



UNO SU DODICI.

L'ITALIA IN AFFITTO BREVE



UNO SU DODICI

L'ITALIA IN AFFITTO BREVE

In poco più di un decennio la crescente proposta di affitti turistici ha trasformato il modo di viaggiare non solo degli italiani, ma anche degli stranieri che visitano l'Italia. Assolutamente determinante in questa condizione è stato lo sviluppo frenetico della Società dell'informazione, che ha spostato sulla Rete, senza altre mediazioni, la quasi totalità del mercato turistico. Anche a causa dei limiti storici e dei costi elevati dell'offerta alberghiera si è fatta strada una esperienza turistica generalmente più favorevole per i fruitori, nei costi soprattutto, ma non solo. Come nel resto d'Europa, sono cresciute le possibilità d'alloggio e di servizi e si è generata una competizione, positiva per i consumatori, che ha costretto ad adeguamenti anche il settore alberghiero. A questo deve essere aggiunta, su un altro versante, la crescita di una piccola e piccolissima imprenditoria nelle città, impegnata nell'affitto breve di uno o più immobili e nella loro gestione. Questa, in breve, la parte positiva della forte crescita degli affitti turistici.

Abbiamo scelto di partire dalle positività perché in questi anni sono stati spesso rimossi gli aspetti positivi degli affitti turistici, mentre sono stati messi in evidenza i molti aspetti negativi; tra di essi uno in particolare: con il neologismo "airbnbizzazione" si sintetizza quanto è accaduto nei centri storici, ma non solo, di una dozzina di grandi città italiane e di decine di realtà ad elevato flusso turistico. Sono luoghi dove ancor prima dell'esplosione degli affitti brevi l'abitare era già cosa complicata, in particolare per i residenti storici con redditi medio bassi e per gli studenti. Non un solo centro storico italiano era ed è esente da una crisi abitativa di diversa entità e natura, ma, nelle città maggiori, la crescita di flussi turistici a volte determinati da nuove rotte aeree low-cost, ha incentivato la trasformazione di immobili che si trovavano nel mercato dell'affitto lungo o rivolto agli studenti fuori sede, in attività votate agli affitti brevi (da uno a trenta giorni). Tanti studenti fuori sede, tanti lavoratori e pensionati a reddito medio basso ed in affitto sono già stati, nei fatti, espulsi dalle parti storiche delle città, dove i canoni degli affitti lunghi hanno registrato una crescita enorme. Una dinamica che non interessa solo i centri, ma questa tipologia di immobili cresce anche nei quartieri limitrofi in misura non diversa da quella dei centri storici, per avvicinare l'offerta a tutte le tasche. In ogni caso prosegue la rapida omologazione dei centri storici, fatta di locali commerciali, di supermercati miniaturizzati in versione local, di punti di ristorazione identici e con prodotti uguali, da Aosta a Trapani. Spariscono i pochi artigiani sopravvissuti, chiudono i locali storici e riaprono falsi locali storici, si propone in modo ossessivo un unico prodotto, come a Bologna la mortadella, con una eccessiva semplificazione delle caratteristiche tipiche di una città.

Non può essere attribuita ai soli affitti turistici l'esclusiva responsabilità di tutto questo. Non sempre si tratta di immobili sottratti al mercato degli affitti, ma anche di scelte di investimento alternative alla vendita, anche questa con effetti negativi sul costo delle abitazioni.

Ipotizziamo che un bilocale, in ottima posizione nel centro storico di Firenze, possa essere venduto a 300.000 euro. Valutandone in alternativa la locazione, il proprietario esamina prima un possibile affitto per sei anni, a 800 euro mensili, corrispondenti a 9.600 euro annui lordi; quindi, valuta un affitto annuale a due studenti, a 1300 euro mensili complessivi, corrispondenti a 15.600 euro annui lordi. Infine, esamina l'affitto turistico. In questo caso, con un tasso di occupazione attorno al 70% e con un affitto giornaliero di 150 euro il rendimento mensile diventa di 3.150 euro, e quello annuale di 37.800 lordi. Ovviamente non funziona proprio così, vanno considerati molteplici differenze e costi, ma resta il fatto che il rendimento annuo al lordo delle tasse, rispetto al valore dell'immobile, è nel primo caso del 3,2%, nel secondo del 5,2% e nel terzo del 12,6%. Evidente la convenienza per i proprietari, accresciuta dalla forte opacità rispetto alla reale tassazione delle rendite da affitto breve.

Il mancato riconoscimento di persona (reso obbligatorio da recenti disposizioni della Polizia di Stato), unito alla diffusa mancata comunicazione alle Regioni dei dati sulle presenze nell'immobile, ha determinato negli anni una vera e propria zona franca, dove i numeri ufficiali sono distanti da quelli reali. Secondo una indagine di Federalberghi i pernottamenti non rilevati corrispondono a quasi un quarto delle presenze turistiche complessive. Una zona d'ombra, dove le normative regionali hanno in gran parte fallito negli scopi dichiarati, e sono state, nei fatti, boicottate dalle principali piattaforme di settore. Una zona franca rispetto

alla quale la pur insufficiente **normativa nazionale, che ha introdotto il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e gli obblighi di sicurezza, potrà essere un elemento rilevante solo se accompagnata da un deciso cambio di rotta in materia di controlli.** Assieme alle innegabili responsabilità dei portali che veicolano l'affitto breve, non possono essere esentati da responsabilità gli amministratori locali, che frequentemente tuonano contro gli affitti brevi. Dovrebbero ricordare, in tali occasioni, le proprie responsabilità (o quelle dei loro predecessori) in materia di politiche del turismo. Molto spesso, infatti, non sono state fatte le opportune valutazioni sugli effetti profondi di tali scelte sui tessuti urbani più fragili. Basti pensare a quando tutta l'economia di una città chiedeva a un vettore aereo di investire sul proprio territorio, aumentando i voli. Ora non possiamo stupirci se i turisti che prendono voli low cost, approfittando di promozioni e tariffe scontate, non siano disposti a pagare centinaia di euro a notte per un albergo, anche se nella città più bella del mondo.

Anche le associazioni degli albergatori, che possono correttamente segnalare una disparità di condizioni con il mondo dell'affitto breve, si devono interrogare sulla eccessiva frantumazione del settore, sulla sua cronica debolezza, su alcuni eccessi sul fronte prezzi.

Il lavoro e gli effetti sul settore alberghiero.

Noi continuiamo a chiamarli affitti turistici, ma va sempre ricordato che una parte importante di essi non è legata al desiderio di ammirare una città d'arte. Esattamente come per l'ospitalità alberghiera, gli affittuari per un giorno, una settimana o un mese hanno spesso motivazioni di lavoro o di carattere sanitario, sono in visita a parenti e altro ancora. Per la gran parte dei capoluoghi di provincia con flussi turistici più moderati o bassi, questa fascia è la maggioranza. Si tratta di una tipologia di clientela in gran parte sottratta al settore alberghiero, con decisi effetti negativi sul lavoro, almeno su quello regolare. Mancano precise misurazioni sulle ripercussioni determinate dal trasferimento di presenze turistiche da un settore rilevante come l'ospitalità alberghiera al mercato degli affitti brevi. Di certo si tratta di un passaggio che ha ulteriormente abbassato qualità e regolarità del settore turistico, favorito dall'assenza di seri controlli. Un'assenza che contribuisce a rendere evanescente il lavoro nel settore dell'affitto breve, con un saldo occupazionale decisamente negativo, sia nei numeri che per quanto concerne la regolarità delle prestazioni lavorative.

Affitti turistici vs affitti per studenti

Nell'analizzare il mercato degli affitti brevi è imprescindibile considerare alcuni effetti che l'ampia diffusione di questo fenomeno sta riportando sul mercato delle locazioni, con ripercussioni importanti specialmente sul costo degli affitti per gli studenti, ma non solo. Nei centri storici delle città universitarie, affittare appartamenti e stanze per brevi periodi ai turisti è senza dubbio più redditizio che affittare a studenti universitari, con contratti almeno annuali. Ciò ha portato molti proprietari degli appartamenti in locazione in tali centri a prediligere l'affitto breve, facendo lievitare e rendendo in molti casi proibitivi gli affitti per gli studenti fuori sede, che, a causa della scarsa disponibilità dei posti in studentato, devono ricorrere a esosi affitti privati. Secondo recenti indagini di Tecnocasa e Tecnorete il 30% di chi prende casa a Bologna lo fa per motivi di studio, a Genova lo stesso tasso si riduce al 16,7% e a Milano al 14,1%.

La crescita esponenziale degli immobili destinati ad affitti brevi, specialmente nelle città d'arte che in molti casi coincidono con i principali centri universitari, ha reso sempre più difficile la ricerca di soluzioni abitative per gli studenti: come evidenziano i dati raccolti dall'Unione degli universitari (Udu) in collaborazione con Cgil e Sunia, il 62% degli studenti fuori sede è in difficoltà nella ricerca di una casa. Per i 600.000 studenti universitari fuori sede non pendolari, l'affitto di un posto letto o di una camera incide sul loro budget fino all'80%.

Una misura di quanto il mercato degli affitti brevi incide sul costo dei canoni di locazione la fornisce lo studio del 2023 del think tank Tortuga "Airbnb e il mercato immobiliare italiano", secondo cui a un incremento dell'1% di annunci di Airbnb si lega un aumento del 5,7% dei canoni degli affitti. Anche all'estero accade lo stesso. Secondo uno studio dell'Istituto tedesco per la ricerca economica (DIW), Berlino è tra le città dove l'incremento degli affitti brevi ha maggiormente accentuato l'emergenza abitativa: ogni alloggio su Airbnb in più aumenta gli affitti richiesti nelle immediate vicinanze di una media di 13 centesimi al metro quadro.

L'ESITO DELL'INDAGINE SULLA REGOLARITÀ NEGLI AFFITTI TURISTICI IN 10 CITTÀ ITALIANE

Spesso, impropriamente, si attribuisce ad un solo portale, Airbnb, la rappresentanza di un intero settore; Airbnb è di certo il soggetto prevalente, ed è quello di riferimento per tutti gli operatori. Ma il mondo dell'affitto turistico online è decisamente più complesso, frastagliato in diverse realtà e con condizioni e garanzie contrattuali decisamente diverse.

