza degli altri gruppi preferisce un linguaggio di equilibrio tra le due esigenze, senza affermare una gerarchia così netta.

Quasi tutti i gruppi individuano nella paura della morosità e nella lentezza degli sfratti la vera ragione per cui i proprietari preferiscono l'affitto breve, e propongono di conseguenza fondi per la morosità incolpevole, agenzie pubbliche di garanzia o, richiamando il modello spagnolo, agenzie di sicurezza per il rientro in possesso degli immobili occupati. Fortissima è la convergenza sul rilancio dell'edilizia residenziale pubblica, spesso ispirata al modello di Vienna, da finanziare anche con il recupero del patrimonio pubblico abbandonato e dei beni confiscati alla criminalità; non manca la critica ai Comuni che “ragionano come aziende” invece di destinare gli immobili a chi ne ha bisogno.

Un nodo di differenziazione territoriale attraversa più risposte: un gruppo distingue esplicitamente le città colpite da overtourism, dove propone di aumentare la tassazione, dai territori dove invece gli affitti brevi hanno contrastato lo spopolamento, mentre un altro registra la condizione “bipolare” di molte località turistiche, con forte pressione estiva e svuotamento invernale che colpisce soprattutto i giovani. Proprio sulla tassazione emerge una divergenza rilevante: se la maggioranza converge su incentivi per l'affitto lungo e tassazione più severa per gli operatori professionali, non manca chi teme che nuove imposte si traducano solo in canoni più alti per gli utenti, preferendo strumenti incentivanti a quelli restrittivi, e chi segnala che per alcune famiglie senza lavoro gli affitti brevi restano un'importante fonte di reddito.

Sulla distinzione tra piccolo proprietario e operatore professionale il criterio più diffuso è il numero di immobili gestiti, con soglie che oscillano da uno a cinque a seconda dei gruppi; resta però aperta un'alternativa altrettanto sostenuta, quella di un criterio basato sul reddito piuttosto che sul numero di case. Converte invece con forza la richiesta di registrazione obbligatoria, codice identificativo e tracciabilità delle attività, con una proposta più articolata di anagrafe integrata tra Comuni, Guardia di Finanza e Agenzia delle Entrate. Sul rapporto con le piattaforme digitali si registra la divergenza più netta di tutto il confronto: c'è chi arriva a proporre di eliminare piattaforme come Airbnb, distinguendole dai B&B assimilabili a strutture alberghiere, e chi invece invita a recuperarne il valore sociale originario, oggi perduto; tra le proposte più originali, una piattaforma pubblica gestita direttamente dal Comune con una commissione ridotta al 5% invece del 15% richiesto dalle piattaforme commerciali.

Il collegamento tra affitti brevi e diritto allo studio ricorre in più report, con richieste di studentati pubblici a canone calmierato e persino un portale internazionale dedicato agli affitti per studenti. Convergono infine il potenziamento dei controlli contro abusivismo ed evasione fiscale, il recupero degli immobili sfitti — anche tramite iniziative di partecipazione popolare — e il richiamo a modelli internazionali come Vienna, la Spagna e Barcellona. Resta aperta la tensione tra chi vorrebbe affidare la regolazione soprattutto ai Comuni e ai sindaci, più vicini alle specificità dei territori, e chi chiede invece una cornice nazionale più forte per evitare

regole frammentate. Tra le proposte più originali, un canone che non superi un quinto del salario minimo mensile, l'idea del turista come “cittadino temporaneo” chiamato a contribuire alla cura dei luoghi, e meccanismi di co-finanziamento capaci di orientare i capitali privati verso progetti territoriali anziché verso la sola tassazione.

Questa sintesi è stata realizzata con il supporto dell'intelligenza artificiale partendo dai report redatti dai moderatori di ciascun tavolo di lavoro. Puoi trovare i report di ciascun tavolo a questo link:

<https://www.movimento5stelle.eu/nova/report20-27giugno>

Le proposte finali saranno invece elaborate senza l'utilizzo dell'intelligenza artificiale e utilizzando come fonte primaria i report dei singoli tavoli di lavoro, gli instant report degli eventi sul territorio, i contributi degli stakeholders tenendo anche conto dell'attività politica già svolta dal MoVimento 5 Stelle.