

# Affitti brevi, Federalberghi chiede regole e controlli

di Enrico Netti

9 marzo 2023 Aggiornato il 10 marzo 2023 ore 18:14



Contro la giungla degli affitti brevi Federalberghi chiede controlli e regole certe contro forme di concorrenza sleale. Questo è il messaggio che Alessandro Nucara, direttore generale di Federalberghi, ha presentato durante l'audizione alla Commissione Politiche dell'Unione europea del Senato. «Gli alloggi affittati per brevi periodi rappresentano circa un quarto del totale delle strutture ricettive turistiche nell'Unione europea - ha detto Nucara -. In Italia, gli annunci pubblicati sulla principale piattaforma sono oltre quattrocentomila. Si tratta di un fenomeno che negli ultimi anni, a differenza di altri paesi europei, è stato caratterizzato da un'espansione senza regole e senza controlli, generando criticità quali l'esposizione dei consumatori a rischi per la sicurezza, il lavoro sommerso, l'evasione fiscale e la trasformazione del tessuto economico e sociale delle città. E questo crea danni, danni tanto per le imprese tradizionali quanto per quelle che gestiscono le nuove forme di accoglienza in maniera corretta e rispettando le regole. Non vogliamo steccati tra alberghi e chi gestisce altro tipo di ricettività ma solo tra chi rispetta le leggi e chi invece se ne dimentica». Il business degli affitti brevi in abitazioni private, secondo i calcoli di Federalberghi, in Italia vale 11 miliardi. Questo importo viene calcolato partendo da una stima del ministero del Turismo che calcola in 500 milioni di euro i ricavi di febbraio di chi loca appartamenti e stanza. «Considerato che febbraio è bassissima stagione e normalmente vale il 4% dell'anno - spiega Nucara - significa che se sono corretti i dati del ministero il mercato di queste case vale 11 miliardi di euro in Italia». Il punto è che nel 2022 il gettito della cedolare secca versato con l'F24 è stato di soli 80 milioni che secondo i calcoli dell'associazione equivalgono a un imponibile annuo di 380 milioni. Tra le altre cose sfugge all'incasso anche l'imposta di soggiorno, applicata in oltre mille comuni della Penisola. Sempre secondo i dati del Mef si stima che «70 milioni di euro possano essere riferiti a circa 14mila soggetti, tra comodatari e affittuari. Quindi: su 11 miliardi incassati, non più di 450 milioni hanno percorso la via maestra indicata dalla legge - continua il dg -. Quindi c'è una distanza

siderale, un buco nero tra le due cifre del fatturato stimato e quello rilevato. Per questo accogliamo con favore la proposta di regolamento finalizzata a mettere a fuoco la portata del fenomeno ma solo quale primo passo per la definizione di un quadro normativo adeguato ai tempi. Riteniamo che la proposta possa e debba essere migliorata, con l'obiettivo di tutelare l'intero ecosistema turistico dell'Unione europea».

### La replica di Confedilizia

Alle dichiarazioni di Nucara è seguita la replica di Giorgio Spaziani Testa, presidente Confedilizia che le ha definite «incommentabili». Per quanto riguarda il presunto “buco nero” nel gettito Spaziani Testa parla «di numeri del tutto fantasiosi e, per ciò stesso, incommentabili». Per quanto riguarda l'assenza di regole il presidente di Confedilizia elenca le norme statali che si applicano al settore degli affitti brevi e dice: «Limitandoci alla legislazione statale (poi ci sono le mille regolamentazioni regionali e comunali): 2017: obbligo di ritenuta fiscale in capo ai proprietari; 2017: obbligo di trasmissione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi ai contratti; 2017: obbligo di applicazione dell'imposta di soggiorno, con relative comunicazioni; 2018: obbligo, sanzionato penalmente, di comunicazione alla pubblica sicurezza dei dati degli alloggiati; 2019: istituzione della banca dati degli immobili destinati alle locazioni brevi; 2019: previsione di un codice identificativo per ogni immobile destinato alla locazione breve; 2020: obbligo di trasformazione del proprietario in imprenditore in caso di locazione di più di quattro unità immobiliari; 2022: possibilità, per il Comune di Venezia, di limitare il diritto alla locazione breve». Da non dimenticare che, per esempio, nel 2022 Airbnb ha versato al comune di Roma 70mila euro di tasse di soggiorno non pagate. Indiretta conferma di molte situazioni border line.

#### Consigliati per te

#### ABBONAMENTO

[Accedi e personalizza la tua esperienza](#)

### La via del property manager

#### Digital Plus

1 mese a 1 €  
poi a 9,90 €/mese per 2  
mesi

Nel suo intervento in Commissione Marco Celani, presidente dell'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab), ha illustrato la valenza dei property manager, professionisti che gestiscono la locazione degli immobili nel rispetto delle norme sottolineando come i proprietari che scelgono di affidare la propria casa bene-rifugio ai property manager che gliela gestiscono professionalmente nel pieno rispetto di tutti gli adempimenti che il sistema normativo e fiscale prevedono lo fanno non attratti da facili guadagni. Lo fanno perché si sentono garantiti da una gestione professionale certificata. A parità di redditività per il proprietario, va detto poi che un immobile gestito con le locazioni brevi genera per lo Stato circa il doppio di tasse tra cedolare secca, Iva e tassa di soggiorno rispetto a un contratto tradizionale 4+4. Inoltre, gli imprenditori del turismo professionale in appartamento sono facilmente monitorabili ed essendo organizzati in forma di impresa fanno emergere completamente l'Iva sulle commissioni di prenotazione, oltre ad agire da sostituto di imposta, per conto dei proprietari riguardo la cedolare secca, e da agente riscossore per i comuni rispetto alla tassa di soggiorno. Secondo Celani nel circuito del vacation rental ci sono circa 600mila seconde case e di queste 200mila sono gestite da aziende. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30 mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone. Il vacation rental vale circa 10miliardi di euro, di cui quasi 7 intermediati da Online Travel Agencies (Ota) con 550mila alloggi online. Secondo le stime del Centro Studi Aigab, lo Stato dovrebbe essere in grado di raccogliere circa 1 miliardo l'anno da cedolare secca e 300milioni da Iva su commissioni di gestione.

Riproduzione riservata ©