L'indagine della Fondazione ISSCON e dell'Osservatorio Nazionale Federconsumatori, con il contributo del SUNIA, è un tentativo di misurare il livello di legalità degli affitti turistici nel nostro Paese, esaminando in particolare quanto sta avvenendo sul fronte della normativa che ha introdotto il Codice Identificativo Nazionale (CIN) e l'obbligo di dotazioni di sicurezza. La decisione del Governo di prorogare ulteriormente il termine per l'applicazione delle sanzioni*, spostato dal 2 novembre 2024 al 1° gennaio 2025, non è una buona notizia, ed ha determinato un ulteriore rallentamento nella messa in regola di questi immobili. Ma va ricordato che nel nostro Paese l'obbligo del Codice Identificativo è già stato introdotto in 17 regioni, e quindi già oggi sono in vigore regole e sanzioni per chi non ne è in possesso. Proprio il sostanziale fallimento delle normative regionali deve elevare l'attenzione attorno a quella nazionale, i cui esiti non sono di certo scontati. Ecco la sintesi dei risultati della nostra indagine.

I Codici: metà degli operatori ne è privo.

Prima cosa, la normativa regionale che ha anticipato nella gran parte delle Regioni il CIN, è stata ignorata sia dalla grande maggioranza degli operatori, in particolare da quelli privati, che dai maggiori portali. Non va meglio oggi, con una normativa nazionale largamente comunicata e pienamente conosciuta da tutti. Il nostro vasto campione, quasi mille immobili in dieci città di dieci Regioni, consegna una condizione dove **solo il 52% degli immobili in affitto turistico si è dotato dell'obbligatorio CIN.** Tra questi abbiamo considerato anche coloro che hanno soltanto il CIR, supponendo che lo regolarizzeranno a breve la propria posizione rispetto al CIN. Un dato comunque ottimistico, che si riferisce alle maggiori piattaforme, e che non intercetta una parte di immobili reperibili con altre modalità, meno trasparenti. Va preso con riserva il dato fornito con puntualità dal Ministero del Turismo, che alla metà di novembre rilevava il 58% di CIN rilasciati su 558.520 immobili registrati e che ha raggiunto il 68% al 6 dicembre. Un dato che non solo comprende anche le strutture alberghiere, ma che è viziato dall'assenza di una grande quantità di immobili del tutto sconosciuti alle statistiche. **Guardando la distribuzione territoriale delle irregolarità, i dati peggiori si rilevano a Napoli, dove solo il 32% degli immobili in affitto breve hanno richiesto e ottenuto il CIN. Ma a seguire, nella classifica delle negatività ci sono Firenze (37%), Bologna (48%) e Torino (51%).** Poco distanti Alghero (53%), Roma (54%), Venezia (57%). Chiudono la classifica Lecce e Catania con il 60% e Milano: il capoluogo lombardo è quello che ha il miglior dato, con il 67% dei CIN rilasciati.

La sicurezza ignorata.

È clamoroso il mancato rispetto delle prescrizioni di sicurezza previste dalla normativa nazionale (estintori, rilevatori di gas e impianto antincendio). L'estintore, obbligatorio nell'appartamento o al piano, è presente, nel dato generale, solo nel 30% degli immobili; gli obbligatori rilevatori di perdite di gas o della presenza di monossido di carbonio sono presenti solo nel 22-24% degli immobili; infine, gli impianti antincendio (non obbligatori) sono presenti nel 15% dei casi. In un quadro così estremamente negativo, spiccano i numeri di Roma, con un "indice di sicurezza" (la media di tutti gli elementi rilevati) del 24%. Segue Milano, con 19%. Peggio ancora tutti gli altri, con Venezia all'11%, Napoli e Catania al 10%, Bologna, Firenze e Lecce al 9%. Torino conclude questi pessimi numeri con un incredibile 5%.

Roma è la migliore in tutti i segmenti misurati, con la "vetta" del 53% degli immobili dotati di estintore, contro il 18% di Bologna e Lecce. Milano ha dati coerenti in tutti i segmenti, concentrati sugli operatori professionali.

UNO SU DODICI.

Quanti sono gli immobili contemporaneamente in regola sia con il CIN che con i tre elementi di sicurezza? Dei novecento immobili monitorati alla metà di novembre, rappresentativi di tutte le tipologie di affitto breve, posti su tre portali (Airbnb, Booking e Subito.it), **sono risultati essere pienamente in regola soltanto l'8,5%**. Certamente si tratta di un dato in continuo miglioramento, ma ciò non toglie nulla alla gravità di questi numeri. Possiamo quindi affermare che in Italia, alla data dell'indagine, solo un immobile in affitto breve su dodici era in regola con gli obblighi di Legge, rispetto a Codici e sicurezza. Dentro numeri di tale gravità va segnalata la condizione peggiore in capo agli operatori privati, possessori di un numero di immobili non superiori a quattro, rispetto a quelli professionali.

La condizione peggiore, tra le dieci città che abbiamo misurato, è quella di **Torino**, dove sono pienamente in regola appena il 2,2% degli immobili in affitto breve, seguita da **Bologna**, **Napoli** e **Firenze** con il 5,6%. **Catania** registra il 6,7%, **Lecce** il 7,8% e **Venezia** il 10%. Pur all'interno di dati così negativi **Milano** registra il 17,7% e **Roma** il 19%, miglior dato in assoluto.

I tre soggetti che abbiamo misurato.

Delle tre prese in considerazione, Booking sembra essere, rispetto al CIN, la piattaforma più attenta alla correttezza delle inserzioni; Booking si segnala anche per la diffusa indicazione dell'indirizzo preciso dell'abitazione, mentre è invece insufficiente l'attenzione attorno alla presenza delle dotazioni di sicurezza. Quest'ultimo è un elemento dove Airbnb opera meglio, almeno segnalando quando le dotazioni sono assenti. Decisamente più carente, invece, risulta Airbnb sia rispetto all'indirizzo esatto dell'immobile (praticamente sempre assente), che all'evidenza data al CIN, relegata, quando presente, ai margini dell'inserzione.

Subito.it, come peraltro altre "bacheche", ha dati e numeri negativi su ogni fronte, tali da rendere necessaria una riflessione sulla possibilità o meno di consentire a questa tipologia di soggetti di veicolare inserzioni prive dei minimi requisiti di correttezza e di garanzie verso i turisti.

Un viaggio nell'Italia degli affitti brevi.

Roma

Roma, una delle città più visitate al mondo e la città con il maggior numero di visitatori in Italia, si prepara ad aprire le sue porte all'Anno Santo. Si stima che il Giubileo 2025 porterà un'ulteriore crescita del numero dei turisti e che la Capitale accoglierà 32 milioni di persone, provenienti da tutto il mondo.

Questo evento ha contribuito prepotentemente ad accrescere un trend già in atto da tempo: l'aumento del numero degli affitti brevi. Siamo davanti ad un boom di nascite di nuove case vacanze, con conseguente riduzione del numero delle locazioni di medio-lungo periodo e con l'inevitabile crescita del canone d'affitto dei sempre meno immobili disponibili. Sono molti, infatti, i privati che hanno deciso di adibire il proprio appartamento a b&b e dedicandolo agli affitti inferiori ai 30 giorni.

Per affrontare la complessa sfida dell'overtourism e cercare di porre rimedio, tra gli altri, al problema dello spopolamento del centro storico, il Comune sta valutando un nuovo regolamento per limitare l'uso di appartamenti e strutture residenziali per gli affitti brevi. Il Comune punta a intervenire sugli indici di saturazione, strumenti che permettono l'identificazione delle zone sature entro le quali non dovrebbe essere più possibile autorizzare nuovi immobili ad affitto turistico. Questo per evitare la crescita incontrollata delle strutture extralberghiere, specie nel centro storico, dove la pressione turistica è maggiore e lo spopolamento è diventata una triste realtà.

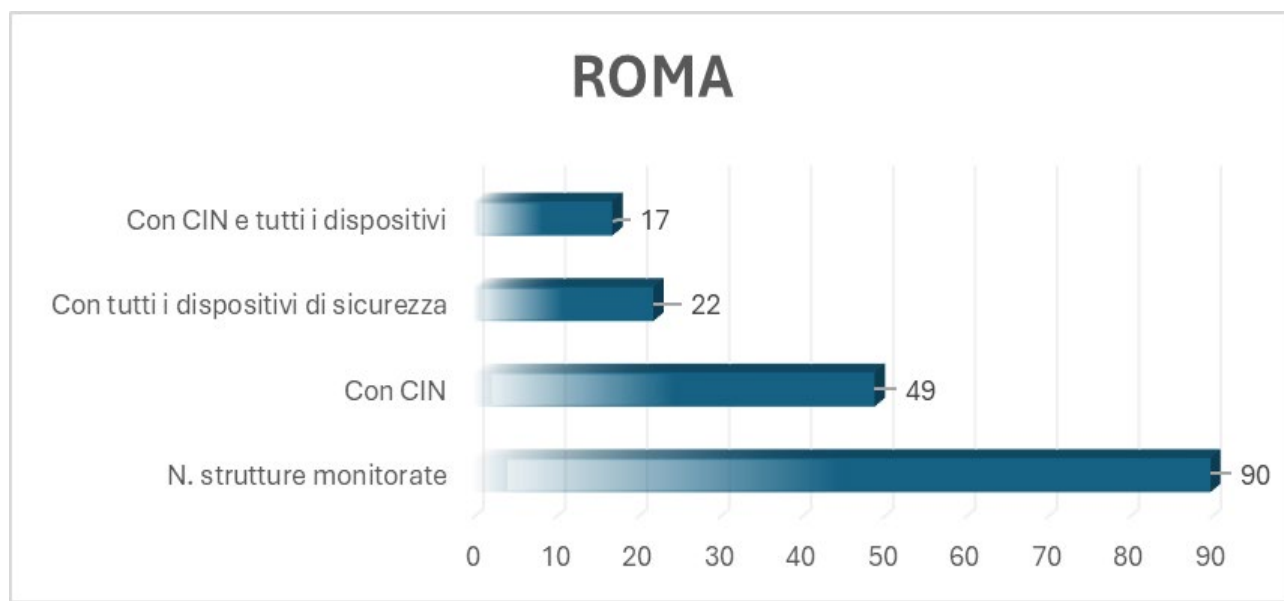
Una necessità di regolamentazione emerge, chiaramente, anche dal nostro monitoraggio: su 90 strutture monitorate sulle diverse piattaforme, solo 49 sono dotate di CIN, vale a dire il 54,44%.

