



**Rassegna stampa
Istituzionale**

**AIGAB - ASSOCIAZIONE ITALIANA
GESTORI AFFITTI BREVI**

INDICE

INDICE	1
TESTATA: IDEALISTA NEWS	11
21 DICEMBRE 2023	11
Affitti brevi, Aigab: "La cedolare secca al 26% penalizza il mercato ricettivo"	11
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE 24 ORE)	13
20 DICEMBRE 2023	13
Affitti, l'associazione Aigab contro l'aumento della cedolare al 26%	13
TESTATA: TTG ITALIA	14
20 DICEMBRE 2023	14
Affitti brevi, Aigab: "L'aumento della cedolare secca è un pasticcio punitivo"	14
AGENZIA: RADIOCOR	15
19 DICEMBRE 2023	15
Immobiliare: Aigab, cedolare secca a 26% su affitti brevi penalizza mercato	15
AGENZIA: ANSA	16
19 DICEMBRE 2023	16
Affitti brevi: Aigab, cedolare secca al 26% deprime settore	16
TESTATA: RE2BIT	17
19 DICEMBRE 2023	17
Aigab sugli affitti brevi: "Cedolare secca al 26% deprime imprenditori e famiglie"	17
AGENZIA: ANSA	19
15 DICEMBRE 2023	19
Affitti brevi: Aigab, no all'aumento della cedolare secca	19
TESTATA: EXTRALBERGHIERO.IT	20
15 DICEMBRE 2023	20
DL Anticipi: la riforma degli Affitti Brevi è legge, ecco cosa cambia	20
TESTATA: RE2BIT	23
14 DICEMBRE 2023	23
Aigab su dl Anticipi: "Bene il Cin, così così gli estintori, ma male l'aumento della cedolare"	23
TESTATA: ECONOMY	24
13 DICEMBRE 2023	24
Airbnb verserà allo stato italiano 576 milioni di euro	24
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	25

06 NOVEMBRE 2023	25
Pochi incassi per l'Erario, banca dati assente	25
TESTATA: MILANO FINANZA	27
06 NOVEMBRE 2023	27
Tra costi e tasse	27
TESTATA: ECONOMY	30
01 NOVEMBRE 2023	30
Affitti brevi, ai gestori piace il CIN, non la cedolare al 26%	30
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ (CONDOMINIO (IL SOLE 24 ORE))	33
31 OTTOBRE 2023	33
Affitti brevi, protesta Confedilizia, passi in avanti per Federalberghi e Confindustria alberghi	33
TESTATA: LA STAMPA	35
31 OTTOBRE 2023	35
Manovra 2024, ecco cosa cambia per le famiglie: dai pignoramenti automatici all'Iva più cara su latte in polvere e pannolini	35
TESTATA: WE WEALTH	38
31 OTTOBRE 2023	38
Affitti brevi, c'è l'accordo sulle aliquote. Gli impatti sul mercato	38
TESTATA: TGCOM24	41
31 OTTOBRE 2023	41
Affitti brevi, arriva il codice identificativo nazionale per tracciare i proprietari e combattere l'evasione	41
TESTATA: ANSA	43
30 OTTOBRE 2023	43
Per gli affitti brevi arriva il codice anti-sommerso	43
TESTATA: LA STAMPA	45
30 OTTOBRE 2023	45
Manovra, l'ultima lite è sulla casa. Meloni vuole garanzie da Tajani	45
TESTATA: LIBERO	46
30 OTTOBRE 2023	46
Ultimi ritocchi, la manovra è pronta	46
TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)	48
28 OTTOBRE 2023	48
Manovra 2024 senza pace: come doveva essere e quali misure il governo ha	

cambiato	48
TESTATA: LA STAMPA	49
28 OTTOBRE 2023	49
Cambia la cedolare secca sugli affitti brevi: arriva lo sconto per i proprietari	49
TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)	51
26 OTTOBRE 2023	51
Affitti brevi, maggioranza divisa sull'aumento della cedolare secca	51
TESTATA: RADIO 24 (IL SOLE 24 ORE)	53
26 OTTOBRE 2023	53
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ (IL SOLE 24 ORE)	54
25 OTTOBRE 2023	54
Aigab, cedolare al 26% per affitti brevi equivale a 850 euro di tasse in più per 600 mila famiglie	54
TESTATA: LA STAMPA	56
25 OTTOBRE 2023	56
NUOVA CEDOLARE SECCA CASE ALL'ESTERO NEL MIRINO	56
TESTATA: LA STAMPA	57
25 OTTOBRE 2023	57
La stangata degli affitti brevi: conto salato di 850 euro in più l'anno. Ecco chi colpirà l'aumento della cedolare secca	57
TESTATA: LA REPUBBLICA	59
25 OTTOBRE 2023	59
LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI BREVI DAL 21 AL 26 PER CENTO	59
TESTATA: IDEALISTA/NEWS	60
25 OTTOBRE 2023	60
Quanto peserà la cedolare secca al 26% per affitti brevi? Le stime di Aigab	60
TESTATA: TTG ITALIA	62
25 OTTOBRE 2023	62
Affitti brevi, Aigab: "Innalzare la cedolare secca impoverisce la classe media"	62
AGENZIA: ANSA	63
24 OTTOBRE 2023	63
Aigab, cedolare al 26% equivale a 850 euro di tasse in più	63
AGENZIA: ANSA	64
20 OTTOBRE 2023	64
Affitti brevi: Aigab, cedolare 26% autogol Stato, calerà gettito	64

TESTATA: TGC0M24	65
20 OTTOBRE 2023	65
Manovra, ipotesi cedolare al 26% sugli affitti brevi, AIGAB: "Autogol dello Stato che colpisce classe media e fa meno gettito"	65
TESTATA: LA REPUBBLICA	67
20 OTTOBRE 2023	67
Affitti brevi, cedolare al 26%. Ma solo per chi ha più case	67
TESTATA: QUIFINANZA	68
20 OTTOBRE 2023	68
Affitti brevi, tasse più alte per milioni di italiani: sale la cedolare	68
TESTATA: AFFARI&FINANZA	70
06 OTTOBRE 2023	70
La timida stretta sugli affitti brevi fa contenti soltanto gli albergatori	70
TESTATA: RE2BIT	71
06 OTTOBRE 2023	71
Salvini incontra l'Aigab: "Necessario tutelare tutti i proprietari di casa"	71
MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI TRASPORTI	72
05 OTTOBRE 2023	72
Casa, incontro tra Salvini e l'associazione dei gestori affitti brevi	72
AGENZIA: ANSA	73
05 OTTOBRE 2023	73
Salvini riceve gestori affitti brevi, 'massima collaborazione'	73
AGENZIA: ASKANNEWS	74
05 OTTOBRE 2023	74
Salvini vede Associazione gestori affitti brevi: massima collaborazione	74
AGENZIA: LA PRESSE	75
05 OTTOBRE 2023	75
Affitti brevi: Salvini incontra associazione gestori	75
AGENZIA: AGI	76
05 OTTOBRE 2023	76
Affitti brevi: Mit, Salvini incontra associazione gestori =	76
AGENZIA: ITALPRESS	77
05 OTTOBRE 2023	77
CASA: INCONTRO TRA SALVINI E L'ASSOCIAZIONE DEI GESTORI AFFITTI BREVI	77

AGENZIA: NOVA	78
05 OTTOBRE 2023	78
Casa: incontro tra Salvini e Associazione gestori affitti brevi	78
TESTATA: TGCOM24	79
05 OTTOBRE 2023	79
Affitti brevi, Salvini incontra i gestori: "Massima collaborazione"	79
TESTATA: QUALITYTRAVEL	80
05 OTTOBRE 2023	80
AIGAB incontra Salvini per parlare di ospitalità in casa e grandi eventi	80
TESTATA: HORECA NEWS	84
04 OTTOBRE 2023	84
Firenze dice stop agli affitti brevi. AIGAB critica la "Delibera Nardella"	84
AGENZIA: ANSA	87
03 OTTOBRE 2023	87
Affitti brevi: Aigab, delibera di Nardella viola i diritti	87
TESTATA: CORRIERE FIORENTINO	88
03 OTTOBRE 2023	88
Stop Airbnb, i gestori: «Una delibera liberticida» Ok dei sindacati	88
TESTATA: RE2BIT	89
03 OTTOBRE 2023	89
Aigab: "Delibera Nardella contro affitti brevi viola diritti fondamentali"	89
PROGRAMMA TV: TG FOCUS (CUSANO NEWS 7)	92
01 OTTOBRE 2023	92
TESTATA: MILLIONAIRE	93
01 OTTOBRE 2023	93
Aigab avverte: «Con il Decreto legge sugli affitti brevi, 2,5 miliardi di Pil a rischio»	93
TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)	95
27 SETTEMBRE 2023	95
Roma e Venezia si spopolano? «È anche colpa di Airbnb»: i dati della Sapienza	95
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE 24 ORE)	98
26 SETTEMBRE 2023	98
Aigab: «Con il DL sugli affitti brevi a rischio 2,5 miliardi di Pil»	98
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	100

25 SETTEMBRE 2023	100
Aigab: «Con il Dl sugli affitti brevi a rischio 2,5 miliardi di Pil»	100
TESTATA: TTG ITALIA	102
25 SETTEMBRE 2023	102
Affitti brevi, arriva la stretta	102
TESTATA: TTG ITALIA	105
25 SETTEMBRE 2023	105
Affitti brevi, si cambia: arriva la stretta	105
TESTATA: IL SECOLO XIX	106
18 SETTEMBRE 2023	106
«Troppi alloggi vuoti? Andrebbe gestito meglio il patrimonio pubblico»	106
PROGRAMMA TV: TIMELINE (SKYTG24)	109
13 SETTEMBRE 2023	109
Timeline, dal Ministero bozza ddl per colpire l'abusivismo	109
PROGRAMMA TV: TGI MATTINA (RAI 1)	110
12 SETTEMBRE 2023	110
PROGRAMMA TV: MISSIONE RISPARMIO (CLASS CNBC)	111
11 SETTEMBRE 2023	111
PROGRAMMA RADIOFONICO: RADIO24	112
8 SETTEMBRE 2023	112
Affitti brevi, stretta del governo in arrivo anche in Italia	112
TESTATA: LA REPUBBLICA (AFFARI&FINANZA)	113
8 SETTEMBRE 2023	113
Affitti brevi, dalla terza casa obbligo di Partita Iva. La protesta dei sindaci: "Nessun vero limite ad Airbnb"	113
TESTATA: IL POST	115
8 SETTEMBRE 2023	115
La nuova proposta del governo per regolamentare gli affitti brevi è un po' annacquata	115
TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA	118
7 SETTEMBRE 2023	118
Affitti brevi, stretta del governo anche in Italia: soggiorno minimo di 2 notti e codice identificativo	118
TESTATA: IL SOLE 24 ORE (REAL ESTATE)	120
7 SETTEMBRE 2023	120

Italia, nuovo regolamento sugli affitti brevi: scattano le sanzioni	120
TESTATA: LA STAMPA	123
7 SETTEMBRE 2023	123
Affitti brevi turistici: il Ddl Santanchè fissa il limite di due notti consecutive. Ma solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane	123
TESTATA: IL GIORNO	125
7 SETTEMBRE 2023	125
I gestori pretendono più tutele	125
TESTATA: TGC0M24	127
7 SETTEMBRE 2023	127
Airbnb e affitti brevi, stretta del governo con sanzioni inasprite: le nuove regole	127
TESTATA: MILLIONAIRE	130
7 SETTEMBRE 2023	130
Nuove regolamentazioni su Airbnb a New York: un cambio epocale nell'industria degli affitti a breve	130
TESTATA: QN ECONOMIA	132
7 SETTEMBRE 2023	132
Ddl Affitti brevi: cedolare secca a rischio. I gestori: "Così si alimenta il nero"	132
TESTATA: IL SECOLO XIX	134
7 SETTEMBRE 2023	134
Affitti brevi turistici: il Ddl Santanchè fissa il limite di due notti consecutive. Ma solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane	134
TESTATA: NORME&TRIBUTI + CONDOMINIO (IL SOLE 24 ORE)	136
6 SETTEMBRE 2023	136
Airbnb, scatta la stretta di New York contro gli affitti brevi	136
TESTATA: IL SOLE 24 ORE (REAL ESTATE)	139
5 SETTEMBRE 2023	139
Airbnb, New York limita gli affitti brevi: meno case per turisti, più costi per host	139
TESTATA: MILANO FINANZA	142
5 SETTEMBRE 2023	142
Airbnb, a New York stretta sugli affitti brevi. E in Italia che fine ha fatto il ddl Santanchè?	142
TESTATA: WE-WEALTH	145

