

*A fine maggio sarà presentata un testo unico. Ecco tutti i temi che saranno inseriti*

# Affitti brevi, società ai raggi X

## Si punta a regolamentare l'attività delle realtà immobiliari

DI **MATTEO RIZZI**

**A**ffitti brevi, società immobiliari sorvegliate speciali. Lo scorso 27 aprile, la ministra del turismo Daniela Santanché, il presidente dell'Ance, Antonio Decaro, il coordinatore delle città metropolitane nonché sindaco di Firenze, Dario Nardella, e gli assessori delle grandi città principalmente interessate dal fenomeno degli affitti brevi si sono riuniti in videoconferenza per discutere del prossimo disegno di legge che sarà presentato entro la fine di maggio - con lo scopo di creare un testo unico sugli affitti brevi. Uno dei punti saldi riguarda la regolamentazione dell'offerta delle società immobiliari che affittano per brevi periodi, e che, ad esempio, operano attraverso Airbnb.

Ma se l'attività degli affitti brevi era originariamente nata per fornire un reddito supplementare ai proprietari di immobili, ad oggi, sempre più società si dedicano

all'acquisto di edifici nei centri storici delle città italiane, esercitando professionalmente un'attività che va a sostituire quella degli albergatori. L'effetto di questo fenomeno, secondo gli amministratori locali, è quello di aumentare i prezzi degli immobili e degli affitti, spingendo i

**Tra gli adempimenti: l'obbligo di ritenuta fiscale in capo ai proprietari, la trasmissione alle Entrate dei dati sui contratti e l'imposta di soggiorno**

residenti al di fuori dai centri storici.

A fine di marzo, la ministra Santanché si era già riunita con le principali associazioni di categoria per discutere gli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi

con l'obiettivo di armonizzare la normativa di riferimento. Durante la riunione, "abbiamo ascoltato parole condivisibili dalla ministra Santanché sul valore e sull'importanza degli affitti brevi, che non rispondono solo alle esigenze dei turisti, ma anche a quelle di lavoratori, studenti, famiglie che assistono familiari ricoverati", aveva spiegato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, che con altre 12 associazioni di categoria del settore della proprietà immobiliare aveva chiesto per una semplificazione della normativa e non di una ulteriore regolamentazione.

Un'esigenza, quella di riordinare la stratificata e caotica normativa sugli affitti brevi, che era emersa unanime dai rappresentanti di categoria anche durante l'audizione al senato sul regolamento europeo relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati degli affitti brevi (si veda *ItaliaOggi* del 10 marzo). La stratificazione di provvedimenti europei, nazionali, regionali e

comunali ha infatti generato un caos normativo sulla gestione degli immobili per la locazione a fini turistici.

Tra i diversi adempimenti normativi, come specificato da Confedilizia, nel 2017 è stato introdotto l'obbligo di ritenuta fiscale in capo ai proprietari, l'obbligo di trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai contratti e l'obbligo di applicazione dell'imposta di soggiorno, con relative comunicazioni. Successivamente, nel 2018, è stato introdotto l'obbligo, sanzionato penalmente, di comunicare alla pubblica sicurezza i dati degli ospiti, mentre nel 2019 è stata istituita la banca dati degli immobili destinati alle locazioni brevi, con la previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve (non ancora attivata). Infine, la legge di bilancio 2021 ha stabilito che la locazione di più di quattro unità immobiliari da parte di un proprietario con più di 4 unità immobiliari costituisce un'attività di

impresa. Nel 2022, in aggiunta, il decreto aiuti ha introdotto la possibilità per il Comune di Venezia di limitare il diritto alla locazione breve.

Secondo Airbnb, nelle grandi città italiane, le case affittate su Airbnb sono meno del 3% degli immobili presenti sul territorio, sebbene alcuni centri storici abbiano necessità di "regole a protezione della residenzialità", secondo una proposta lanciata dalla stessa società. Il 76% degli host in Italia ha un solo alloggio in affitto su Airbnb, tipicamente una seconda casa o una casa di famiglia, il che indica che ad usare Airbnb "sono principalmente piccoli proprietari privati, che affittano casa da soli o con l'aiuto di agenzie". Molti host a Firenze (42,5%), Roma (47,2%) e Venezia (44,6%) hanno dichiarato di aver scelto gli affitti brevi anziché una locazione a lungo termine perché "hanno avuto o temono danni e morosità da parte degli inquilini".

— © Riproduzione riservata —