Non va certamente meglio sul fronte della sicurezza: le strutture dotate di tutte e tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti monitorati nella presente indagine sono 22 (su 90). Se poi prendiamo in

considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza sono 17 su 90, appena il 19%.**

Roma

Strutture monitorate	90
Con CIN	49
Con tutti i dispositivi di sicurezza	22
Con CIN e tutti i dispositivi	17



Entrando maggiormente nel dettaglio delle tipologie di affitto breve, l'adozione del CIN nella Capitale risulta più diffusa tra i privati (31), mentre ad aver registrato regolarmente la propria struttura sono solo 18 degli host professionisti monitorati. Vero punto dolente sono i dispositivi di sicurezza: su 90 strutture, dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza soltanto 12 strutture affittate da host privati e soltanto 10 strutture affittate da host professionisti.

Se guardiamo, invece, alla totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), le strutture pienamente regolari affittate da host privati sono 12, mentre sono 5 quelle affittate da host professionisti.

Milano

Le keybox ed il self chek-in sono diventate il simbolo delle estremizzazioni nel campo degli affitti brevi. Milano ha deciso di metterle al bando, almeno da spazi pubblici come cancelli, pali, dehors, strade o parcheggi. Il Comune, infatti, con il nuovo regolamento della Polizia locale che dovrebbe entrare in vigore nel 2025, attuerà una stretta su questa modalità, assai diffusa in città.

Il fenomeno degli affitti brevi ha conosciuto una crescita esponenziale negli ultimi anni: in Lombardia, secondo i dati della Regione e di Unioncamere, si è registrato un incremento dell'11% delle presenze turistiche nei primi otto mesi del 2024, superando quota 37 milioni.

Ciò nonostante, il fenomeno degli affitti brevi, specialmente a Milano, secondo alcuni ha un ampio margine di crescita: a Milano le case messe sul mercato con la formula dell'affitto breve, secondo Aigab (Associazione italiana dei gestori affitti brevi), sarebbero circa il 2% del patrimonio immobiliare. Nel capoluogo lombardo, secondo questa indagine, per ogni abitazione destinata agli affitti brevi, ce ne sarebbero due che i proprietari preferiscono lasciare vuote. Secondo Aigab i principali motivi sarebbero la

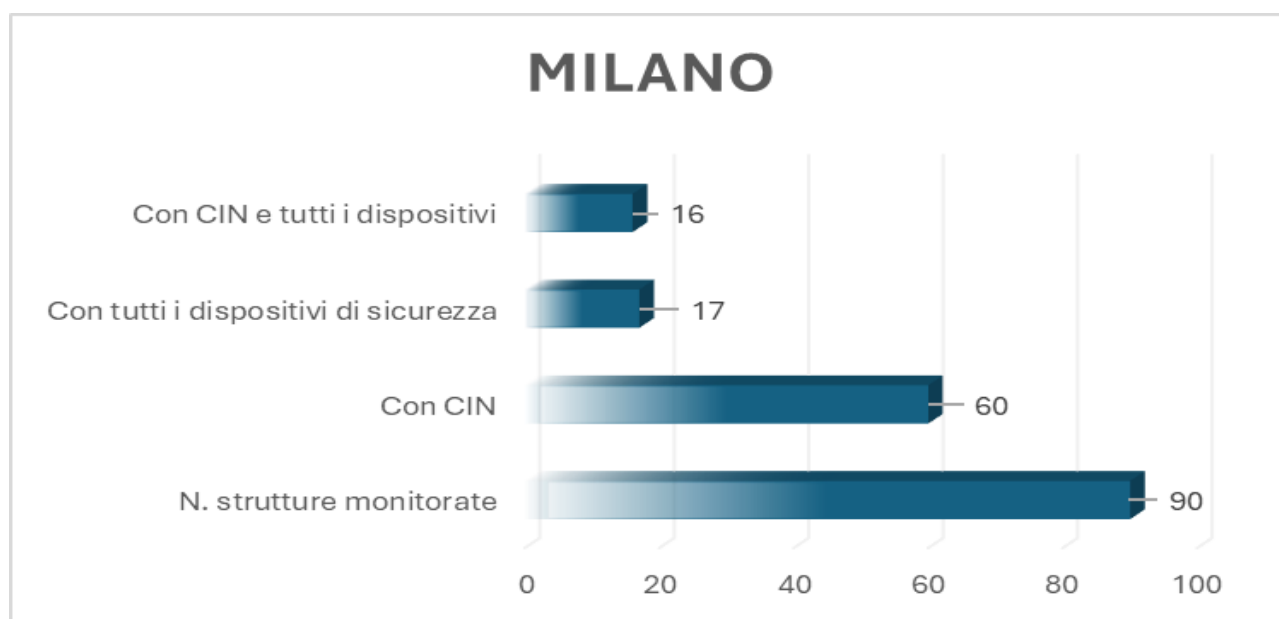
preoccupazione per la morosità nella locazione tradizionale e le difficoltà legate alla gestione degli affitti brevi.

Nel frattempo, è evidente il legame tra la crescita degli affitti brevi e la crisi abitativa di Milano. La crescita fortissima del costo delle abitazioni, unita all'incremento dei costi delle locazioni rende sempre più complicata la vita delle persone a medio-basso reddito e degli studenti. Dal punto di vista milanese è più che mai urgente regolamentare e contenere il fenomeno affitti brevi. La lotta alle keybox ha soprattutto effetti simbolici, ma non risolve il problema. Sarebbe necessario, piuttosto, una decisa azione di contrasto a irregolarità e abusi, dotando gli amministratori locali di maggiori strumenti normativi e di controllo.

Dal nostro monitoraggio milanese, effettuato su 90 strutture presenti sulle diverse piattaforme, 60 sono dotate di CIN, vale a dire il 66,6%. È il miglior dato del nostro monitoraggio, rilevato alla metà di novembre. I dati peggiorano decisamente se si prende in esame la sicurezza delle strutture: quelle dotate di tutte e tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti, monitorati nella presente indagine sono 17 su 90, il 18.8%. Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, **il numero di strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza è pari a 16 su 90, appena il 17,7%.**

Milano

Strutture monitorate	90
Con CIN	60
Con tutti i dispositivi di sicurezza	17
Con CIN e tutti i dispositivi	16



L'adozione del CIN nel capoluogo lombardo risulta diffusa equamente tra strutture gestite da privati (29) e quelle gestite da professionisti (31). La situazione cambia decisamente se si guarda all'adozione dei dispositivi di sicurezza: tra gli host privati solo 9 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza; sono 12, invece, le strutture affittate da host professionisti dotate di tutti i dispositivi.

La totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza) è rispettata soltanto da 7 host privati e da 11 host professionisti.

Napoli

Napoli, al pari delle altre città d'arte italiane, ha conosciuto una crescita notevole dei flussi turistici (nel 2025 si prevedono 17 milioni di arrivi) e contestualmente ha visto una forte diffusione di affitti brevi. Un

fenomeno valutato positivamente per l'economia locale dal Sindaco Manfredi, che ha chiesto però, più volte, una normativa nazionale che garantisca qualità e sicurezza delle strutture. Per il Sindaco "La responsabilità dei controlli di sicurezza sui b&b dipende anche da norme nazionali che oggi non ci sono, e quindi noi sempre di più stiamo lavorando sull'emersione: con il codice unico abbiamo, entro fine anno, la possibilità di regolarizzare tutti i b&b e credo pertanto che chi verrà a Napoli troverà una città accogliente, sicura e anche in grado di includere tutti".

In realtà in Campania, come in altre Regioni, è già in vigore per gli affitti brevi il Codice Identificativo CUSR, con le relative sanzioni. La sua reale applicazione è però ancora incompleta.

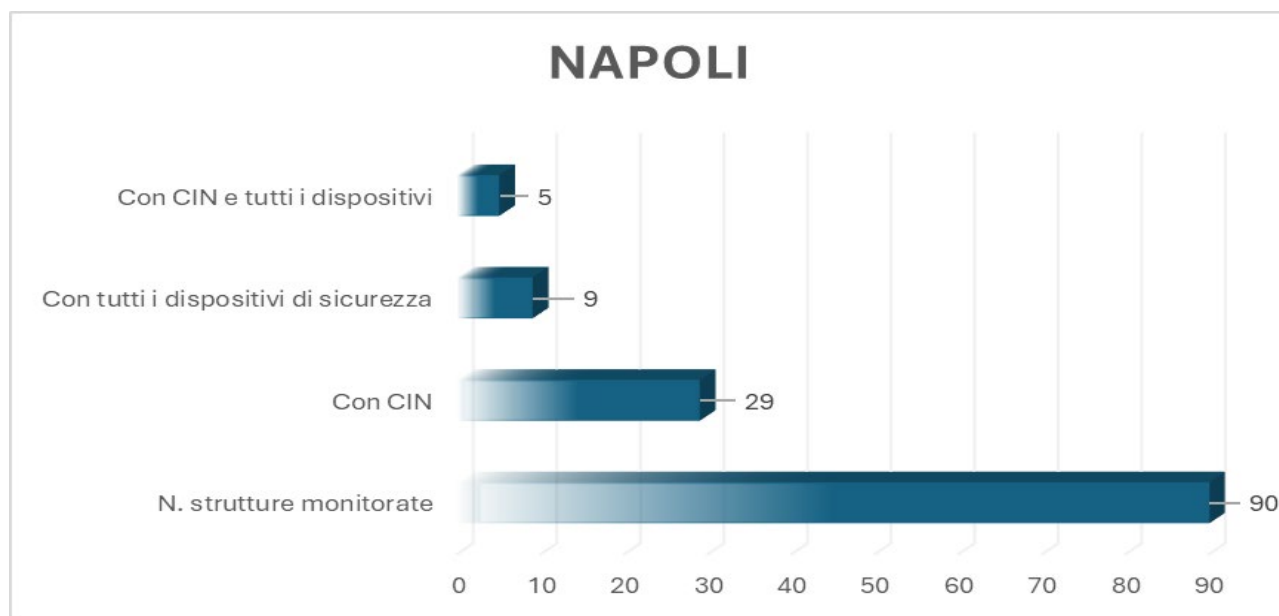
Mentre anche a Napoli si discute di keybox, la città è stata scena di un grave fatto di cronaca, che ha visto la morte di una turista ventottenne in un incendio divampato in un b&b di piazza Municipio.