9 AGOSTO 2023	145
Affitti brevi, cosa rischiano i proprietari con la stretta in arrivo	145
TESTATA: TTG ITALIA	148
12 LUGLIO 2023	148
Affitti brevi, il caso Venezia: per Aigab interessa solo l'1,5% delle case esistenti	148
TESTATA: RE2BIT	149
12 LUGLIO 2023	149
Aigab: "Solo l'1,5% delle case a Venezia destinato all'affitto breve"	149
TESTATA: MILLIONAIRE	151
26 GIUGNO 2023	151
Casa dolce casa	153
TESTATA: TRAVELNOSTOP	156
12 LUGLIO 2023	156
Affitti brevi, Aigab a Brugnarò: pronti a contribuire a Regolamento Comunale	156
TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA	158
21 GIUGNO 2023	158
Affitti brevi, codice identificativo e soggiorno minimo: le nuove regole, domande & risposte	158
TESTATA: LA PROVINCIA DI COMO	162
20 GIUGNO 2023	162
Casa vacanze, a Como 1145 annunci. E la tariffa media è di 156 euro a notte	162
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	163
19 GIUGNO 2023	163
Affitti brevi, sotto due notti il 6,4% delle prenotazioni	163
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	165
19 GIUGNO 2023	165
Affitti brevi, sotto due notti il 6,4% delle prenotazioni	165
TESTATA: OPEN	168
19 GIUGNO 2023	168
Affitti brevi, cosa cambia con la stretta del governo: interessato (solo) il 6,4% dei pernottamenti	168
TESTATA: EURONEWS (ITALIANO)	169
12 GIUGNO 2023	169

Il ddl sugli affitti brevi ad uso turistico che genera tensioni	169
PROGRAMMA: TGR LOMBARDIA	171
07 GIUGNO 2023	171
Affitti brevi: dopo il no del governo a leggi speciali, Sala torna a chiedere una stretta	171
TESTATA: LA STAMPA	172
13 MAGGIO 2023	172
Con Airbnb volano gli affitti	172
TESTATA: TTG ITALIA	174
29 MARZO 2023	174
Affitti brevi, Celani: "Dalla Santanchè mi aspetto regole semplici e stabili"	174
TESTATA: QUOTIDIANO NAZIONALE	176
24 MARZO 2023	176
Affitti brevi, Bologna tira il freno	176
AGENZIA: ANSA	178
23 MARZO 2023	178
Affitti brevi: Aigab a Santanchè, no limitazioni libertà impresa	178
TESTATA: INSIDER TREND	180
23 MARZO 2023	180
IMMOBILIARE, affitti brevi. AIGAB a ministro Santanchè: «No a limitazioni su libertà d'impresa e su immobili privati dei proprietari»	180
TESTATA: CRONACA OGGI QUOTIDIANO	182
23 MARZO 2023	182
AIGAB: "In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate valorizzato con affitti brevi"	182
AGENZIA: ANSA	184
21 MARZO 2023	184
Affitti brevi:Aigab, da 1,6% case Milano 1,7 miliardi di indotto	184
AGENZIA: DIRE	185
21 MARZO 2023	185
CASA. GESTORI: MILANO NON È VENEZIA, QUI SOLTANTO L'1,6% DI ALLOGGI ONLINE	185
AGENZIA: ITALPRESS	187
21 MARZO 2023	187
MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI	

INDOTTO	187
MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-2-	187
MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-3-	188
TESTATA: RE2BIT	189
10 MARZO 2023	189
Affitti brevi, Aigab in audizione al Senato per riconoscimento figura del property manager	189
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE 24 ORE)	192
10 MARZO 2023	192
Affitti brevi, Aigab in audizione al Senato chiede il riconoscimento della figura del property manager	192
AGENZIA: ANSA	193
09 MARZO 2023	193
Affitti brevi: Aigab, property manager vigila su legalità	193
TESTATA: CORRIERE FIORENTINO	195
26 FEBBRAIO 2023	195
«Generiamo Pil e portiamo indotto. Siamo imprenditori a tutti gli effetti»	195
TESTATA: MILANO FINANZA	197
23 FEBBRAIO 2023	197
I numeri del settore	197
TESTATA: L'ARENA	198
17 FEBBRAIO 2023	198
Verona e il boom di affitti turistici. La Regione: ora norme restrittive	198
TESTATA: NORME&TRIBUTI PLUS CONDOMINIO - IL SOLE 24 ORE	199
20 GENNAIO 2023	199
Affitti brevi e regolamento europeo: incontro tra il presidente del Consiglio regionale veneto e Aigab	199
TESTATA: ANSA	200
19 GENNAIO 2023	200
CRV - Turismo: Presidente Ciambetti ha incontrato il Presidente nazionale AIG Affitti Brevi	200
TESTATA: RE2BIT	202
19 GENNAIO 2023	202
Aigab incontra il presidente del consiglio del Veneto Ciambetti	202

TESTATA: IDEALISTA NEWS**21 DICEMBRE 2023**<https://www.idealista.it/news/vacanze/mercato-turistico/2023/12/21/177279-affitti-brevi-ai-gab-la-cedolare-secca-al-26-penalizza-il-mercato-ricettivo>

Affitti brevi, Aigab: "La cedolare secca al 26% penalizza il mercato ricettivo"

Floriana Liuni

La legge di Bilancio 2024 in via di approvazione include una norma sugli affitti brevi che prevede una doppia cedolare secca per chi affitta appartamenti ad uso turistico. Una "discriminazione" che non è piaciuta ai property manager che gestiscono appartamenti in locazione breve a livello professionale e che sono riuniti in associazione sotto la sigla di Aigab. Secondo l'Associazione dei property manager, alzare la cedolare secca al 26 per cento, sia pure a partire dal secondo appartamento affittato, penalizza un mercato strategico per l'economia italiana.

Affitti brevi, cosa prevede la Manovra 2024

Secondo il testo in via di approvazione della Legge di Bilancio 2024, l'aliquota sulla cedolare secca viene "sdoppiata": se chi affitta un solo appartamento continuerà a vedersi tassati i proventi al 21 per cento, la percentuale sale al 26 per cento per chi ne affitta da due a più, a partire dal secondo appartamento. Il che colpisce più facilmente chi affitta case vacanza a livello professionale: secondo Aigab in questo modo si "introduce un'ulteriore ed importante penalizzazione verso un mercato, quello gli affitti brevi, che traina l'intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato con l'alibi della concorrenza sleale ai danni di chi, anziché migliorarsi ed investire per restare competitivo, preferisce armare la politica per tentare di eliminare i competitor".

Cedolare secca al 26 per cento, il parere di Aigab

Secondo i dati segnalati da Aigab, se in Italia le case vuote sono 9,5 milioni (Fonte Istat), le case in affitto breve proposte su portali on line sono 632mila, ovvero l'1,8% delle case esistenti in Italia ed il 6,6% delle "seconde case inutilizzate". Di queste, il 96 per cento sono in mano a proprietari singoli (per un totale di circa 600 mila famiglie) mentre circa il 25% è gestito da operatori professionali (o property manager, figura non ancora riconosciuta e priva di specifico Codice ATECO) per conto dei proprietari. Complessivamente i gestori, professionali e non, sono circa 30mila.

L'innalzamento di cinque punti percentuali della cedolare secca per chi affitta più appartamenti, quindi, rischia di ripercuotersi in primis sulle famiglie, che magari scelgono il mattone come investimento per arrotondare le proprie entrate, senza chiedere assistenza allo Stato.

“L’innalzamento della cedolare secca di 5 punti percentuali tradisce un’incomprensibile volontà punitiva, da parte del Governo, nei confronti di chi vuole investire sulle seconde case italiane inutilizzate, che sono il vero asset del nostro Paese, salvandole dall’usura e dal degrado grazie agli allestimenti necessari per accogliere i viaggiatori che prediligono gli affitti brevi per soggiornare anche nelle mille località secondarie italiane, dove non esiste altro tipo di ricettività”, si legge nella nota diramata dai property manager.

“Bocchiamo in toto l’innalzamento della cedolare secca al 26%, seppur con lo “sconto” al 21% sull’aumento per alcuni casi specifici, perché si tratta di un intervento fortemente ideologico, depressivo da un punto di vista economico e volto a scoraggiare chi ha voglia fare impresa in questo Paese. Nel complesso questo aumento è un pasticcio che complicherà la vita a chi si comporta onestamente scoraggiando ristrutturazioni e investimenti su seconde case, senza alcun impatto positivo rilevante per il fisco”.

Affitti brevi, tutti i costi che gravano sugli investitori

L’innalzamento della cedolare secca per gli affitti brevi rischia infatti di fare da deterrente a nuovi investimenti nel mattone; il che, unito all’eliminazione del superbonus e all’introduzione di altri obblighi per i proprietari di case in affitto, quali la dotazione di apparecchi per la rilevazione di monossido, estintori ecc, può creare un aggravio di costi per l’investimento in mattone da affittare. “Il Governo introduce un’ulteriore ed importante penalizzazione verso un mercato, quello gli affitti brevi, che traina l’intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato”, affermano i gestori di appartamenti.

Va detto infatti che a contorno del comparto ci sono circa 30mila imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).

“Dispiace che il Governo, che ha allocato risorse per diminuire le tasse, sia incorso in questo tranello che porterà pochi soldi nelle casse dello Stato deprimendo imprenditori e famiglie che non chiedono redditi di cittadinanza ma di poter trarre un reddito da un patrimonio immobiliare che possiedono o gestiscono legittimamente”, conclude Aigab.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

**TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE
24 ORE)**

20 DICEMBRE 2023

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/affitti-l-associazione-aigab-contro-l-aumento-cedolare-26percento-AFROWk7B>

Affitti, l'associazione Aigab contro l'aumento della cedolare al 26%

Nel nostro paese circa l'80% delle persone vive in case di proprietà e su 26 milioni di nuclei familiari abbiamo oltre 35 milioni di abitazioni, quindi più case che famiglie, con circa 9,5 milioni di case vuote. Inoltre il 96% delle case promosse online sul mercato degli affitti brevi in Italia appartiene a proprietari singoli.

In questo quadro, precisa una nota di Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi, l'innalzamento della cedolare secca di 5 punti percentuali per un numero veramente...

TESTATA: TTG ITALIA**20 DICEMBRE 2023**

https://www.ttgitalia.com/stories/ultime_notizie/189359_affitti_brevi_aigab_laumento_della_cedolare_secca_un_pasticcio_punitivo/

Affitti brevi, Aigab: "L'aumento della cedolare secca è un pasticcio punitivo"

Una mossa che tradisce un'incomprensibile volontà punitiva da parte del Governo per le famiglie, un intervento fortemente ideologico. Queste le definizioni che Aigab dà dell'innalzamento della cedolare secca di 5 punti percentuali per le case messe a reddito con il sistema degli affitti brevi, cedolare che passa dal 21 al 26%.

L'Associazione di categoria dei gestori professionali bocchia in tutto il provvedimento, che ritiene "depressivo da un punto di vista economico e volto a scoraggiare chi ha voglia fare impresa in questo Paese. Nel complesso - aggiunge - questo aumento è un pasticcio che complicherà la vita a chi si comporta onestamente scoraggiando ristrutturazioni e investimenti su seconde case, senza alcun impatto positivo rilevante per il fisco".

Di fatto, sottolinea Aigab, il Governo ha introdotto "un'ulteriore e importante penalizzazione verso un mercato, quello gli affitti brevi, che traina l'intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato, con l'alibi della concorrenza sleale ai danni di chi, anziché migliorarsi ed investire per restare competitivo, preferisce armare la politica per tentare di eliminare i competitor".

AGENZIA: RADIOCOR**19 DICEMBRE 2023**

MARTEDÌ 19 DICEMBRE 2023 12.33.34

Immobiliare: Aigab, cedolare secca a 26% su affitti brevi penalizza mercato

Immobiliare: Aigab, cedolare secca a 26% su affitti brevi penalizza mercato (Il Sole 24 Ore Radiocor Plus) - Milano, 19 dic - L'innalzamento dell'aliquota della cedolare secca dal 21% al 26% sugli affitti brevi (per periodi inferiori ai 30 giorni) e dal secondo appartamento (è escluso il primo immobile) previsto da uno degli emendamenti alla manovra approvati in commissione Bilancio al Senato "penalizza un mercato, quello gli affitti brevi, che traina l'intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato con l'alibi della concorrenza sleale". E' questo il parere dell'Aigab, associazione italiana gestori affitti brevi, che "boccia in toto l'innalzamento della cedolare secca al 26%, seppur con lo sconto al 21% sull'aumento per alcuni casi specifici, perché si tratta di un intervento fortemente ideologico, depressivo da un punto di vista economico e volto a scoraggiare chi ha voglia fare impresa in questo Paese". L'Aigab ricorda che nel nostro Paese circa l'80% delle persone vive in case di proprietà e su 26 milioni di nuclei familiari si contano oltre 35 milioni di abitazioni, quindi più case che famiglie, con circa 9,5 milioni di case vuote.

Inoltre il 96% delle case promosse online sul mercato degli affitti brevi in Italia appartiene a proprietari singoli. "Dispiace che il Governo, che ha allocato risorse per diminuire le tasse, sia incorso in questo tranello che porterà pochi soldi nelle casse dello Stato deprimendo imprenditori e famiglie che non chiedono redditi di cittadinanza ma di poter trarre un reddito da un patrimonio immobiliare che possiedono o gestiscono legittimamente", sottolinea l'Aigab.

Ars

(RADIOCOR) 19-12-23 12:33:24 (0296)IMM 5 NNNN

AGENZIA: ANSA**19 DICEMBRE 2023**

MARTEDÌ 19 DICEMBRE 2023 12.28.55

Affitti brevi: Aigab, cedolare secca al 26% deprime settore

Affitti brevi: Aigab, cedolare secca al 26% deprime settore Penalizza imprenditori e famiglie che non chiedono Rdc (ANSA) - ROMA, 19 DIC - "Il Governo introduce un'ulteriore ed importante penalizzazione verso un mercato, quello gli Affitti brevi, che traina l'intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato con l'alibi della concorrenza sleale ai danni di chi, anziché migliorarsi ed investire per restare competitivo, preferisce armare la politica per tentare di eliminare i competitor". Lo scrive in una nota l'Aigab, l'Associazione di categoria dei gestori professionali. "Bocchiamo in toto l'innalzamento della cedolare secca al 26%, seppur con lo "sconto" al 21% sull'aumento per alcuni casi specifici, perché si tratta - spiega Aigab - di un intervento fortemente ideologico, depressivo da un punto di vista economico e volto a scoraggiare chi ha voglia fare impresa in questo Paese. Nel complesso questo aumento è un pasticcio che complicherà la vita a chi si comporta onestamente scoraggiando ristrutturazioni e investimenti su seconde case, senza alcun impatto positivo rilevante per il fisco". "Nel nostro paese - ricorda la nota - circa l'80% delle persone vive in case di proprietà e su 26 milioni di nuclei familiari abbiamo oltre 35 milioni di abitazioni, quindi più case che famiglie, con circa 9,5 milioni di case vuote. Inoltre il 96% delle case promosse online sul mercato degli Affitti brevi in Italia appartiene a proprietari singoli. In questo quadro, l'innalzamento della cedolare secca di 5 punti percentuali per un numero veramente esiguo di famiglie tradisce un'incomprensibile volontà punitiva, da parte del Governo, nei confronti di chi vuole investire sulle seconde case italiane inutilizzate". "Dispiace che il Governo, che ha allocato risorse per diminuire le tasse, sia incorso in questo tranello che porterà pochi soldi nelle casse dello Stato deprimendo imprenditori e famiglie che non chiedono redditi di cittadinanza ma di poter trarre un reddito da un patrimonio immobiliare che possiedono o gestiscono legittimamente", conclude Aigab. (ANSA). 2023-12-19T12:28:00+01:00 PDA ANSA

TESTATA: RE2BIT**19 DICEMBRE 2023**<https://re2bit.com/2023/12/19/aigab-sugli-affitti-brevi-cedolare-secca-al-26-deprime-imprenditori-e-famiglie/>

Aigab sugli affitti brevi: “Cedolare secca al 26% deprime imprenditori e famiglie”

Elena Zuccollo

Riceviamo e volentieri pubblichiamo la nota Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi, in merito alla proposta di aumentare la cedolare secca sugli affitti brevi al 26% presente nella manovra finanziaria 2024.

“Nel nostro paese circa l'80% delle persone vive in case di proprietà e su 26 milioni di nuclei familiari abbiamo oltre 35 milioni di abitazioni, quindi più case che famiglie, con circa 9,5 milioni di case vuote.

Inoltre il 96% delle case promosse online sul mercato degli affitti brevi in Italia appartiene a proprietari singoli.

In questo quadro, l'innalzamento della cedolare secca di 5 punti percentuali per un numero veramente esiguo di famiglie tradisce un'incomprensibile volontà punitiva, da parte del Governo, nei confronti di chi vuole investire sulle seconde case italiane inutilizzate, che sono il vero asset del nostro Paese, salvandole dall'usura e dal degrado grazie agli allestimenti necessari per accogliere i viaggiatori che prediligono gli affitti brevi per soggiornare anche nelle mille località secondarie italiane, dove non esiste altro tipo di ricettività.

Bocciamo in toto l'innalzamento della cedolare secca al 26%, seppur con lo “sconto” al 21% sull'aumento per alcuni casi specifici, perché si tratta di un intervento fortemente ideologico, depressivo da un punto di vista economico e volto a scoraggiare chi ha voglia fare impresa in questo Paese. Nel complesso questo aumento è un pasticcio che complicherà la vita a chi si comporta onestamente scoraggiando ristrutturazioni e investimenti su seconde case, senza alcun impatto positivo rilevante per il fisco.

Di fatto, dopo le ultime novità introdotte con il dl anticipi, che costringono i proprietari a farsi carico di ulteriori costi per rilevatori di monossido ed estintori vari, con gli emendamenti inseriti in Finanziaria il Governo introduce un'ulteriore ed importante penalizzazione verso un mercato, quello gli affitti brevi, che traina l'intero comparto della ricettività italiana e che dovrebbe essere supportato anziché ulteriormente penalizzato, con l'alibi della concorrenza sleale ai danni di chi, anziché migliorarsi ed investire per restare competitivo, preferisce armare la politica per tentare di eliminare i competitor.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Dispiace che il Governo, che ha allocato risorse per diminuire le tasse, sia incorso in questo tranello che porterà pochi soldi nelle casse dello Stato deprimendo imprenditori e famiglie che non chiedono redditi di cittadinanza ma di poter trarre un reddito da un patrimonio immobiliare che possiedono o gestiscono legittimamente”.

AGENZIA: ANSA**15 DICEMBRE 2023**POL:Affitti brevi
2023-12-15 11:32

Affitti brevi: Aigab, no all'aumento della cedolare secca

Contro abusivismo si riconosca ruolo operatori professionali

ROMA

(ANSA) - ROMA, 15 DIC - "Siamo convinti che il riconoscimento del ruolo degli operatori professionali sia il vero baluardo contro l'abusivismo e il famigerato "far west" di cui tanti parlano, ma accogliamo con favore l'approvazione del dl Anticipi con particolare riferimento all'introduzione della Banca Dati e del Codice Identificativo nazionale visto che come Associazione che rappresenta i gestori professionali di tutta Italia, fin dalla nascita abbiamo fatto del contrasto all'abusivismo la nostra bandiera". Così in una nota Aigab-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi. "Quanto ai dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e agli estintori portatili ubicati in posizioni accessibili e visibili, - spiega ancora - non vorremmo si trattasse di adempimenti finalizzati a scoraggiare i proprietari, che dovranno sostenerne i costi, con l'obiettivo di bloccare un settore che andrebbe piuttosto valorizzato". E conclude: "Del resto, misureremo le vere intenzioni del Governo sulla questione della cedolare secca. Siamo contro ogni tipo di aumento e guardiamo con grande attenzione a che ne sarà degli emendamenti alla Finanziaria, a cui siamo naturalmente favorevoli, che puntano se non altro a concedere ai proprietari la libertà di beneficiare della cedolare al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi". (ANSA).

CNZ/ SOA QBXB

<https://www.extralberghiero.it/decreto-anticipi-la-riforma-degli-affitti-brevi-e-legge-ecco-cosa-cambia/6546/>

DL Anticipi: la riforma degli Affitti Brevi è legge, ecco cosa cambia

Domenico Palladino

Il 14 dicembre è arrivato il via libera definitivo della Camera al DL Anticipi che ha introdotto importanti novità nel settore degli affitti brevi, portando all'approvazione della riforma Santanché nella stessa formulazione con cui era già stata approvata al Senato. La riforma, che rappresenta il primo di diversi step per regolamentare il settore, ha aggiunto diverse novità che impatteranno sia sui proprietari di immobili che sulle piattaforme di intermediazione come Airbnb e Booking.

I Principali Cambiamenti della Riforma degli affitti brevi:

Assegnazione del Codice Identificativo Nazionale (CIN): Il Ministero del Turismo assegnerà un CIN alle unità immobiliari destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, comprese le locazioni brevi, e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Obblighi di comunicazione e di Sicurezza: Tutte le unità immobiliari ad uso abitativo destinate alla locazione turistica dovranno essere dotate di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e monossido di carbonio, nonché di estintori portatili. C'è poi l'obbligo di SCIA, segnalazione certificata di inizio attività, presso lo sportello SUAP del Comune di ubicazione

Esposizione e Indicazione del CIN: I locatori sono tenuti a esporre il CIN all'esterno dello stabile e ad indicarlo in ogni annuncio pubblicato, con obblighi simili per gli intermediari immobiliari e i gestori di portali telematici.

Sanzioni: Vengono stabilite sanzioni pecuniarie per l'assenza del CIN (da 800 a 8000 euro), per la mancata esposizione del CIN (da 500 a 5000 euro), per la mancata presentazione della SCIA (da 2000 a 10mila euro) e per la locazione di unità immobiliari prive dei requisiti di sicurezza (da 600 a 6000 euro per ogni violazione accertata).

L'assegnazione del nuovo CIN dovrebbe avvenire automaticamente in quelle Regioni che già hanno un codice regionale e devono procedere alla ricodificazione apponendo un prefisso fornito dal Ministero, entro 30 giorni per i codici assegnati prima dell'entrata in vigore della legge e entro 7 giorni per tutti gli altri. Dove non è già previsto un codice regionale occorrerà presentare una istanza al Ministero sull'apposito portale che verrà messo online. La procedura manuale potrebbe servire anche nel caso le Regioni non procedessero alla ricodificazione nei tempi previsti.

Le disposizioni del DL Anticipi richiedono ulteriori atti governativi: entro 30 giorni dall'entrata in vigore è necessario un decreto del Ministero del Turismo per definire le

regole di interoperabilità tra banche dati nazionali e regionali. Infine la legge entra in vigore definitivamente dopo 60 giorni dalla pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso di entrata in funzione della Banca Dati Nazionale e del portale per l'assegnazione del CIN.

Il Ministro del Turismo, Daniela Santanchè, ha evidenziato l'importanza di questa riforma, sottolineando che "la regolamentazione degli affitti brevi è un primo passo che mette ordine in un settore precedentemente caratterizzato da un vero e proprio far west" e che la normativa ha l'obiettivo di tutelare chi fa impresa, proteggere la proprietà privata e far emergere il sommerso".

"Per arrivare al testo definitivo – ha proseguito il Ministro – è stato necessario un anno di lavoro, che ha coinvolto Governo, Ministero, operatori del settore e le associazioni di categoria, regioni e sindaci delle aree metropolitane. Tale disciplina prevede che il ministero del Turismo, che detiene e gestisce la relativa banca dati, assegni, tramite procedura automatizzata, un Codice identificativo nazionale (Cin), senza il quale non si può arrivare alle piattaforme di distribuzione. Il Cin verrà assegnato alle unità immobiliari a uso abitativo destinate a contratti di locazione per finalità turistiche, alle unità immobiliari a uso abitativo destinate alle locazioni brevi e alle strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. Nei casi di violazione delle disposizioni contenute nella norma, il ricavato delle sanzioni rimarrà nella disponibilità dei Comuni per far fronte alle necessità legate al turismo".

Lo spirito della norma sarebbe quello di preservare la proprietà privata, che il Ministro definisce "sacra". Per questo il Governo avrebbe deciso di non stabilire limiti di giorni di soggiorno, ma di equiparare il trattamento fiscale e della sicurezza con quello delle imprese. "Dal punto di vista fiscale – continua la Santanchè – quindi, chi possiede un piccolo numero di unità da affittare per incrementare il reddito familiare dovrà pagare una cedolare secca del 21%, mentre chi ne possiede oltre cinque, avrà un trattamento adeguato alle regole dell'impresa". E' dunque definitivamente accantonato il progetto di presumere l'imprenditorialità dopo 3 appartamenti che era stato presentato in una delle prime bozze della riforma.