Secondo la nostra indagine risultano estremamente carenti, infatti, i dati relativi alle dotazioni di sicurezza delle strutture partenopee: solo 9 su 90 strutture monitorate dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza presi in esame. **La condizione di Napoli, rispetto alla sicurezza, è tra le più gravi tra le città monitorate. Le strutture dotate di CIN sono, invece, 29 (circa il 32% del totale): il peggior dato nazionale.**

Se, poi, prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ancora: solo 5 strutture rispettano tali standard, vale a dire il 5,5%.

Napoli

Strutture monitorate	90
Con CIN	29
Con tutti i dispositivi di sicurezza	9
Con CIN e tutti i dispositivi	5



Entrando nel dettaglio dell'analisi, emerge che l'adozione del CIN nel capoluogo campano è diffusa pressoché in egual misura tra i privati (14) e i professionisti (15). Ampliando il dettaglio all'analisi sull'adozione dei dispositivi di sicurezza emerge che host professionisti e privati arrivano a pari merito, con 7 strutture ciascuno dotate di tutti i dispositivi di sicurezza.

La totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), infine, è rispettata da 7 strutture affittate da host privati e solo da 4 strutture affittate da host professionisti.

Firenze

Firenze è una delle città del mondo maggiormente colpite dagli effetti dell'over-tourism e del turismo di massa. La preoccupazione circa le dinamiche che tali fenomeni determinano è molto elevata nel capoluogo toscano, che ha recentemente ospitato anche il G7 del Turismo.

L'associazione Progetto Firenze ha realizzato uno studio che illustra come i costi imposti alle comunità toscane dal nuovo modello turistico improntato agli affitti brevi siano già estremamente pesanti e causa di un impoverimento diffuso. I dati illustrano la forte diffusione degli affitti turistici a Firenze: nel 2024 gli immobili offerti in locazione breve sono arrivati a impegnare circa il 5% dell'intero stock residenziale comunale. Dall'analisi emerge anche la crescita della pressione sull'abitare e sui costi della vita, che a Firenze sono particolarmente rilevanti anche nel 2024.

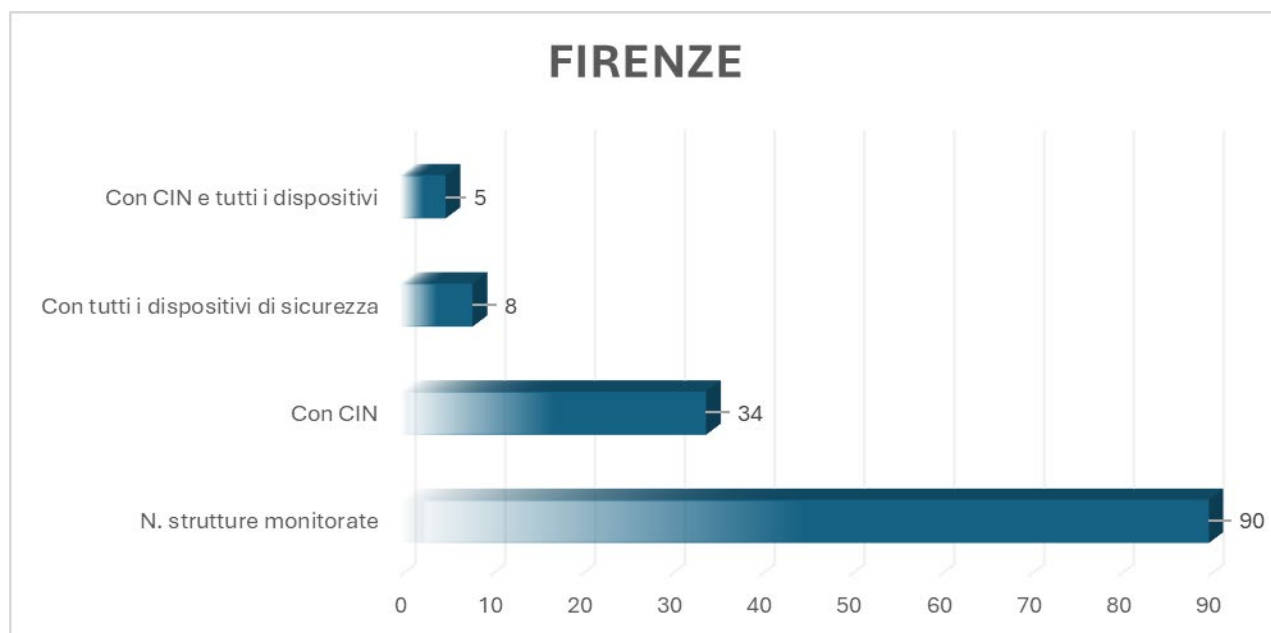
Federconsumatori Toscana, al fianco di Cgil Toscana e Firenze e Sunia Toscana, supportati dall'associazione "Progetto Firenze" e da autorevoli contributi e pareri di operatori del diritto e di urbanistica, da tempo ha invitato la Giunta e il Consiglio Regionale della Toscana a intervenire sulla normativa per governare e riequilibrare il fenomeno della proliferazione incontrollata degli affitti brevi. In particolare, propone la possibilità per i Comuni di distinguere, in tutto il proprio ambito territoriale, l'uso residenziale da quello extra-alberghiero a fini ricettivi, qualora la locazione breve non sia saltuaria. Una necessità di regolamentazione che emerge, chiaramente, anche dal nostro monitoraggio: su 90 strutture analizzate, presenti sulle diverse piattaforme, solo 34 sono dotate di CIN, vale a dire appena il 37%.

Non va certamente meglio sul fronte della sicurezza: le strutture dotate delle tre le tipologie di dispositivo di sicurezza per gli ospiti monitorate nella presente indagine sono appena 8 (su 90), meno di una su dieci. Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza sono appena 5 su 90.**

Quelli di Firenze sono numeri decisamente gravi: si delinea una condizione di emergenza nell'emergenza, che dovrebbe spingere a scelte importanti, a tutela sia dei turisti che dei fiorentini. Scelte che vanno sicuramente al di là della paventata messa al bando delle keybox.

Firenze

Strutture monitorate	90
Con CIN	34
Con tutti i dispositivi di sicurezza	8
Con CIN e tutti i dispositivi	5



Entrando maggiormente nel dettaglio delle tipologie di affitto breve, l'adozione del CIN nel capoluogo toscano risulta più diffusa tra i privati (25), mentre ad aver registrato regolarmente la propria struttura sono solo 9 degli host professionisti monitorati. Vero tasto dolente sono i dispositivi di sicurezza: tra gli host privati solo 4 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza, altrettante sono le strutture affittate da host professionisti dotate di tutti i dispositivi. Se guardiamo, invece, alla totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), le strutture pienamente regolari affittate da host privati sono appena 2, mentre sono 4 quelle affittate da host professionisti.

Torino

Torino sta vivendo un momento d'oro, è una delle città più in voga degli ultimi anni. Questo grazie ai numerosi appuntamenti che l'hanno vista e che la vedranno protagonista: dall'Eurovision alle Atp Finals, da Artissima, all'Italian Tech Week, al Torino Film Festival, ad importanti mostre.

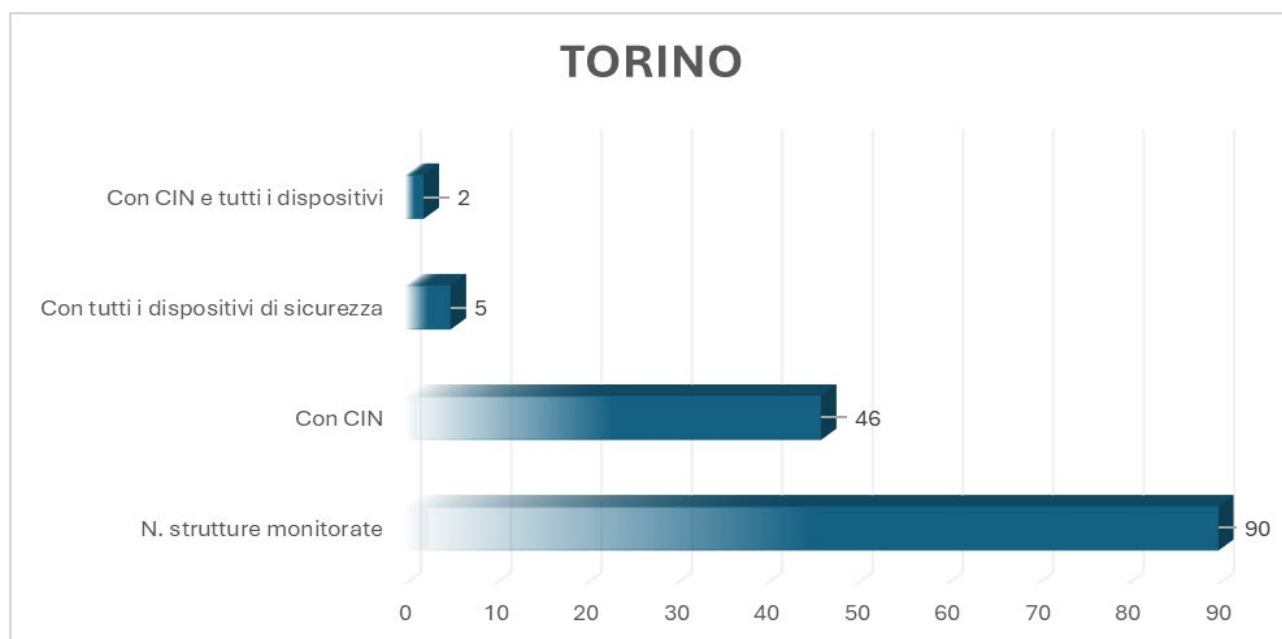
Le ricadute sul territorio e sulla crescita delle presenze turistiche sono evidenti: hotel pieni, prezzi alle stelle e affitti brevi in crescita. L'amministrazione comunale sta cercando di trovare soluzioni al problema, nel tentativo di conciliare boom di presenze, sostenibilità ambientale e accessibilità dei costi. Intanto, dal nostro monitoraggio, emerge che a Torino, sorprendentemente, **si registra una delle situazioni peggiori sul fronte della regolarità, e la peggiore in assoluto sul fronte della sicurezza degli ospiti.**

Da un lato, su 90 strutture analizzate alla metà di novembre, sulle diverse piattaforme, 46 sono dotate di CIN, vale a dire il 51%. **Dall'altro, il vero dato drammatico si riscontra sul fronte della sicurezza:** le strutture dotate di tutte e tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti sono appena **5 su 90, peggior dato nazionale.**

Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture con CIN e rispettose della sicurezza sono solo 2 su 90.** Un dato francamente molto al di sotto delle attese, anche visti i costi esorbitanti praticati dalle strutture ad affitto breve presenti nella città.