"Abbiamo previsto che le unità immobiliari a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, siano munite dei requisiti di sicurezza degli impianti – conclude il Ministro – Dal punto di vista strategico, la legge tiene conto anche della necessità di compensazione della mancanza di alberghi in alcune località italiane, come ad esempio i borghi, laddove l'attività ricettiva tradizionale incontra difficoltà economiche e strutturali".

In una nota AIGAB, associazione italiana gestori affitti brevi, ha risposto alla Santanchè : "Siamo convinti che il riconoscimento del ruolo degli operatori professionali sia il vero baluardo contro l'abusivismo e il famigerato "far west" di cui tanti parlano, ma accogliamo con favore l'approvazione del dl Anticipi con particolare riferimento all'introduzione della Banca Dati e del Codice Identificativo nazionale visto che come



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Associazione che rappresenta i gestori professionali di tutta Italia, fin dalla nascita abbiamo fatto del contrasto all'abusivismo la nostra bandiera. Quanto ai dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e agli "estintori portatili ubicati in posizioni accessibili e visibili", non vorremmo si trattasse di adempimenti finalizzati a scoraggiare i proprietari, che dovranno sostenerne i costi, con l'obiettivo di bloccare un settore che andrebbe piuttosto valorizzato. Del resto, misureremo le vere intenzioni del Governo sulla questione della cedolare secca. Siamo contro ogni tipo di aumento e guardiamo con grande attenzione a che ne sarà degli emendamenti alla Finanziaria, a cui siamo naturalmente favorevoli, che puntano se non altro a concedere ai proprietari la libertà di beneficiare della cedolare al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi".

TESTATA: RE2BIT**14 DICEMBRE 2023**

<https://re2bit.com/2023/12/14/aigab-su-dl-anticipi-bene-il-cin-cosi-cosi-gli-estintori-ma-male-laumento-della-cedolare/>

Aigab su dl Anticipi: “Bene il Cin, così così gli estintori, ma male l’aumento della cedolare”

Riceviamo dall'ufficio stampa di Aigab – Associazione italiana gestori affitti brevi in merito alla comunicazione del ministro del Turismo, Daniela Santanchè, sull'approvazione del Decreto Anticipi, contente norme sul settore (in particolare l'attribuzione del Codice unico identificativo – Cin e l'obbligo di dotare gli appartamenti di estintori e sensori di gas), e volentieri pubblichiamo.

Siamo convinti che il riconoscimento del ruolo degli operatori professionali sia il vero baluardo contro l'abusivismo e il famigerato “far west” di cui tanti parlano, ma accogliamo con favore l'approvazione del dl Anticipi con particolare riferimento all'introduzione della Banca Dati e del Codice identificativo nazionale visto che come associazione che rappresenta i gestori professionali di tutta Italia, fin dalla nascita abbiamo fatto del contrasto all'abusivismo la nostra bandiera.

Quanto ai dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e del monossido di carbonio funzionanti e agli “estintori portatili ubicati in posizioni accessibili e visibili”, non vorremmo si trattasse di adempimenti finalizzati a scoraggiare i proprietari, che dovranno sostenerne i costi, con l’obiettivo di bloccare un settore che andrebbe piuttosto valorizzato.

Del resto, misureremo le vere intenzioni del governo sulla questione della cedolare secca. Siamo contro ogni tipo di aumento e guardiamo con grande attenzione a che ne sarà degli emendamenti alla Finanziaria, a cui siamo naturalmente favorevoli, che puntano se non altro a concedere ai proprietari la libertà di beneficiare della cedolare al 21% per i redditi derivanti dai contratti di locazione breve relativi ad una unità immobiliare individuata dal contribuente in sede di dichiarazione dei redditi.

TESTATA: ECONOMY**13 DICEMBRE 2023**<https://www.economymagazine.it/airbnb-quanto-ha-versato-allo-stato-italiano-e-perch-e/>

Airbnb verserà allo stato italiano 576 milioni di euro

Si conclude il tira e molla tra l'azienda e l'Agenzia delle Entrate sulla cedolare secca degli anni 2017 e 2019

Andrea Ballone

Si è concluso con un accordo il lunga tira e molla tra l'Agenzia delle Entrate e Airbnb in merito alla ritenuta sui redditi degli host non professionali derivanti da locazioni brevi, la cosiddetta "cedolare secca", che la manovra in discussione in questi giorni vuole portare al 21%. In totale Airbnb dovrà versare all'erario 576 milioni di euro, in relazione agli anni fiscali dal 2017 al 2021. A renderlo noto è stata la stessa piattaforma statunitense che gestisce gli affitti brevi, che nel mese di ottobre è stata oggetto di una sentenza del Consiglio di Stato riguardo la riscossione e il versamento della cedolare secca sugli affitti brevi da parte dei portali di prenotazione.

Airbnb e la cedolare secca, una sentenza che piace ai gestori di affitti brevi

Il tema degli affitti brevi è stato nei mesi scorsi oggetto di dibattito, per le decisioni che sono state prese dal governo e le restrizioni imposte ai gestori. «Apprendiamo con soddisfazione del raggiunto accordo tra Agenzia delle Entrate e Airbnb. La questione si è protratta per anni e la sua definizione toglie ogni dubbio sul fatto che da oggi in avanti nessuno potrà più sbandierare il tema dell'evasione nei confronti del settore. Nella sostanza tutti i proprietari gestiti da operatori professionali hanno versato da sempre la cedolare secca e, con questa definizione, non esiste più dubbio sul fatto che chi affitta a breve termine sia in regola con il fisco, indipendentemente dal modo in cui operi. Con la banca dati nazionale e le nuove normative europee gli obblighi di segnalazione delle transazioni sono imponenti, forse i più stringenti di ogni categoria. Trarre un reddito da un immobile in Italia richiede impegno in termini di investimento iniziale, di promozione e di lavoro, ma consente di integrare gli stipendi delle famiglie italiane contribuendo in modo sostanziale all'economia nazionale» ha dichiarato Marco Celani Presidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

Pochi incassi per l'Erario, banca dati assente

GLI EFFETTI

Dalla misura maggior gettito per 8,8 milioni a fronte di 1,2 miliardi di giro d'affari

L'innalzamento della cedolare secca al 26% sulle locazioni brevi, in presenza di almeno due immobili messi a reddito, non risolverà il problema del mercato nero degli affitti. La relazione tecnica che accompagna la legge di Bilancio stima in appena 8,8 milioni di euro l'anno il maggior gettito, a fronte di canoni dichiarati per 176,9 milioni di euro dai contribuenti interessati: è questa la cifra aggiuntiva che si prevede entrerà nelle casse dello Stato grazie all'inasprimento.

La platea interessata non sembra

elevata: su circa 200 mila host presenti su Airbnb a fine 2020, solo il 30% gestiva più di un annuncio. E secondo Aigab, l'associazione che riunisce i property manager specializzati in affitto breve, su 25 mila case gestite solo il 4% sono di multiproprietari.

Il vantaggio per l'Erario, dunque, sarebbe limitato, se paragonato con il giro d'affari degli affitti brevi, stimato in circa 1,2 miliardi l'anno in Italia (Osservatorio digitale del Politecnico di Milano, dati 2021). Le case per le quali esiste un annuncio online sono 632 mila e, in città come Milano, se ne contano circa 15 mila (dati Airdna). Rescassa - Confcommercio ha stimato

Il 25% del mercato gestito da intermediari attivi come sostituti di imposta: 80 milioni di ritenute versate nel 2022

ricavi nel solo capoluogo lombardo da 30 milioni al mese; qui la tariffa media è di 150 euro a notte.

La lotta al nero finora è risultata inefficace. E un prelievo più alto non garantisce maggiore fedeltà fiscale se non è accompagnato da misure specifiche di contrasto al sommerso; anzi, il rischio è che l'aumento spinga ulteriormente l'evasione.

Un ruolo chiave è quello degli intermediari. Per ultimo, il Consiglio di Stato con la sentenza 9188 dello scorso 24 ottobre ha ribadito che i portali di prenotazione online sono sostituti di imposta e, pertanto, devono riscuotere e versare allo Stato la cedolare secca. La decisione, in linea con quella della Corte Ue del dicembre 2022 richiesta in via pregiudiziale, ruota intorno all'applicazione del Dl 50/2017 che ha disciplinato il settore.

Nella relazione tecnica della legge di Bilancio si legge che le ritenute ef-

fettuate dagli intermediari nel 2022 sono state pari a 80 milioni a fronte di canoni per 376,8 milioni di euro.

La quota gestita da intermediari, però, è pari solo al 25% del mercato ed è risaputo che finora portali come Airbnb e Booking non hanno applicato la trattenuta. La relazione illustrativa alla legge di Bilancio chiarisce che dal 2024 i sostituti d'imposta dovranno continuare ad applicare la ritenuta al 21% che varrà a titolo di acconto anche in caso di locazione di più appartamenti. In quest'ultimo caso il saldo spetterà ai titolari in sede dichiarativa. Il restante 75% del mercato, infine, è fatto di proprietari privati che non si affidano a intermediari, né a portali web o agenzie. Per loro la scelta della tassazione continuerà ad avvenire nel modello 730. Sempre che decidano di dichiarare quanto percepito.

—M. F.

© RIPRODOTTO CON PERMESSA



GLI EFFETTI

Pochi incassi per l'Erario, banca dati assente

Dalla misura maggior gettito per 8,8 milioni a fronte di 1,2 miliardi di giro d'affari
M. F.

L'innalzamento della cedolare secca al 26% sulle locazioni brevi, in presenza di almeno due immobili messi a reddito, non risolverà il problema del mercato nero degli affitti. La relazione tecnica che accompagna la legge di Bilancio stima in appena 8,8 milioni di euro l'anno il maggior gettito, a fronte di canoni dichiarati per 176,9 milioni di euro dai contribuenti interessati: è questa la cifra aggiuntiva che si prevede entrerà nelle casse dello Stato grazie all'inasprimento. La platea interessata non sembra elevata: su circa 200 mila host presenti su Airbnb a fine 2020, solo il 30% gestiva più di un annuncio. E

secondo Aigab, l'associazione che riunisce i property manager specializzati in affitto breve, su 25mila case gestite solo il 4% sono di multiproprietari. Il vantaggio per l'Erario, dunque, sarebbe limitato, se paragonato con il giro d'affari degli affitti brevi, stimato in circa 1,2 miliardi l'anno in Italia (Osservatorio digitale del Politecnico di Milano, dati 2021). Le case per le quali esiste un annuncio online sono 632mila e, in città come Milano, se ne contano circa 15mila (dati Airdna). Rescasa-Confcommercio ha stimato ricavi nel solo capoluogo lombardo da 30 milioni al mese: qui la tariffa media è di 150 euro a notte. La lotta al nero finora è risultata inefficace. E un prelievo più alto non garantisce maggiore fedeltà fiscale se non è accompagnato da misure specifiche di contrasto al sommerso; anzi, il rischio è che l'aumento spinga ulteriormente l'evasione. Un ruolo chiave è quello degli intermediari. Per ultimo, il Consiglio di Stato con la sentenza 9188 dello scorso 24 ottobre ha ribadito che i portali di prenotazione online sono sostituti di imposta e, pertanto, devono riscuotere e versare allo Stato la cedolare secca. La decisione, in linea con quella della Corte Ue del dicembre 2022 richiesta in via pregiudiziale, ruota intorno all'applicazione del Dl 50/2017 che ha disciplinato il settore. Nella relazione tecnica della legge di Bilancio si legge che le ritenute effettuate dagli intermediari nel 2022 sono state pari a 80 milioni a fronte di canoni per 376,8 milioni di euro. La quota gestita da intermediari, però, è pari solo al 25% del mercato ed è risaputo che finora portali come Airbnb e Booking non hanno applicato la trattenuta. La relazione illustrativa alla legge di Bilancio chiarisce che dal 2024 i sostituti d'imposta dovranno continuare ad applicare la ritenuta al 21% che varrà a titolo di acconto anche in caso di locazione di più appartamenti. In quest'ultimo caso il saldo spetterà ai titolari in sede dichiarativa. Il restante 75% del mercato, infine, è fatto di proprietari privati che non si affidano a intermediari, né a portali web o agenzie. Per loro la scelta della tassazione continuerà ad avvenire nel modello 730. Sempre che decidano di dichiarare quanto percepito. © RIPRODUZIONE RISERVATA.

TESTATA: MILANO FINANZA**06 NOVEMBRE 2023**

Tra costi e tasse

Drastica bocciatura delle nuove misure sugli affitti brevi contenute nella Legge di bilancio da parte degli operatori del settore. Che la bollano come ingiusta, ma soprattutto inefficace, se non addirittura dannosa, specie nei confronti di chi vorrebbe invece aiutare, e cioè giovani, studenti e famiglie meno abbienti. Nel mirino soprattutto la decisione di elevare dal 21% al 26% la cedolare secca che grava sugli introiti derivanti da questo tipo di locazione, e che secondo Aigab, l'Associazione dei gestori degli affitti brevi, potrebbe costare 8050 euro l'anno alle famiglie interessate, o almeno a parte di esse visto che il Governo, pressato dalle critiche, ha nel frattempo ammorbidito la misura limitandola solo a chi mette a reddito con questa formula più di un'abitazione, di fatto solo il 4% del totale. Tanto rumore per nulla allora? Non proprio: gli operatori del settore temono mosse ulteriori (come l'obbligo di pernottamento per almeno due notti, previsto dal ministro Daniela Santanché e per ora in soffitta), misure che ritengono peraltro inutili. «Secondo i dati europei, in tutti i paesi dove sono state introdotte misure restrittive l'offerta è in realtà aumentata invece che diminuire», spiega Marco Celani, a.d. di Italianway e presidente di Aigab, «senza quindi migliorare l'offerta abitativa per le categorie più deboli e semmai con l'effetto di far crescere il sommerso». Ma non solo. «Sarebbe stato sicuramente più efficace tagliare l'aliquota per chi affitta a lungo termine», aggiunge Donato Cella, fondatore di Easylife, società specializzata nello short rent, «unito al fatto di dare ai proprietari maggiori garanzie in caso di morosità, la ragione principale che li porta a prediligere la locazione a breve termine». Ma, numeri alla mano, come va e, soprattutto, quanto rende ai proprietari di casa puntare sullo

short rent? Il settore oggi gode di ottima salute, come del resto il mercato degli affitti in genere. «Dopo la frenata causa Covid, gli affitti brevi hanno risalito la china, arrivando a superare i livelli pre pandemia. Dopo Stati Uniti e Francia, l'Italia è la terza piazza al mondo e vale oltre 10 miliardi di euro, con ottime prospettive di crescita», sottolinea Cella. «Da giugno 2022 il mercato è ripartito forte per il ritorno del turismo e per la ripresa, in particolare a Milano, di fiere, eventi, concerti, momenti di aggregazione. Il secondo semestre del 2022 è andato addirittura meglio di quello del 2019, non tanto in quantità quanto per valore, grazie all'aumento delle tariffe. E, sulla base dei primi dieci mesi, anche il bilancio complessivo del 2023 dovrebbe essere molto positivo. Il recente Salone Mobile, ad esempio, ha fatto registrare quasi la piena occupazione per tutta la durata della kermesse, con numeri quasi triplicati rispetto al 2022». E, anche se con tariffe giornaliere più contenute, anche altri eventi hanno fatto impennare le presenze. Gli eventi che attirano grande pubblico del resto sono una manna per lo short rent, e non solo in Italia. «Basta pensare che in corrispondenza delle date della prossima tournée di Taylor Swift nel 2024 gli operatori europei del settore si aspettano canoni triplicati in tutte le città toccate», aggiunge Celani. «In Italia il concerto sarà a Milano a luglio, e c'è chi ha già prenotato anche l'appartamento con l'affitto breve». Quanto ai rendimenti, la buona notizia, del resto nota visto è una delle ragioni per cui i proprietari puntano sugli affitti brevi, è che i ritorni in valore assoluto sono molto buoni, perlomeno nelle grandi città. La cattiva è che invece tra spese e tasse, non resta loro in mano più del 42% se gestiscono l'attività da soli, quota che scende al 35% se si affidano a una società di gestione, che però in genere è in grado di far aumentare il tasso d'occupazione annuo. La percentuale tuttavia è destinata a scendere a fronte appunto dell'aumento dell'aliquota fiscale dal 21% al 26%, anche se forse non esattamente di cinque punti perché in parte potrebbe essere compensata da canoni più alti. Molte sono comunque le voci da sottrarre all'introito lordo: Imu. Tari, spese condominiali, luce, gas, wi-fi, oltre a costi legati dei portali online e delle pulizie, o in alternativa, dell'agenzia che prende l'immobile in gestione (in genere il 25% più Iva). «Senza contare l'investimento iniziale», sottolinea Celani: «premesse che non tutte le case si prestano per l'affitto breve in termini di zona e qualità dell'edificio, a questi vanno aggiunti i costi di ristrutturazione e arredo, vale a dire che non è un business per case vecchiotte arredate con mobili di risulta. E' anche questo è un aspetto importante: gli affitti brevi generano investimenti sul patrimonio edilizio tricolore, anche sotto il profilo energetico, contribuendo a mantenerlo efficiente e con risvolti positivi sulla filiera delle costruzioni». Nonostante i costi i ritorni sono di tutto rispetto: secondo i calcoli di Aigab 17 mila euro è il valore medio incassato per ogni casa online dal proprietario nel 2022, che sale di molto a Milano (31 mila euro di media) e Roma (39 mila euro), mentre si contrae per le destinazioni di mare o montagna (6 mila euro l'anno), soprattutto a causa di una stagionalità molto più limitata. «Le cifre possono salire comunque di molto nelle zone centrali e semicentrali, e per contro scendere man mano che ci si allontana dal centro o dalle zone alla moda», spiega Cella: «a Milano per esempio si parla di 49 mila euro all'anno per un bilocale in zona Navigli che diventano 77 mila per un trilocale, che scendono a 22 mila e 34.500 euro a livello netto, cioè tra 1.800 e 2.800 euro al mese per i proprietari, cifre che scendono leggermente in zona Porta Venezia o in Porta Romana». Allo stesso modo a Roma si va dai 50 mila e 55 mila euro all'anno per un bilocale nelle

zone Prati e Monti, che salgono a 70 mila e 84 mila per un trilocale. «Gli investitori però devono fare molta attenzione quando scelgono l'appartamento», prosegue Cella: un bilocale di 45 metri quadri fattura più o meno come uno di 60, ma ovviamente hanno prezzi ben diversi, e lo stesso vale per i trilocali. In generale invece, e contrariamente a quanto avviene per gli affitti tradizionali, le case con maggior numero di locali rendono di più del bilocale, per la semplice ragione che i costi vengono paragonati a quelli di un hotel». Una famiglia di cinque persone, oppure un gruppo di amici, probabilmente dovrebbero prendere tre camere d'albergo, con costi sicuramente maggiori rispetto a un trilocale. Difficile comunque calcolare un rendimento medio effettivo: i prezzi delle case possono variare, e di molto, in funzione di metratura, piano, esposizione, terrazzi e balconi e molto altro, tutti fattori che si riflettono solo in parte sulle tariffe degli affitti brevi. (riproduzione riservata).

TESTATA: ECONOMY**01 NOVEMBRE 2023**<https://www.economymagazine.it/affitti-brevi-ai-gestori-piace-il-cin-non-la-cedolare-al-26/>

Affitti brevi, ai gestori piace il CIN, non la cedolare al 26%

Per Marco Celani, presidente dell'AIGAB "ogni tassazione aggiuntiva e complicazione diventa un ostacolo alla voglia delle famiglie di fare investimenti, quindi è, di fatto, una misura depressiva del PIL

Francesco Condoluci

Cedolare secca al 26% ma solo dalla seconda alla quarta casa. C'è un voluta tutta la capacità diplomatica dei capidelegazione della maggioranza per arrivare al compromesso che, dopo giorni di "stallo alla messicana", ha sbloccato il varo della manovra 2023.

Affitti brevi e tassazione sono diventati i punti molli che hanno messo a dura prova la tenuta del centrodestra nella fase di messa a punto della nuova Legge di Bilancio. Da un lato la volontà del governo di alzare l'asticella delle tasse sulle case messe a reddito a fini turistici per far emergere il "nero", dall'altro le contrarietà di Forza Italia all'inasprimento fiscale per il settore dell'ospitalità extra-alberghiera.

E così all'ultima curva è arrivato l'accrocchio: la cedolare secca salirà dal 21 al 26%, ma solo nel caso in cui si affitti per periodi inferiori a 30 giorni più di un appartamento. L'aliquota della cedolare secca, attualmente fissata al 21%, "è innalzata al 26 per cento in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta", si legge nel testo. E non nel caso delle prime case.

In più, sempre per volontà di FI, è entrato in manovra il CIN, un Codice Identificativo Nazionale che a breve sarà necessario per iscriversi a piattaforme come Booking e Airbnb.

Un nuovo corso per l'ospitalità extra alberghiera che però soddisfa solo in parte AIGAB, l'Associazione Italiana che dal 2020 raggruppa i Gestori degli Affitti Brevi, mercato che oggi vale 11 miliardi e rappresenta circa 30 mila operatori professionali, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone.

"Riteniamo che ogni tassazione aggiuntiva e complicazione diventi un ostacolo alla voglia delle famiglie di fare investimenti, quindi è, di fatto, una misura depressiva del PIL" così commenta la cedolare secca al 26% Marco Celani, amministratore delegato di

Italianway, prop-tech primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi e numero uno dell'AIGAB fin dalla sua fondazione.

“Ad oggi il 96% dei proprietari è online con un solo immobile; quindi, la misura non stimola a sviluppare chi eredita una casa o chi ha preso gusto con questo tipo di attività” aggiunge rispondendo all'osservazione sul fatto che l'aliquota massima scatterà per le seconde case in poi. AIGAB ha calcolato che la cedolare al 26% per affitti brevi equivarrà a 850 euro di tasse in più per 600 mila famiglie.

Quindi non siete soddisfatti dalle soluzioni inserite nella manovra di bilancio?

Siamo soddisfatti che il governo abbia deciso di dare priorità al codice identificativo nazionale, il CIN, e all'attuazione della banca dati nazionale. Siamo convinti che questa misura sia lo strumento più efficace per la lotta all'evasione

Il CIN basterà a spazzare via il nero e a scacciare ombre e critiche sui professionisti degli affitti brevi?

Se applicato nel modo in cui è stato applicato in Grecia sarà efficace. L'elemento chiave è che la banca dati nazionale sia l'unico ente a rilasciare il CIN sostituendosi alle Regioni e che il codice sia univoco in modo che se non disponibile le case non possano andare online sui portali. In Grecia in un solo giorno sono stati inibiti oltre 17mila annunci. se non si è online non si prendono prenotazioni e si è costretti a mettersi in regola.

Nella maggioranza la questione affitti brevi ha creato un po' di spaccature tra alleati, come mai?

Probabilmente le forze politiche si sono rese conto che c'è una fetta di elettorato importante, soprattutto riferito alla classe media, che considera la casa un elemento fondamentale del proprio patrimonio e che fa affidamento sul reddito integrativo che deriva dagli affitti brevi. Ogni nuova tassa deprime gli investimenti e chi ha voglia di fare, quindi c'è molta delusione rispetto a come è stata gestita l'introduzione della misura.

Oggi quanto vale il comparto dell'ospitalità extra alberghiera in termini di fatturato e peso nella ricettività turistica?

I posti letto nell'extra alberghiero nel suo complesso hanno superato quelli del settore alberghiero già da anni, tenendo anche conto che l'Italia è il paese al mondo con il più alto tasso di posti letto alberghiero al mondo. il turismo è un settore che pesa, con l'indotto, circa il 13% del PIL e impiega il 15% della forza lavoro. probabilmente in questi dati ISTAT non sono inclusi i numeri degli affitti brevi che portano 11miliardi di prenotazioni e 45 di indotto. è un settore che non si può trascurare anche perchè abbiamo un patrimonio immobiliare sfitto che può aumentare la ricettività in destinazioni secondarie, senza consumo di suolo, alleggerendo il peso del turismo dalle destinazioni primarie con investimenti fatti da privati.

Parliamo della questione overtourism, quest'anno l'Italia è letteralmente invasa da turisti stranieri con impatti devastanti su alloggi, trasporti affollamento delle città e inevitabilmente rincari dei prezzi di alberghi e B&B. Gli affitti in nero giocano un ruolo non indifferente...