Torino

Strutture monitorate	90
Con CIN	46
Con tutti i dispositivi di sicurezza	5
Con CIN e tutti i dispositivi	2



L'adozione del CIN nel capoluogo piemontese risulta diffusa in egual misura tra i privati (23) e professionisti (23). Situazione davvero disastrosa sul fronte sicurezza: tra gli host privati solo 5 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza, **nessuna, invece, delle strutture affittate da host professionisti è dotata di tutti i dispositivi.**

La totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), infine, è rispettata da appena 2 strutture affittate da host privati e da **nessuna di quelle affittate da host professionisti.**

Venezia

Se si pensa all'overtourism a livello mondiale non si può che pensare a Venezia. La città, infatti, da moltissimi anni cerca di combattere il fenomeno che ha fatto sì che soprattutto il centro della città si sia svuotato di residenti per far spazio ai turisti.

Per far fronte all'affollamento la città ha rilanciato la sperimentazione del contributo di accesso anche per il 2025, in considerazione del successo che questa misura ha avuto nel 2024 (contributo richiesto ai visitatori giornalieri che non soggiornano in strutture poste nel Comune di Venezia in giornate prestabilite). L'iniziativa del Comune si è infatti dimostrata utile ad allentare la morsa dei turisti giornalieri e preservare così la delicatezza e unicità di Venezia nei cosiddetti giorni da bollino rosso e nero.

La versione 2025 della sperimentazione presenta alcune novità rispetto al 2024, tra cui il numero di giorni in cui sarà necessario versare il tributo e il suo importo. Si tratterà complessivamente di 54 giornate (nel 2024 sono state 29), distribuite nei mesi di aprile, maggio, giugno e luglio.

Per cercare di limitare il proliferare di nuovi, ulteriori, appartamenti in affitto breve, il Comune di Venezia ha introdotto una moratoria sulle nuove locazioni turistiche nel centro storico, valida fino al 31 dicembre 2026. La delibera urbanistica, approvata il 24 ottobre 2024, prevede un periodo transitorio di 120 giorni dalla sua approvazione definitiva, durante il quale i proprietari possono iscriversi al registro comunale presentando una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA). Trascorso questo termine, non sarà più possibile iscriversi fino alla scadenza della moratoria.

Inoltre, sempre per quanto riguarda gli appartamenti del centro della città, i locatori dovranno decidere se aderire o meno al regolamento che impone di fornire una serie di servizi come avere a disposizione un numero di telefono attivo 24 ore per emergenze, accogliere in presenza il turista, fornire informazioni sul comportamento da tenere in città, fornire i sacchetti per la raccolta differenziata e affiggere all'interno della locazione il vademecum del buon visitatore. Se il locatore aderisce, potrà affittare ai turisti 365 giorni l'anno, senza limiti. Qualora il locatore, invece, decida di non aderire al regolamento (quindi non fornire i servizi richiesti) potrà affittare l'appartamento ai turisti per un massimo di 120 giorni l'anno.

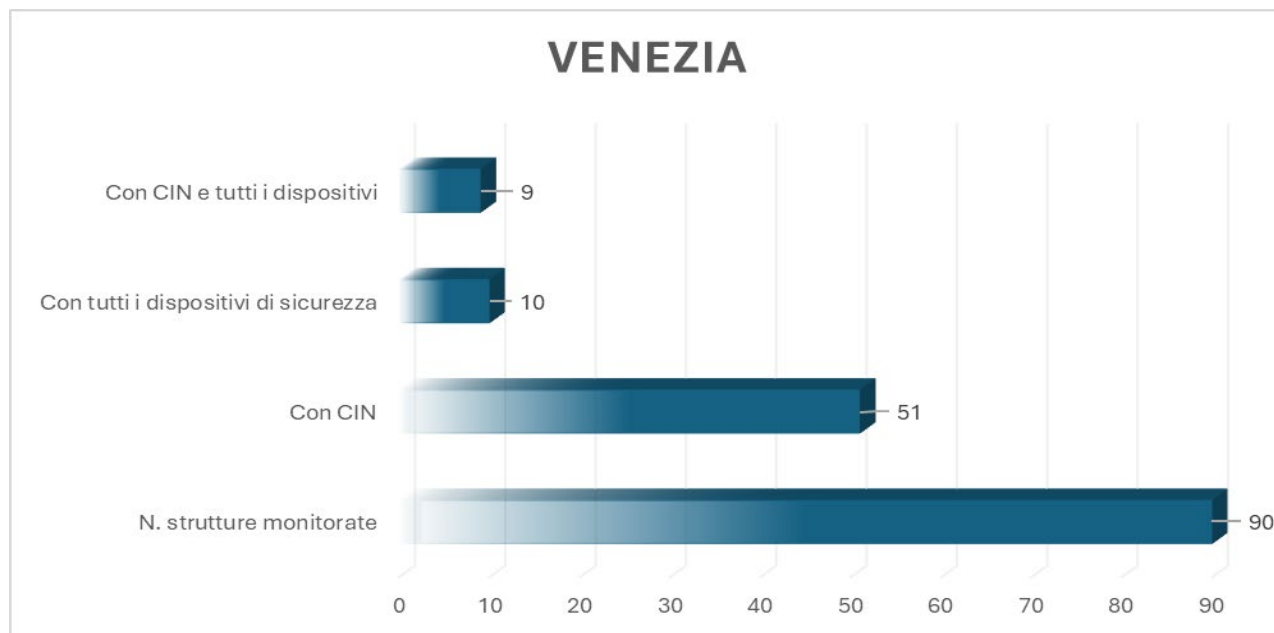
Chi vorrà affittare ai turisti tutto l'anno dovrà iscriversi al registro comunale presentando una Scia che dovrà contenere il codice CIN e l'indicazione dei posti letto disponibili. A questa dovrà poi essere allegato un atto d'obbligo a rispettare le prescrizioni dettate dal regolamento.

Ma quanti sono dotati, ad oggi, del CIN? Dal nostro monitoraggio emerge che, su 90 strutture monitorate sulle diverse piattaforme alla metà di novembre, solo 51 sono dotate di CIN, vale a dire il 56,6%.

Non va meglio sul fronte della sicurezza: le strutture dotate di tutte e tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti, monitorati nella presente indagine, sono 10 (su 90), vale a dire l'11% delle strutture. Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza sono solo 9 su 90, pari al 10%.**

Venezia

Strutture monitorate	90
Con CIN	51
Con tutti i dispositivi di sicurezza	10
Con CIN e tutti i dispositivi	9



Entrando maggiormente nel dettaglio delle tipologie di affitto breve, l'adozione del CIN a Venezia risulta più diffusa tra i privati (30), mentre ad aver registrato regolarmente la propria struttura sono solo 21 degli host professionisti monitorati. Vero punto dolente sono i dispositivi di sicurezza: tra gli host privati solo 8 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza, mentre solo 2 sono le strutture affittate da host professionisti dotate di tutti i dispositivi.

Se guardiamo, invece, alla totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), le strutture pienamente regolari affittate da host privati sono appena 7, mentre sono 2 quelle affittate da host professionisti.

Bologna

Prezzi troppo alti, un mercato degli affitti tradizionali ormai bloccato e svuotato. Bologna è recentemente entrata nelle cronache nazionali (e non solo) per lo sgradevole primato nella classifica delle città europee con il maggior aumento del prezzo delle locazioni in un solo anno: +20,2% rispetto al 2023 per l'affitto di un monolocale. L'aumento registrato dalla piattaforma di affitti HousingAnywhere è superiore persino ad una capitale come Parigi (+18,3%).

Una delle motivazioni che hanno portato a questo triste record è anche l'importante crescita del turismo, anche determinata da nuove rotte aeree low-cost: secondo Confabitare sono oltre 4 mila gli appartamenti oggi destinati ad alloggi turistici nel capoluogo emiliano.

Ad essere penalizzati, in una città a forte vocazione universitaria, sono soprattutto gli studenti che da tempo denunciano una situazione divenuta insostenibile, invocando misure per arginare i rincari, rendendo accessibili i costi delle abitazioni e implementando gli studentati.

Nel nostro monitoraggio, su 90 strutture, abbiamo esaminato 65 immobili in centro storico e 25 immediatamente fuori (in particolare nel quartiere Bolognina).

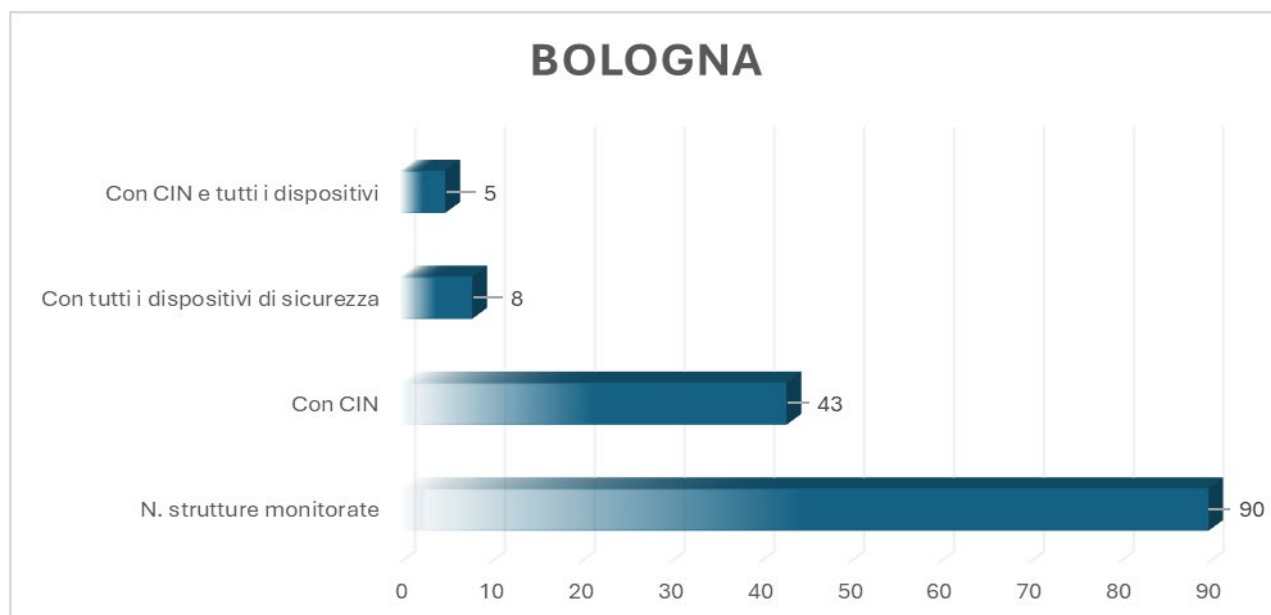
Nel complesso, il 47,7% delle strutture monitorate dichiara di avere il CIN o il CIR, mentre solo l'8,88% ha tutti i dispositivi di sicurezza. Il livello di regolarità è decisamente maggiore tra gli host professionisti, rispetto a quelli privati. Il CIN/CIR è praticamente sconosciuto fuori dal centro, dove solo il 23% degli immobili ne è dotato. Nessuna camera in affitto a Bologna ha il CIN, e solo una ha alcune dotazioni di sicurezza.