Con la nuova misura del CIN si potrà capire il vero peso degli affitti brevi in nero. Intanto ricordiamo che le case destinate al 4+4 sono ben 4,3milioni, contro circa 500mila in media dedicate agli affitti brevi (630mila nei momenti di picco). Nella maggior parte delle città italiane lo sfitto pesa il 25% degli alloggi e il calo demografico fa sì che ci siano 2 sole città a crescita positiva, che guarda caso sono Milano e Bologna, grazie all'afflusso di universitari. Se vogliamo il PIL e l'indotto del turismo dobbiamo imparare a gestirlo. È miope l'approccio di chi vuole crescita, incremento salariale, espansione della spesa pubblica, sussidi e pensioni e poi si batte per la repressione di uno di pochi settori economici italiani in crescita!

Il Ministero del turismo vuole mettere mano pesantemente nel settore e molti sindaci sono in prima linea su questa battaglia. Quali sono le vostre considerazioni?

La misura chiave del ministero erano la banca dati nazionale ed il CIN e siamo sicuri che si vedranno nel tempo i risultati positivi. I sindaci vogliono restrizioni sul presupposto che limitando gli affitti brevi aumenteranno il numero di alloggi disponibili per studenti e famiglie in difficoltà. Nel PNRR sono stabiliti obiettivi chiari di investimenti pubblici (insufficienti negli ultimi 30 anni) in edilizia pubblica e studentesca. Che il pubblico faccia la sua parte utilizzando al meglio il suo patrimonio oggi largamente sfitto o inutilizzabile e lasci i privati liberi di scegliere conduttori e tempi di indisponibilità delle proprie case.

**TESTATA: NORME&TRIBUTI+ (CONDOMINIO (IL SOLE
24 ORE)****31 OTTOBRE 2023**<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-protesta-confedilizia-passi-avanti-federalberghi-e-confindustria-alberghi-AFndnwRB>

Affitti brevi, protesta Confedilizia, passi in avanti per Federalberghi e Confindustria alberghi

Numerose le reazioni alle decisioni del governo

Il testo definitivo della legge di Bilancio scioglie i dubbi sugli affitti brevi: entra nella manovra la proposta di FI per un codice identificativo nazionale. Confermato quindi l'aumento al 26% della cedolare secca dalla seconda alla quarta casa messa in affitto fino a 30 giorni, specificando che per la prima resta al 21%. C'è l'impegno di destinare il gettito derivante - circa un miliardo di euro secondo stime circolate - alla riduzione delle tasse sulla casa. Sul fronte reazioni Confedilizia critica fortemente la soluzione: «Il Governo ha deciso di accontentare gli albergatori che, in preda a una sorta di ossessione, premono ogni giorno sulla politica affinché introduca misure per ostacolare i proprietari che utilizzano i loro appartamenti per locazioni brevi. - le parole del presidente nazionale Giorgio Spaziani Testa - Si tratta di una scelta sbagliata e che non porterà un affitto di lunga durata in più (oltre a non garantire maggior gettito). Ciò che accadrà è che aumenteranno ulteriormente i prezzi delle camere d'albergo (già alle stelle), vi sarà qualche casa sfitta in più, si alimenterà il sommerso e i borghi delle nostre aree interne avranno qualche speranza in meno di tornare a vivere. Ringraziamo chi ha provato ad evitare che la flat tax sugli affitti introdotta dal Governo Berlusconi come alternativa all'Irpef fosse incrementata per la prima volta dal 2011» conclude Spaziani Testa.

Plaude all'introduzione del Codice identificativo nazionale (Cin) Marco Celani, presidente dell'Associazione gestori affitti brevi (Aigab) per il quale «è l'unico modo per togliere l'abusivismo»: «va benissimo e noi siamo grandi fautori, ma come abbiamo sempre detto va fatto subito e fatto bene, cioè facendo in modo che sia il governo a darlo e che si blocchi dalla pubblicazione degli annunci online chi non ce l'ha». Celani è invece più critico sull'innalzamento della cedolare secca al 26%, escludendo la prima casa in affitto per le quali resta al 21%: «abbatte drasticamente il gettito - osserva - perché il 96% di chi affitta ha un'unica casa in affitto».

Di «una soluzione di buon senso» parla Bernabò Bocca, presidente di Federalberghi. «Eravamo partiti con un aumento dal 21% al 26% dell'aliquota per tutti, ora scatta dalla seconda casa, escludendo la prima: va bene così, però basta, ci aspettiamo che la maggioranza tenga duro e non accetti blitz su questa norma», avverte Bocca, che avrebbe preferito «la soluzione adottata a New York: a casa propria ognuno fa come vuole, ma se si acquista un appartamento e lo si destina per 365 giorni all'anno all'affitto».

breve, allora bisogna pagare come attività commerciale, non si può parlare di integrazione al reddito né di tutela della proprietà privata, perché allora anche gli alberghi sono proprietà privata». Il presidente di Federalberghi plaude al codice identificativo nazionale per gli affitti brevi: «È molto importante, dice, perché è un marchio che si dà ad un appartamento e che consente di tracciarne la vita».

Segnali positivi sugli affitti brevi secondo Maria Carmela Colaiacovo, presidente di Associazione italiana Confindustria Alberghi. «Sembra profilarsi un accordo che vede da un lato escluse dall'aumento della cedolare secca le casistiche di proprietà unica e dall'altro l'attivazione della banca dati nazionale che permetterà proprio di andare a monitorare e riconoscere le diverse situazioni. Si tratterebbe di un primo deciso passo in avanti per contrastare il far west di attività senza controllo ».

TESTATA: LA STAMPA**31 OTTOBRE 2023**https://www.lastampa.it/economia/2023/10/31/news/manovra_2024_affitti_brevi_pensioni_13821230/

Manovra 2024, ecco cosa cambia per le famiglie: dai pignoramenti automatici all'Iva più cara su latte in polvere e pannolini

I dettagli della Finanziaria: i tagli ai ministeri salgono a 2,5 miliardi di euro: lo sforzo maggiore sarà in carico al Mef

GIULIANO BALESTRERI, ALESSANDRO BARBERA, LEONARDO DI PACO, LUGI GRASSIA, PAOLO BARONI

Sono servite due settimane di ulteriori negoziati all'interno del governo per licenziare il testo della legge di Bilancio che ieri sera è stato bollinato dalla Ragioneria di Stato e autorizzato dal presidente della Repubblica alla trasmissione in Parlamento. Il disegno di legge approvato in Senato è composto da 109 articoli e 6 allegati.

Le novità principali riguardano l'aliquota sulla cedolare secca per gli affitti brevi che salirà dal 21 al 26%, ma solo «in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta», ma anche le pensioni, e i prodotti per l'infanzia che vedono l'Iva salire dal 5 al 10 per cento.

Largo spazio anche ai tagli della spesa pubblica che passano da un miliardo a poco più di due miliardi e mezzo in tre anni: il contributo maggiore alla spending review arriverà proprio dal ministero dell'Economia che - da solo - si accollerà oltre un miliardo di euro di riduzione del budget. Segue, a ruota, la Difesa con 200 milioni, il Mimit che dovrà sforbicarne 197, gli Esteri 167 e il Lavoro 150. Più contenuti i tagli per Università e ricerca che scendono a 129 milioni, le Infrastrutture 126, l'Interno 121 e l'Istruzione 100 milioni. La Cultura dovrà tagliare 71 milioni, la Giustizia 55, la Salute 54, l'Agricoltura quasi 33, l'Ambiente 27 e il Turismo 11 milioni di euro.

Pensioni

Anche nel 2024 si potrà lasciare in anticipo il lavoro utilizzando Quota 103 (62 anni di età e 41 di contributi) ma rispetto a quest'anno gli assegni saranno molto più bassi, perché verranno tutti ricalcolati col sistema contributivo. Vengono poi confermate anche Opzione donna, ma il requisito dell'età sale da 60 a 61 anni (con lo sconto di un anno per ogni figlio sino ad un massimo di 2 anni), e l'Ape sociale (lavori usuranti e gravosi), ma serviranno 63 anni e 5 mesi di età e non più 63. Vengono poi inasprite aliquote contributive a carico di circa 700 mila dipendenti pubblici (comunali, medici, già pronti allo sciopero, infermieri, insegnanti delle scuole paritarie) che a seconda dei contributi versati tra il 1981 ed il 1995 potranno arrivare a perdere anche 7-11 mila euro lordi di pensione l'anno. Per le pensioni interamente nel sistema contributivo salta invece il

vincolo che costringe chi vuole uscire a raggiungere una pensione di 1,5 volte quella minima; per chi invece vuole lasciare in anticipo a fronte di 20 anni di contributi versati il requisito minimo sale a tre volte la pensione minima (ma resta a 2,8 per le lavoratrici con un figlio e si riduce a 2,6 con due e più figli). È infine confermata la rivalutazione delle pensioni all'inflazione: anche nel 2024 il recupero sarà pieno solo per le pensioni fino a 4 volte l'importo minimo.

La casa

Se siete proprietari di almeno due immobili, e uno di questi lo affittate per periodi brevi, preparatevi a pagare più tasse. Dal primo gennaio del 2024 la cosiddetta cedolare secca sale dal 21 al 26 per cento. Forza Italia ha tentato di cancellare la stretta, ma ha prevalso la determinazione di Palazzo Chigi a difendere una norma che serve a contenere un fenomeno che sta creando enormi problemi all'offerta di alloggi. Venerdì scorso a tenere il punto a nome della premier è stato il fidatissimo sottosegretario Giovanbattista Fazzolari: «La norma non serve a fare cassa, bensì è a tutela di famiglie e studenti universitari. Non possiamo avere la stessa cedolare per chi nelle grandi città affitta agli studenti e chi affitta casa legittimamente in ambito turistico». Secondo le stime di Aigab - l'associazione dei gestori degli affitti brevi - in Italia ci sarebbero 640 mila seconde case inutilizzate dalle famiglie - l'1,8 per cento del patrimonio immobiliare - mentre circa il 96 per cento degli alloggi proposti online apparterebbero a proprietari singoli. Forza Italia ha proposto e ottenuto di introdurre in ogni caso uno strumento utilizzato in Spagna: un codice identificativo per stanare i possessori di immobili che li affittano per periodi lunghi o brevi frodando il fisco. La norma arriverà con provvedimenti successivi.

I controlli

La manovra economica nella versione bollinata dalla Ragioneria dello Stato ammorbidisce la norma sull'accesso rapido ai conti correnti dei sospetti evasori e sul pignoramento delle somme di denaro contestate. L'agente del Fisco avrà accesso ai dati aggiornati, ma dovrà chiedere l'autorizzazione agli istituti bancari. Hanno avuto effetto le pressioni di Forza Italia e della Lega che si opponevano alla versione più hard, e spingendo la premier Giorgia Meloni a schierarsi a parole per il no: «Non se ne parla, questa norma non passa», aveva detto. Si era ipotizzato di limitare il pignoramento telematico ai casi in cui il debito col fisco supera i mille euro, ma questa ipotesi non è passata. Si è scelta una strada che a conti fatti rafforza uno strumento in vigore dal 2006, ma che fin qui non ha permesso di arrivare in fondo a più della metà dei pignoramenti.

Le famiglie

Dal prossimo anno anche i pannolini rientreranno nel lotto di prodotti per l'infanzia e l'igiene femminile su cui l'Iva verrà portata dall'attuale 5 al 10%.

Lo stabilisce un comma del testo bollinato della legge di bilancio, che reinserisce i pannolini tra i prodotti con l'Iva agevolata. Nelle ultime bozze della manovra, circolate negli scorsi giorni, pareva infatti che i pannolini, così come i seggiolini auto per bambini, venissero collocati tra i prodotti con Iva al 22%. Un'eventualità poi smentita dal testo definitivo. L'Iva, si legge nel testo della manovra, passa al 10% anche su «latte in polvere o



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

liquido per l'alimentazione dei lattanti o dei bambini nella prima infanzia, condizionato per la vendita al minuto». Della stessa lista fanno parte anche «estratti di malto, preparazioni per l'alimentazione dei fanciulli, per usi dietetici o di cucina, a base di farine, semolini, amidi, fecole o estratti di malto, anche addizionate di cacao in misura inferiore al 50 per cento in peso». La premier ha sempre rivendicato con forza la decisione che aveva portato al taglio di 17 punti percentuali di Iva sui prodotti per la prima infanzia, per promuovere la natalità. Scongiurato il rischio di un rialzo dell'Iva al 22%, ci si è fermati al 10 per cento.

TESTATA: WE WEALTH**31 OTTOBRE 2023**<https://www.we-wealth.com/news/investimenti/immobiliare/affitti-brevi-ce-laccordo-sulle-aliquote-gli-impatti-sul-mercato>

Affitti brevi, c'è l'accordo sulle aliquote. Gli impatti sul mercato

Stefania Pescarmona

Nella manovra di bilancio è stato confermato l'incremento della cedolare secca dal 21 al 26% (ma solo dalla seconda casa) ed è stato previsto un codice identificativo nazionale (Cin) per gli affitti brevi. Cosa cambia per il settore immobiliare italiano?

“L'aumento della cedolare secca per lo short term rental (gli affitti brevi, ndr) inserito nella bozza di legge di bilancio è del tutto insensato e inefficace. È un attacco a un comparto sempre più regolamentato, che risponde a esigenze specifiche di hospitality e di valorizzazione degli asset immobiliari, in complementarità ad altri operatori e produce ricchezza per una pluralità di attori del sistema economico italiano”. Questo il commento a caldo di Donato Cella, membro del consiglio direttivo dell'associazione Pmi (Property Managers Italia) e founder di EasyLife, in seguito dopo il vertice a Palazzo Chigi del 30 ottobre, con cui si è chiusa la discussione sulla manovra di bilancio, che ha confermato l'incremento della cedolare secca dal 21 al 26% (ma solo dalla seconda casa) e previsto un codice identificativo nazionale (Cin) per gli affitti brevi.

Provvedimento discriminatorio

Secondo Cella, il provvedimento non solo è fortemente discriminatorio rispetto a chi possiede più immobili affittati con un contratto 4+4 anni, ma è del tutto inefficace anche qualora l'obiettivo fosse la riduzione del numero di immobili affittati a breve termine al fine di rispondere alla crescente richiesta di affitti a lungo termine.

“Chi opta per dare in gestione il proprio appartamento con la formula dell'affitto breve lo fa con l'obiettivo preciso di avere una maggiore sicurezza del ritorno economico dall'affitto dell'asset, combinata alla flessibilità nel disporre dello stesso in base alle proprie esigenze. Com'è dimostrato dal fatto che, ad oggi - ha proseguito Cella - l'ipotesi di aumento non ha comportato alcuna conseguenza per noi di EasyLife: non vi sono state infatti disdette “preventive” ma anzi abbiamo assistito a un aumento della richiesta di nuovi potenziali clienti che vorrebbero farci gestire il loro immobile con gli affitti brevi”.

Il fine della cedolare secca

“La cedolare secca nasce come strumento per incentivare chi è abituato a ricorrere al sommerso a pagare una tassa bassa e semplice. Il merito della cedolare secca al 21% era quello di consentire alle varie amministrazioni dello Stato di poter effettuare sanzioni agli inadempienti sulla base della grande mole di dati in loro possesso”, ha spiegato

Marco Celani, presidente di Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi - L'innalzamento della cedolare secca per le seconde case online con un'aliquota differenziata complicherà i processi di monitoraggio e controllo, scoraggerà i proprietari onesti dal fare ulteriori investimenti per la messa a reddito e non cambierà assolutamente nulla per gli evasori".

Gli impatti delle tasse aggiuntive sulle case

"Ogni tassazione aggiuntiva e complicata sulle case avrà un effetto depressivo sul Pil del Paese perché scoraggerà le tante famiglie che hanno seconde case sfitte dal fare investimenti per metterle a reddito", ha commentato Celani, ricordando che il real estate in Italia ha un peso molto rilevante sul Pil: circa il 5,1% per le spese dirette sulla casa e circa il 16% per i servizi agli immobili (dalle ristrutturazioni, agli arredi, alle manutenzioni). In pratica, "siamo sopra al 21%, in linea con i paesi europei come Francia e Germania", ha precisato.

Immobili e Btp

"Ricordiamoci che in tempi di titoli di Stato al 5% è molto più facile vendere gli immobili e tenere i soldi in banca che impegnarsi in lunghe e costose ristrutturazioni con la speranza di avere un reddito nel tempo. La prima attività è tassata al 12,5% e non sviluppa Pil, la seconda è tassata ora al 26% e produce indotto, spesso in località depresse dal punto di vista economico", ha proseguito Celani.

I numeri degli affitti brevi in Italia

Secondo i dati dell'Aigab, per lo Stato, gli affitti brevi valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette, circa altri 44 miliardi di indotto per un totale di circa 57 miliardi di Pil, calcolando anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.

Conseguenze

"Le conseguenze in generale che potrebbero esserci? Che qualcuno affitti gli appartamenti in modo irregolare oppure che non li affitti proprio e che si depauperi il patrimonio immobiliare se non è utilizzato", ha risposto Cella.

"Attualmente per un proprietario la rendita netta tramite gli affitti brevi equivale al 35% dell'incasso, dal cui totale complessivo deve infatti stornare cedolare secca (21%), costi per le utenze (circa 3mila tra elettricità, gas, wi-fi, Tari, Tasi, Imu), costi delle pulizie (10% degli incassi), costi dei portali online (20% degli incassi) - ricordano da Aigab - Va da sé che innalzando al 26% la cedolare secca lo Stato vedrà come conseguenza un minor gettito perché ai proprietari converrà affittare per meno giorni e magari in nero piuttosto che investire in una gestione complessa come quella online per lasciare una percentuale così alta al fisco".

Soluzioni per incentivare le locazioni a lungo termine

“Occorrerebbe facilitare gli sfratti per inquilini morosi e prevedere un rating pubblico per inquilini se si vuole che l'affitto a lungo termine ritorni a essere attrattivo”, ha commentato Cella.

Le novità della manovra: dall'incremento della cedolare secca al codice identificativo nazionale

La manovra prevede quindi l'aumento dal 21 al 26% dell'aliquota dalla seconda casa messa in affitto fino a 30 giorni. Un “ritocco” che permette quindi di mantenere l'aliquota del 21% sulla prima casa. Inoltre, nella manovra è entrata la proposta di FI per un codice identificativo nazionale (Cin), da utilizzare obbligatoriamente per gli affitti brevi e per le offerte tramite le piattaforme informatiche. “L'inserimento in finanziaria del codice identificativo nazionale è sicuramente un potente strumento anti evasione, a patto che il governo sia in grado di implementarlo in modo tempestivo e, come in Grecia, non consentire a chi non ha il Cin di andare online sulle piattaforme. In queste condizioni gli evasori non potranno prendere prenotazioni e quindi si capirà anche il valore del sommerso”, ha dichiarato Celani.

Come verrà destinato il gettito

C'è l'impegno di destinare il gettito derivante - circa un miliardo di euro secondo stime circolate nella riunione del 30 ottobre - alla riduzione delle tasse sulla casa.

TESTATA: TGCOM24**31 OTTOBRE 2023**

https://www.tgcom24.mediaset.it/economia/affitti-brevi-codice-identificativo-nazionale-evasione_72096896-202302k.shtml

Affitti brevi, arriva il codice identificativo nazionale per tracciare i proprietari e combattere l'evasione

La stretta inserita nella Manovra insieme alla cedolare secca al 26%

Per gli affitti brevi arriva il codice identificativo nazionale, per tracciare i proprietari che affittano case e combattere l'evasione. E la cedolare secca sale al 26% ma solo dalla seconda alla quarta casa. E' la doppia mossa con cui la maggioranza suggella l'intesa sulla Manovra (la legge di Bilancio, che conta 109 articoli, è stata bollinata lunedì dalla Ragioneria di Stato), che ora è pronta per l'invio alle Camere. Un risultato che soddisfa nel centrodestra soprattutto Forza Italia. Ma che lascia aperti alcuni nodi su cui proprio gli azzurri hanno espresso perplessità, come la Rai, ma anche i tagli alle pensioni di statali e sanitari, con i sindacati sul piede di guerra.

L'accordo sugli affitti brevi raggiunto nella maggioranza Lo scoglio affitti intanto viene superato con l'accordo raggiunto al vertice tra i partiti di maggioranza. Accolta la proposta di Forza Italia di un codice identificativo nazionale per gli affitti brevi, che arriverà con un emendamento al decreto anticipi collegato alla Manovra.

La cedolare secca al 26% E' confermato l'aumento al 26% della cedolare dalla seconda casa messa in affitto fino a 30 giorni: l'aliquota resta al 21% per la prima.

Il codice anti-evasione Il codice, "farà emergere il sommerso" e "porterà anche più soldi nelle casse che andranno nel fondo per ridurre la pressione fiscale", assicura il vicepremier Antonio Tajani. Il gettito stimato, secondo le cifre circolate nella riunione, è di circa un miliardo. Soddisfatta anche il ministro del turismo Daniela Santanchè, che aveva inserito il codice nella bozza del ddl sugli affitti brevi, poi arenatasi. "Mettiamo ordine in un settore mai toccato", dice, sottolineando che alzare l'aliquota "è una scelta di buon senso che rispetta la proprietà privata" e "non mette le mani in tasca degli italiani".

Cedolare in rialzo: non tutti apprezzano L'aumento della cedolare, però, non soddisfa i proprietari. Per Confedilizia è "una scelta sbagliata" con cui "il governo ha deciso di accontentare gli albergatori": si tradurrà in "qualche casa sfitta in più, si alimenterà il sommerso e i borghi delle nostre aree interne avranno qualche speranza in meno di tornare a vivere". Plaudono al codice i gestori di affitti ("l'unico modo per togliere l'abusivismo", dice l'associazione Aigab), che bocciano però l'aumento della cedolare: "complica le cose a chi fa le cose per bene" e "incentiva l'evasione". Il mercato degli affitti brevi, secondo Aigab, conta 640mila seconde case inutilizzate attualmente a reddito



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

con affitti brevi, l'1,8% delle case esistenti in Italia; inoltre circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli.

Soddisfatti gli albergatori Plaudono alle misure gli albergatori: un "passo deciso contro il Far West degli affitti brevi", dice l'Associazione Italiana Confindustria Alberghi; "ci auguriamo che l'iter parlamentare non peggiori il testo", aggiunge Federalberghi. E la prova del Parlamento sarà decisiva anche per altri capitoli non completamente chiusi. In particolare preoccupa il taglio del rendimento delle pensioni di sanitari, maestri e dipendenti degli enti locali, con le perplessità espresse da Fi e i medici pronti lo sciopero.

TESTATA: ANSA**30 OTTOBRE 2023**https://www.ansa.it/amp/sito/notizie/economia/2023/10/30/per-gli-affitti-brevi-arriva-il-co-dice-anti-sommerso-_b9d8770c-36f2-48ae-ba20-ccf5fee6392e.html

Per gli affitti brevi arriva il codice anti-sommerso

Cedolare al 26% da seconda casa. Dubbi di proprietari e gestori

Per gli affitti brevi arriva il codice identificativo nazionale, per tracciare i proprietari che affittano case e combattere l'evasione. E la cedolare secca sale al 26% ma solo dalla seconda alla quarta casa. E' la doppia mossa con cui la maggioranza suggella l'intesa sulla manovra, che ora è pronta per l'invio alle Camere. Un risultato che soddisfa nel centrodestra soprattutto Forza Italia. Ma che lascia aperti alcuni nodi su cui proprio gli azzurri hanno espresso perplessità, come la Rai, ma anche i tagli alle pensioni di statali e sanitari, con i sindacati sul piede di guerra.

Lo scoglio affitti intanto viene superato con l'accordo raggiunto al vertice tra i partiti di maggioranza. Accolta la proposta di FI di un codice identificativo nazionale per gli affitti brevi, che arriverà con un emendamento al decreto anticipi collegato alla manovra. E confermato l'aumento al 26% della cedolare dalla seconda casa messa in affitto fino a 30 giorni: l'aliquota resta al 21% per la prima. Il codice, "farà emergere il sommerso" e "porterà anche più soldi nelle casse che andranno nel fondo per ridurre la pressione fiscale", assicura il vicepremier Antonio Tajani. Il gettito stimato, secondo le cifre circolate nella riunione, è di circa un miliardo.

Soddisfatta anche la ministra del turismo Daniela Santanchè, che aveva inserito il codice nella bozza del ddl sugli affitti brevi, poi arenatasi. "Mettiamo ordine in un settore mai toccato", dice, sottolineando che alzare l'aliquota "è una scelta di buon senso che rispetta la proprietà privata" e "non mette le mani in tasca degli italiani".

L'aumento della cedolare, però, non soddisfa i proprietari.