L'allarme antincendio (non obbligatorio) è presente nel 37,5% degli immobili gestiti da professionisti e nel 15% di quelli gestiti da privati. Nel complesso ci si attesta al 26%. Rispetto agli estintori, nel complesso, sono presenti nel 25% degli immobili gestiti da professionisti e in appena il 12,5% di quelli gestiti da privati. Nel complesso ci si attesta al 19%. Rispetto ai rilevatori di monossido e gas sono presenti nel 32,5% dei professionisti e appena nel 9% di quelli privati, per un dato complessivo del 20%.

Gli immobili che dichiarano di essere perfettamente in regola su tutti i fronti rilevati sono soltanto 5 (4 professionali, 1 privato), vale a dire il 5,55% del complesso.

Bologna

Strutture monitorate	90
Con CIN	43
Con tutti i dispositivi di sicurezza	8
Con CIN e tutti i dispositivi	5



Lecce

Cresce sempre di più il numero di turisti che ogni anno visitano la Puglia e il turismo nella Regione ha ormai un impatto enorme sull'economia locale. Ampiamente segnalati i fenomeni di overtourism in diverse località, uniti a volte a problemi di ordine pubblico.

Secondo una stima condotta dall'Ufficio Osservatorio di Pugliapromozione, in collaborazione con Questlab e l'Università Ca' Foscari, ponderata sui valori dei conti territoriali Istat e aggiornata al 2024, l'impatto diretto e indiretto del turismo sull'economia regionale è del 13,3%, ovvero di 10,4 miliardi di euro in termini di valore aggiunto, pari a 7,3 miliardi in termini di consumi (12,3% del valore regionale), con un impatto occupazionale del 15,4% per un totale di 228 mila occupati.

Sempre più turisti visitano Lecce, gioiello del barocco, per le bellezze della città, del territorio circostante e anche per le località balneari nella provincia salentina.

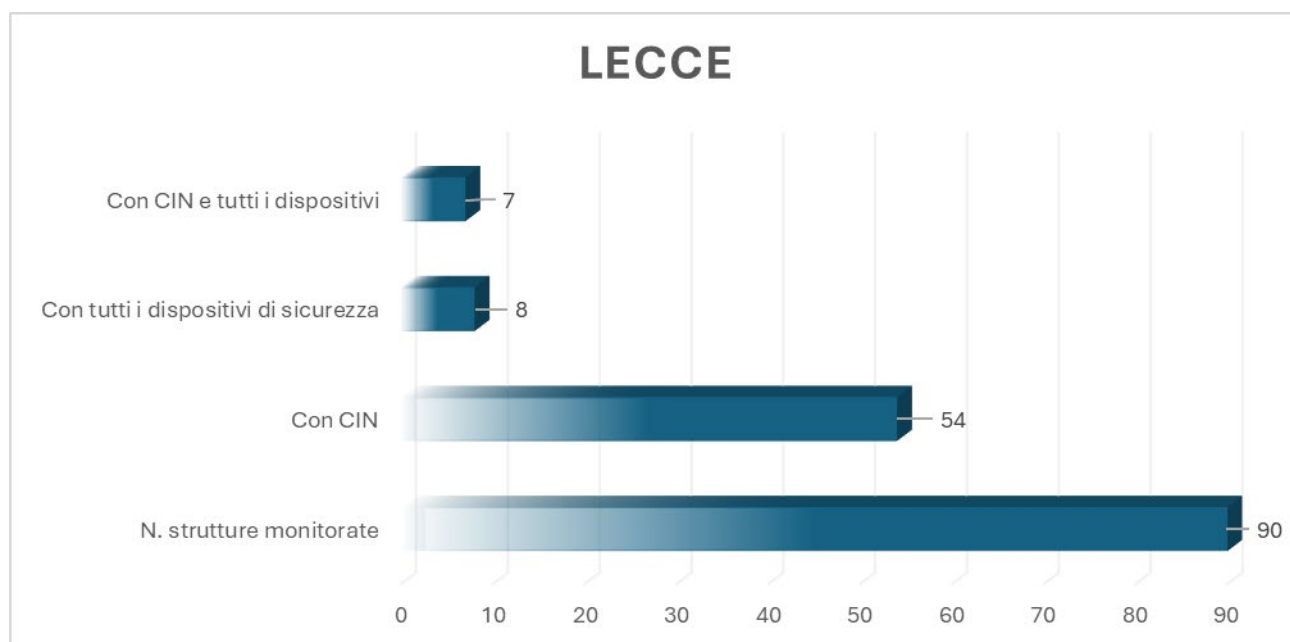
Sebbene la città di Lecce, fortunatamente, ancora non sia stata colpita a pieno dal fenomeno dell'overtourism, lo stesso non si può dire delle località sulla costa della sua provincia, dove l'altissima

richiesta di alloggi, soprattutto durante il periodo estivo, induce moltissimi proprietari ad affittare le proprie case per brevi periodi, senza però preoccuparsi di rispettare la normativa riguardante gli affitti brevi o locando ambienti non idonei. La scorsa estate la Guardia di Finanza ha ispezionato diversi appartamenti, scoprendo una serie di gravi irregolarità che hanno portato a importanti sanzioni amministrative.

Dal nostro monitoraggio sulle strutture di Lecce, il 60% è risultato fornito di CIN (54 su 90). Le strutture dotate di tutte tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti monitorati nella presente indagine sono soltanto 8, meno di una su dieci. Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza sono solo 7 su 90.**

Lecce

Strutture monitorate	90
Con CIN	54
Con tutti i dispositivi di sicurezza	8
Con CIN e tutti i dispositivi	7



Entrando maggiormente nel dettaglio delle tipologie di affitto breve, l'adozione del CIN a Lecce risulta più diffusa tra i privati (29), mentre ad aver registrato regolarmente la propria struttura sono solo 25 degli host professionisti monitorati. Vero punto dolente sono i dispositivi di sicurezza: tra gli host privati solo 4 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza, altrettante sono le strutture affittate da host professionisti dotate di tutti i dispositivi.

Se guardiamo, invece, alla totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), le strutture pienamente regolari affittate da host privati sono appena 3, quelle affittate da host professionisti sono, invece, 4.

Catania

Secondo dati recenti la Sicilia è la seconda regione in Italia per alloggi ad uso affitto breve disponibili sulla piattaforma Airbnb. In questo contesto è interessante notare come nel panorama siciliano Palermo spicchierebbe fra le principali città per sostenibilità del settore (nel dettaglio viene misurato il livello di sostenibilità che un territorio può sopportare, legato al rapporto tra il numero dei residenti e la quantità di alloggi sulle piattaforme). I dati sono quelli della nota piattaforma che si occupa di affitti brevi in tutto il mondo.

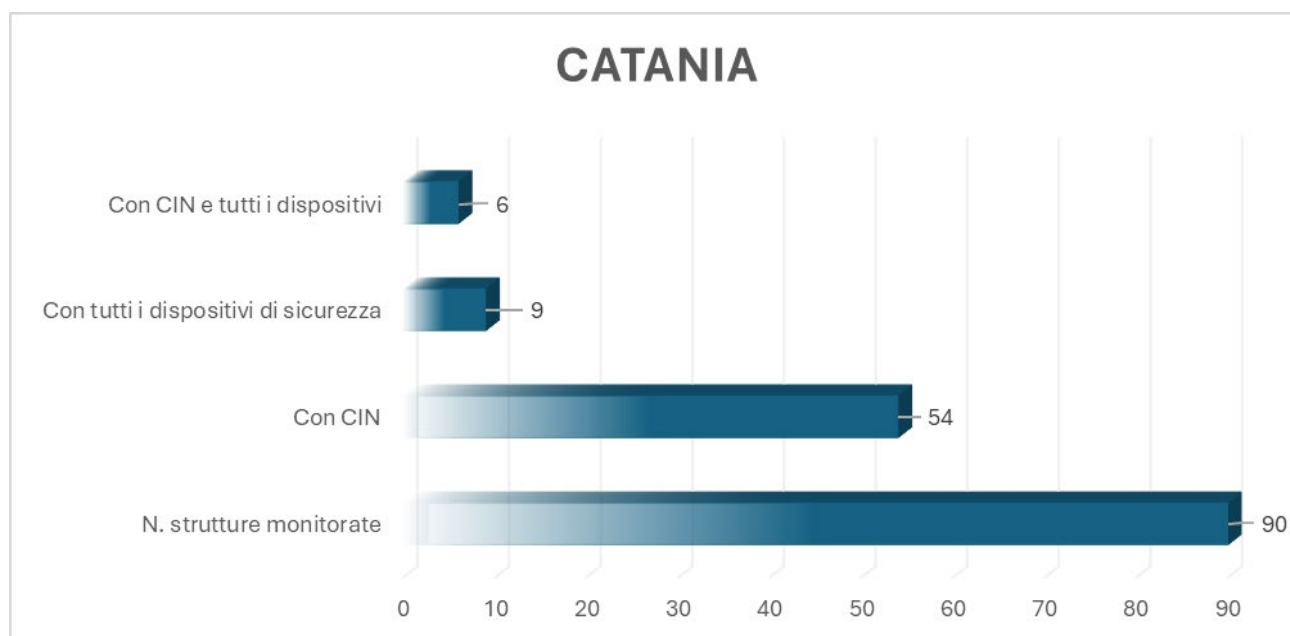
A Catania, dal nostro monitoraggio (effettuato su 90 strutture presenti sulle principali piattaforme) emerge che 54 di esse sono dotate di CIN, vale a dire il 60%. Una situazione in linea con le città più virtuose, probabilmente alla luce della necessità di regolamentazione legate alla riscossione della tassa regionale. Il Comune e Airbnb hanno, infatti, firmato da qualche anno un accordo per il versamento dell'imposta di soggiorno direttamente nella piattaforma: i prezzi proposti, quindi, sono già comprensivi dell'imposta di 2 euro a persona per notte.

Dal punto di vista della sicurezza Catania non fa eccezione: le strutture dotate di tutte e tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti sono appena 9 (su 90): appena il 10%.

Se invece, prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza unitamente all'adozione del CIN, il numero di strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza è pari a 6 su 90 (6,66%).

Catania

Strutture monitorate	90
Con CIN	54
Con tutti i dispositivi di sicurezza	9
Con CIN e tutti i dispositivi	6



Il CIN a Catania è diffuso in maniera piuttosto equilibrata sia tra le strutture gestite da privati (26) che tra quelle gestite da professionisti (28). Per quanto riguarda l'adozione dei dispositivi di sicurezza gli host privati che gestiscono strutture provviste di tutti i meccanismi di sicurezza monitorati sono 5 tra i privati e 4 tra i professionisti.

La totale regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), invece, è rispettata da 2 host privati e da 4 host professionisti.

Alghero

Nella nostra indagine, concentrata principalmente sulle grandi città, Alghero vuole rappresentare le problematiche di città medie, con un turismo marcatamente stagionale. La città, una delle principali della Sardegna e quinta della regione per numero di abitanti, lamenta da tempo il problema della "turistificazione". Con questo termine si vogliono esprimere tutti i problemi causati dal turismo stagionale, che fa sì che il turismo si concentri in una stagione dell'anno, in questo caso l'estate, per poi lasciare vuote le

case vacanze nel resto dell'anno. Tra gli effetti collaterali portati da questo fenomeno c'è quello della riduzione dell'offerta degli affitti tradizionali: trovare una casa per un lungo periodo ad Alghero è molto difficile proprio perché la richiesta di alloggi in estate è molto forte, e i prezzi di conseguenza assai elevati. Molti proprietari preferiscono quindi affittare il loro appartamento ai turisti come casa vacanza, per pochi mesi estivi, piuttosto che per un periodo più lungo.

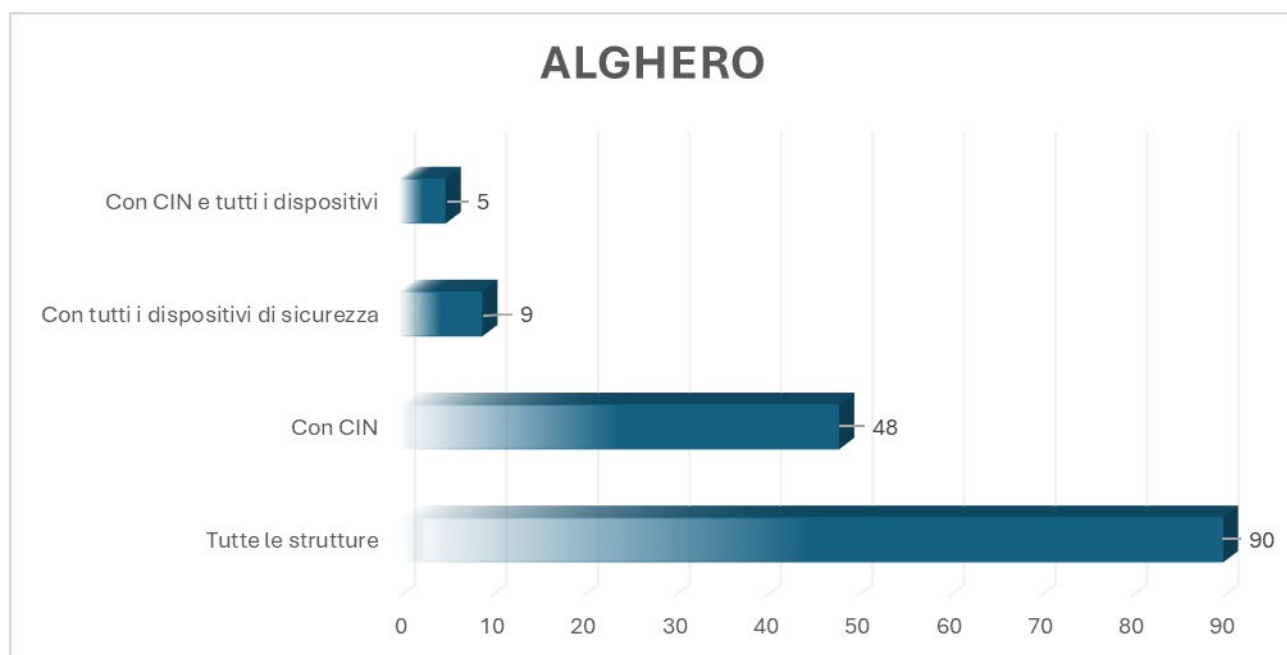
Nell'estate 2024 Alghero si è confermata la meta preferita del nord ovest Sardegna: qui l'indice di occupazione delle strutture ricettive ha toccato quota 86,90% contro l'82,44% del 2023.

Tuttavia, dal nostro monitoraggio emerge chiaramente la necessità di un adeguamento alla regolamentazione in materia di affitti brevi: su 90 strutture monitorate sulle diverse piattaforme, solo 48 sono dotate di CIN, vale a dire il 53,3%.

Il vero **vulnus** è, però, **sul fronte della sicurezza: le strutture dotate di tutte tre le tipologie di dispositivi di sicurezza per gli ospiti, monitorati nella presente indagine, sono soltanto 9 su 90**. Se poi prendiamo in considerazione la dotazione di tutti dispositivi di sicurezza, unitamente all'adozione del CIN, i numeri della regolarità si riducono ulteriormente: **le strutture pienamente in regola e rispettose della sicurezza sono appena 5 su 90**.

Alghero

Strutture monitorate	90
Con CIN	48
Con tutti i dispositivi di sicurezza	9
Con CIN e tutti i dispositivi	5



Entrando maggiormente nel dettaglio delle tipologie di affitto breve, l'adozione del CIN ad Alghero risulta più diffusa tra i privati (27), mentre ad aver registrato regolarmente la propria struttura sono solo 21 host professionisti. Anche in questo caso i dati più carenti si registrano in relazione all'adozione dei dispositivi di sicurezza: tra gli host privati 5 strutture dispongono di tutti i dispositivi di sicurezza, mentre 4 sono le strutture affittate da host professionisti dotate di tutti i dispositivi.

Se guardiamo, invece, alla piena regolarità (adozione del CIN e dotazione di tutti i dispositivi di sicurezza), le strutture pienamente regolari affittate da host privati sono 4, mentre una soltanto, affittata da host professionisti, è in regola con gli obblighi. In sostanza ad Alghero sono 5 su 90 gli immobili che dichiarano la piena regolarità, pari al 5,55%.

Il mercato non si regolerà da solo.

L'introduzione, nel 2017, della locazione breve, attraverso una tipologia contrattuale sottratta alla contrattazione sindacale, ha consegnato i centri storici e, progressivamente, la città consolidata nelle mani delle varie piattaforme. Tutto ciò ha generato, in numerose città europee, un aumento degli affitti tale da costringere le persone che vi abitavano a migrare verso zone sempre più periferiche, oltre che renderle inaccessibili per lavoratori temporanei e studenti, di fatto precludendo il diritto al lavoro e allo studio, oltre che quello alla casa.

Stando ai dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e la relativa Nota Metodologica, si evince che, dal 2017 ad oggi, oltre 140.000 alloggi non siano più disponibili per la locazione "residenziale" e, di questi, 117.000 siano stati sottratti alla locazione di lungo periodo (superiore ai 3 anni), il tutto con una specifica concentrazione nelle principali città a vocazione turistica.

<i>Contratti di locazione registrati per lungo periodo (>3 anni) – Dati OMI, elaborati SUNIA</i>			
Comune	2019	2023	Riduzione alloggi
ROMA	56.360	49.092	15%
MILANO	47.794	42.489	12%
FIRENZE	7.822	7.100	10%
VENEZIA	3.740	3.271	14%
NAPOLI	15.533	13.805	12%
BARI	4.179	3.212	30%
PALERMO	12.837	10.191	26%
GENOVA	12.612	9.841	28%
TORINO	26.643	24.538	9%

A ciò si aggiunge che la definitiva approvazione a fine luglio 2024 della legge di conversione del Decreto "Salva Casa" apre ad interventi sul patrimonio esistente che, inevitabilmente, amplieranno ulteriormente il ricorso alle locazioni brevi. Si pensi, ad esempio, alla norma sul recupero dei sottotetti, anche nei casi in cui l'intervento di recupero non consente il rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini. Oppure alla semplificazione nel mutamento di destinazione d'uso, che prelude ad un utilizzo degli immobili sottratti alla originaria destinazione per essere utilizzati per finalità di profitto, a partire dalle locazioni brevi, anche per le unità immobiliari al primo piano fuori terra o seminterrate. Una ulteriore spinta allo sviluppo degli affitti brevi è fornita dall'apertura a regolamentazioni per la revisione degli attuali limiti di tolleranza rispetto agli immobili inadeguati ad un utilizzo abitativo. Tutte situazioni destinate a determinare anche contenzioso e contestazioni a livello condominiale.

Chi ha scommesso sull'autoregolamentazione del mercato ha decisamente perso, così come perderanno anche i profeti del progressivo assestamento di una condizione, ormai universalmente riconosciuta come problematica. Senza nuove regole il futuro è ampiamente annunciato. Ogni possessore di immobile nel quale non risiede, di fronte all'ipotesi vendita o affitto, si orienterà sempre di più verso la formula affitto breve, per il netto maggior ricavo ottenibile. Nel tempo, le percentuali di occupazione degli immobili inevitabilmente si ridurranno, il business sarà meno conveniente, ma quando il fenomeno si invertirà o si

fermerà, sarà troppo tardi, e i danni saranno forse irreparabili. Tutto legittimo in un Paese dove da decenni sono assenti serie politiche dell'abitare, e dove tutto è stato affidato al mercato, senza barriere a difesa dell'interesse generale e pubblico. Barriere che esistono su altri fronti, senza che nessuno protesti per la violazione del diritto di proprietà e della libera impresa.

Giustamente le politiche urbanistiche di una città e l'interesse collettivo vengono prima del diritto individuale a far fruttare al massimo la propria proprietà. Il cambio di destinazione d'uso di un immobile agricolo, o di un ufficio, sottostanno a regole e divieti, senza che la cosa desti scandalo. Così non è per il sostanziale cambio di destinazione d'uso di un immobile, che ne modifica profondamente l'uso e gli utilizzatori, riportando un effetto negativo sulla qualità della vita dei vicini dal punto di vista relazionale, e determinando impatti urbanistici profondi su porzioni strategiche delle città, anche dal punto di vista della qualità e del costo dei servizi pubblici locali. Per chi, come noi, non aderisce ad alcuni eccessi registrati su questa materia, resta incomprensibile come non si possa porre in capo alle amministrazioni dei Comuni maggiormente coinvolti un insieme di strumenti atti a contenere questa pur legittima attività imprenditoriale all'interno dei bisogni e delle possibilità date in quel territorio, a favore del bene comune dei cittadini.

Ma dobbiamo prendere atto che questa possibilità non è stata presa in considerazione dai Governi che si sono succeduti da quando la crisi è evidente; oggi non si può far altro che agire con gli strumenti a disposizione, magari affinandoli e interpretandoli.

L'indagine consegna con chiarezza la fotografia di una zona sostanzialmente franca dalle regole. In un rapporto che non tratta gli aspetti relativi all'enorme evasione fiscale di questo settore, citiamo soltanto come esemplare, in questo senso, **il sequestro di 779 milioni di euro ad Airbnb, operato dalla Guardia di Finanza nel 2023** per il mancato rispetto della normativa del 2015 che imponeva a questo soggetto di operare in qualità di sostituto d'imposta, trattenendo la cedolare secca sugli affitti. Il recente accordo tra Fisco e Airbnb, per una **sanzione di 576 milioni**, appare comunque lontano dagli effettivi "benefici" che la multinazionale americana ed il suo sistema hanno avuto nel nostro Paese. Non c'è una sufficiente attenzione attorno alla vasta area di evasione tra gli operatori di ogni caratura, privati e professionali, relativamente alla tassazione non solo delle entrate, ma anche del lavoro.

È falso sostenere che in questo momento, e fino al primo gennaio dell'anno prossimo, non ci siano sanzioni per gli operatori privi del Codice identificativo. Come già detto, la gran parte delle Regioni italiane si sono dotate da tempo di un proprio Codice identificativo e di relative sanzioni; mancano all'appello soltanto Basilicata, Friuli V.G., Molise, Toscana e la provincia di Bolzano. Certo, la modesta entità delle sanzioni e il fatto che non sia, purtroppo, prevista la sospensione dell'attività per un congruo periodo, depotenziano l'attività di controllo, che dovrebbe invece essere strategica.

Il Ministero del Turismo nel suo DDL, pur avendo nel corso degli incontri svolti recepito parte delle proposte dei soggetti sindacali unitari degli inquilini, come l'adeguamento dell'aliquota fiscale e la necessità di alcune minime dotazioni di sicurezza, ha purtroppo deciso di non affrontare i temi della residenzialità, dell'"overtourism", della crisi degli alloggi, della negazione del diritto allo studio e dell'espulsione dei residenti dalle città metropolitane e d'arte.

La richiesta di un tavolo interministeriale che, insieme alle Infrastrutture (titolare della delega alle politiche abitative) e all'Economia (titolare delle politiche fiscali) potesse affrontare il problema a 360° è stata aggirata con la dichiarazione che il "Governo non aumenterà le tasse", ignorando quindi tutte le problematiche sopra elencate e il loro devastante effetto sull'impennata dei valori delle locazioni.

Nessuno strumento e nessuna facilitazione è stata, di fatto, concessa ai Comuni quantomeno per tentare di governare un fenomeno che tanti disagi sta creando ai residenti, oltre all'aver generato una crescita irresponsabile degli affitti e sottratto una gran parte degli alloggi alla disponibilità di famiglie e studenti. Tutto questo, peraltro, in assoluta controtendenza rispetto a quanto si sta adottando nelle maggiori città europee.

Che fare? Le nostre proposte: quattro volte trasparenza.

Ecco le nostre proposte, in gran parte basate sugli strumenti normativi oggi a disposizione.

- 1. Da subito tutti i portali che pubblicizzano e veicolano affitti brevi, in qualunque forma, sono tenuti, senza ambiguità alcuna, ad escludere dalle proprie piattaforme coloro che sono privi del Codice Identificativo e delle dotazioni di sicurezza.** È davvero singolare una recente dichiarazione di Airbnb sull'intenzione di cassare dal 1° gennaio prossimo le inserzioni prive di CIN, seppur apprezzabile. Non solo non si tiene in conto l'obbligo di presenza delle dotazioni di sicurezza, ma è davvero singolare che qualcuno ritenga necessario dichiarare che applicherà una Legge dello Stato. Più complessa è la condizione di quei soggetti che dichiarano essere mere bacheche di inserzioni (Facile, Subito.it, Bakeka ecc), che non operano alcun filtro alle stesse, non fornendo, così, garanzie di nessun tipo sui contenuti (ma non applicando costi all'utenza). In questo caso, anche per evitare che tali siti diventino il rifugio della parte peggiore di questo settore, sarebbe necessario un attento e costante controllo. Il CIN e le dotazioni di sicurezza sono elementi di tale rilevanza da non poter essere nascosti tra le pieghe delle inserzioni; debbono quindi essere posti all'inizio della stessa, con la massima visibilità.
- 2. Deve diventare obbligatoria l'indicazione dell'esatto indirizzo dell'immobile,** anche come strumento di controllo sociale sugli affitti brevi; la facilità di individuazione dell'immobile, unita alla presenza all'esterno dell'obbligatoria indicazione, ridurrebbe di certo l'evasione agli obblighi di legge. Una trasparenza che, oltretutto, consentirebbe al cliente di verificare da subito se la posizione esatta dell'immobile corrisponde alle proprie esigenze.
- 3. Deve diventare obbligatorio indicare, nelle inserzioni in rete, nome e cognome o ragione sociale di chi affitta, rendendolo visibile almeno dopo che l'utente ha effettuato la prenotazione.** Una trasparenza necessaria, che responsabilizza chi, legittimamente, pone in affitto breve il proprio immobile, ma ci deve mettere, oltre al nome, anche il cognome.
- 4. Senza stravolgere le regole esistenti, accanto alle multe, deve essere introdotta la sanzione della sospensione della possibilità di affittare appartamenti e camere in forma breve per chi non rispetta le regole,** e applicare un peso crescente a tutte le sanzioni in caso di recidiva, **fino ad arrivare alla interdizione definitiva** da tale attività.
- 5. Le attività di controllo vanno potenziate, e le amministrazioni locali vanno coinvolte maggiormente,** così come lo devono essere i soggetti preposti al controllo della regolarità del lavoro. Se una agenzia immobiliare che governa decine di appartamenti in affitto breve non spende un euro per la pulizia dei locali è evidente che siamo di fronte quantomeno a una evasione contributiva. Oppure può capitare che sia del tutto sconosciuta al Fisco una persona che affitta un appartamento e che dichiara di essere un host da dieci anni, con oltre mille recensioni positive. Non c'è solo il rispetto delle regole per il futuro, ma chi ha vissuto per anni agevolmente nella zona franca degli affitti brevi deve essere chiamato a sanare la propria posizione, anche con riguardo a quella parte di operatori che le regole, invece, le rispettano.

Infine

Crediamo che l'insieme delle "trasparenze" che andrebbero messe in campo possano contribuire a trasformare in meglio un settore, quello dell'ospitalità, che resta strategico per la riuscita dell'offerta turistica nel nostro Paese, coniugando la libertà d'impresa con una leale concorrenza tra operatori, oggi lesa dalla condizione di zona franca dalle regole di una parte rilevante degli affitti brevi.

Ma, per le città che presentano il maggior numero di criticità, per le realtà dove i numeri della regolarità sono peggiori, crediamo siano indispensabili al più presto maggiori strumenti in capo alle Amministrazioni locali, fino alla possibile moratoria della crescita degli affitti brevi in alcune aree della città e alla limitazione dei periodi di affitto.

***Le sanzioni che entreranno in vigore da gennaio 2025.**

Fattispecie	Sanzione
<i>Mancata richiesta del CIN</i>	Da 800 a 8.000 euro
<i>Mancata esposizione del CIN</i>	Da 500 a 5.000 euro
<i>Mancato rispetto degli obblighi di sicurezza (*)</i>	Sanzioni nazionali o comunali
<i>Mancata installazione di dispositivi per la rilevazione di gas, monossido di carbonio ed estintori (*)</i>	Da 600 a 6.000 euro

(*) Per le unità immobiliari gestite nelle forme imprenditoriali

Nota metodologica:

Non è stata cosa semplice costruire questa indagine, perché la grande trasparenza nelle inserzioni è solo apparente.

Nella realtà l'algoritmo governa anche qui, mettendo in cima alle inserzioni i soggetti maggiormente graditi sia alla clientela che al proprietario dell'algoritmo stesso.

*Complessivamente abbiamo esaminato **900 inserzioni**, rappresentative di tre diversi portali e di diverse tipologie di affitto breve. La gran parte degli immobili era presente nei centri storici, ma sono stati fatti campionamenti anche nei quartieri prossimi agli stessi. Sono stati presi a riferimento, in misura maggiore, gli immobili consigliati dall'algoritmo, ed in misura minore quelli nella parte intermedia, con gradimenti inferiori o di recente avvio.*

Il 65% degli immobili in affitto breve che sono stati analizzati erano presenti sul sito Airbnb.it, il 24% era presente su Booking.com mentre l'11% era presente su Subito.it.

Sono state del tutto escluse dall'indagine le strutture alberghiere e para alberghiere; tra queste ultime i bed&breakfast esercitati in forma imprenditoriale.

L'indagine è stata svolta nella prima quindicina di novembre, periodo nel quale sarebbero dovute entrare in vigore le sanzioni attorno a CIN e normative di sicurezza, poi prorogate al 1° gennaio 2025.