Per Confedilizia è "una scelta sbagliata" con cui "il governo ha deciso di accontentare gli albergatori": si tradurrà in "qualche casa sfitta in più, si alimenterà il sommerso e i borghi delle nostre aree interne avranno qualche speranza in meno di tornare a vivere". Plaudono al codice i gestori di affitti ("l'unico modo per togliere l'abusivismo", dice l'associazione Aigab), che bocciano però l'aumento della cedolare: "complica le cose a chi fa le cose per bene" e "incentiva l'evasione". Il mercato degli affitti brevi, secondo Aigab, conta 640mila seconde case inutilizzate attualmente a reddito con affitti brevi, l'1,8% delle case esistenti in Italia; inoltre circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli. Plaudono alle misure gli albergatori: un "passo deciso contro il Far West degli affitti brevi", dice l'Associazione Italiana Confindustria Alberghi; "ci auguriamo che l'iter parlamentare non peggiori il testo", aggiunge Federalberghi.

E la prova del parlamento sarà decisiva anche per altri capitoli non completamente chiusi. In particolare preoccupa il taglio del rendimento delle pensioni di sanitari, maestri e dipendenti degli enti locali, con le perplessità espresse da Fi e i medici pronti lo sciopero. C'è poi il nodo della Rai, con l'ipotesi di innalzare il tetto pubblicitario della tv pubblica: dopo il taglio del canone voluto dalla Lega, Fi preme per garantire un piano

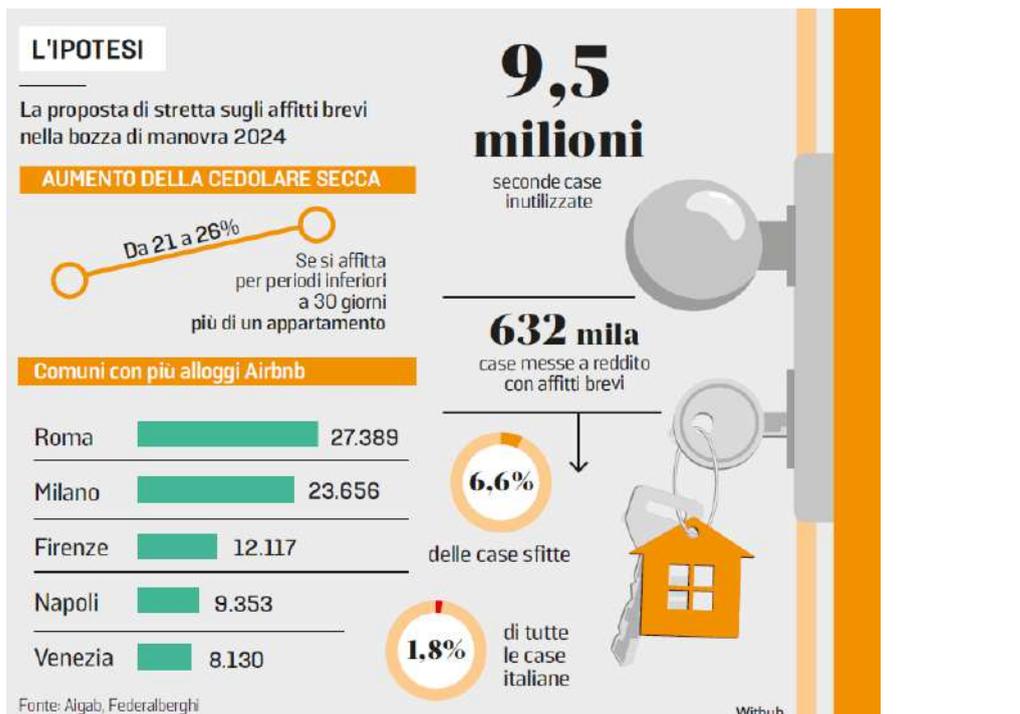


ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

industriale triennale. E il governo, assicura il partito azzurro dopo il vertice, "si è fatto carico di analizzare il finanziamento della tv pubblica".

TESTATA: LA STAMPA

30 OTTOBRE 2023



Manovra, l'ultima lite è sulla casa. Meloni vuole garanzie da Tajani

TESTATA: LIBERO**30 OTTOBRE 2023****Summit di maggioranza e poi al Senato****Ultimi ritocchi, la manovra è pronta****Oggi vertice, il budget resta a 24 miliardi. Più soldi alle famiglie con l'Assegno unico. Forza Italia: la casa non si tocca**

ANTONIO CASTRO

■ E adesso si lavora di cesello. Non senza qualche frizione. La manovra finanziaria 2024 o meglio il testo ufficiale dopo le bozze che si sono rincorse negli ultimi 15 giorni - arriva oggi al Senato (quest'anno l'esame comincia a Palazzo Madama). Prima si terrà un vertice di maggioranza per evitare trappole. E qui comincerà il ballo. Tra emendamenti che Giorgia Meloni vorrebbe destinati soltanto a correggere piccole dimenticanze «ad invarianza di gettito», e che le altre anime di maggioranza potrebbero infilare nel testo. Magari giocando di sponda con l'opposizione che non tocca palla. Insomma, il governo continua a lavorare alla messa a punto della legge da 24 miliardi. «Lunedì invieremo la manovra», aveva scandito la presidente del Consiglio, Giorgia Meloni. «Il lavoro sostanzialmente è chiuso, i saldi di bilancio sono invariati rispetto a quanto approvato in Cdm». SOLO LIMATURE Più chiaro di così. Eppure i mal di pancia restano. E anche la volontà di piantare qualche bandierina di schieramento. A cominciare dagli alleati di Forza Italia che non gradiscono l'ipotesi che venga rivista (al rialzo) la tassazione degli immobili ceduti in affitto breve. Precisazione tecnica: l'altra sera nella quarta versione della legge di bilancio faceva capolino l'ipotesi di un aumento dal 21 al 26% della cedolare secca che però infatti, non colpirà tutti allo stesso modo. La nuova bozza prevede che l'aliquota venga innalzata al 26% «in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta». Insomma, per i proprietari che gestiscono un solo b&b le tasse non cambieranno. Per chi in questi anni ha trasformato più di un appartamento in un b&b a gestione familiare - mettendo in piedi una vera e propria attività l'imposta sui guadagni lieviterà se saranno destinati all'attività di affitta camere due, tre o più appartamenti. Ancora si sta discutendo - in piena notte - su quante case sia legittimo mettere in attività (facendo concorrenza agli alberghi che non gradiscono). Stando ai dati dell'Associazione italiana dei gestori di affitti brevi (Aigab), attualmente le seconde case messe a reddito con affitti brevi sono 632mila (il 6,6% delle seconde case inutilizzate) e nel 96% dei casi sono intestate a proprietari singoli. Il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, sposa in pieno il giudizio negativo di Forza Italia. «Non ci siamo proprio: così si crea confusione e si alimenta l'elusione e il nero». Tanto più che «un intervento del genere non favorirà gli affitti di lungo periodo». Una delle motivazioni alla base del provvedimento. SOLDI INUTILIZZATI Nei giorni scorsi, andando a rifare i conti al Tesoro, è saltato anche fuori che «sono stimate risorse non assegnate per quasi 1,5 miliardi nel 2023 per l'Assegno univo universale». L'intenzione è di potenziare i versamenti alle famiglie con redditi Isee sotto i 35mila euro. Magari favorendo le famiglie con figli invalidi a carico. Anche per mettere a tacere lo spostamento di 350 milioni di euro per contribuire a pagare il Superbonus. Fondi dirottati dal Fondo per la disabilità e rimasti congelati dal 2021. Il



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

problema è che senza la legge e la riforma della disabilità (legge 227/2021), non si può toccare un euro. Il cronoprogramma imposto dal Pnrr prevede che le nuove norme arrivino entro giugno 2024. Due Dl sono già stati approvati dal Cdm. E altri due – garantisce la ministra per le Disabilità Alessandra Locatelli, – ci approderanno «tra pochissimi giorni». La Lega si dice soddisfatta: per aver corretto alcune storture della legge Fornero e tenendo occhio di riguardo per le mamme», spiega il sottosegretario al ministero del Lavoro della Lega Claudio Durigon. Ribatte agli attacchi dei giornali Gedi Tiziana Nisini, vicepresidente in Commissione Lavoro. «Il gruppo Gedi, fiero sostenitore di Elsa Fornero e della sua sciagurata riforma, prova ad attaccare Quota 103. Sfidiamo i bravi editorialisti del gruppo a spiegare agli italiani i dettagli dei prepensionamenti di alcuni ex manager Gedi (ex gruppo Espresso), prepensionamenti che sono finiti al centro di un'inchiesta penale». Coinvolgendo manager e dirigenti del gruppo. © RIPRODUZIONE RISERVATA.

TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)**28 OTTOBRE 2023**<https://www.corriere.it/economia/finanza/cards/legge-bilancio-2024-novita-bozza-testo/affitti-quelli-brevi-sale-26percento-ritenuta.shtml>

Manovra 2024 senza pace: come doveva essere e quali misure il governo ha cambiato

di Massimiliano Jattoni Dall'Asén

[...]

9/29

Affitti, per quelli brevi sale al 26% la ritenuta

La bozza della legge di Bilancio prevede anche un cambio nel regime fiscale degli affitti brevi: viene infatti introdotto l'aumento della cedolare secca e della ritenuta d'acconto per i canoni di locazione, che passano dal 21% al 26%. Interessate, ad esempio, case vacanze e bed and breakfast. Qual è l'intento del governo? La mossa sembra mirare principalmente a disincentivare gli affitti su piattaforme come Airbnb rispetto ai contratti di locazione tradizionali e contrastare la concorrenza ritenuta "non leale" delle persone che affittano le loro abitazioni, spesso a turisti, rispetto agli alberghi e strutture tradizionali che sostengono carichi fiscali più onerosi. Questo potenziale aumento, però, avrà un impatto significativo su milioni di italiani, in particolare in città turistiche come Roma, Milano e Venezia. La reazione dei proprietari immobiliari e delle associazioni del settore è stata negativa. Confedilizia ha definito l'aumento «un grave errore», mentre l'Abbac (l'Associazione nazionale extralberghiera dei bed and breakfast, affittacamere, case) si considera «spremuta come un limone». Per Marco Celani, presidente di Aigab, l'associazione dei gestori di affitti brevi, molti proprietari potrebbero ritrovarsi in difficoltà di fronte a un così sostanzioso incremento fiscale e la loro rendita netta potrebbe ridursi drasticamente.

[...]

TESTATA: LA STAMPA**28 OTTOBRE 2023**https://www.lastampa.it/economia/2023/10/28/news/cedolare_secca_affitti_brevi-13815617/

Cambia la cedolare secca sugli affitti brevi: arriva lo sconto per i proprietari

Per chi ha destinato un solo alloggio a questo tipo di attività il prelievo non cambia, chi invece utilizza due, tre o più appartamenti ad attività di B&B pagherà di più

PAOLO BARONI

Cambia la cedolare secca sugli affitti brevi: arriva lo sconto per i proprietari

La quarta versione della legge di bilancio chiusa venerdì sera introduce uno sconto ai proprietari di casa a proposito degli affitti brevi, uno dei temi che più di altri ha acceso le polemiche all'interno della maggioranza. L'aumento dal 21 al 26% della cedolare secca non colpirà tutti allo stesso modo.

La nuova bozza della legge di bilancio prevede infatti che l'aliquota venga innalzata al 26 per cento «in caso di destinazione alla locazione breve di più di un appartamento per ciascun periodo d'imposta». Insomma, per i proprietari che hanno destinato un solo alloggio a questo tipo di attività il prelievo non cambia, chi invece ha destinato due, tre o più appartamenti ad attività di B&B pagherà invece di più.

Secondo il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa il giudizio molto negativo su questa misura non cambia.

«Fare queste distinzioni è sbagliato concettualmente – spiega – crea confusione e alimenta l'elusione e il nero. Non ci siamo».

Secondo l'Aigab, l'Associazione italiana dei gestori di affitti brevi, su 9,5 milioni di abitazioni residenziali non utilizzate le seconde case attualmente messe a reddito con affitti brevi sono 632mila, rappresentano l'1,8% di tutte le case esistenti in Italia ed il 6,6% delle "seconde case inutilizzate". Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli.

In tutto sono circa 600 mila le famiglie italiane che in questo modo ottengono una entrata integrativa. Sono invece circa 30mila gli imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie generando un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).

Un'altra novità riguarda la conferma del taglio del cuneo fiscale (7 punti sino a 25 mila euro di reddito lordo, 6 sino a 35 mila): lo sconto, nonostante i proclami della



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

maggioranza di voler alleggerire il prelievo anche su questa voce, non verrà applicato alle tredicesime, che pertanto a fine 2024 saranno purtroppo più leggere del previsto.

TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)**26 OTTOBRE 2023**

https://www.corriere.it/economia/consumi/23_ottobre_26/affitti-brevi-maggioranza-divisa-sull-aumento-cedolare-secca-d5c99d20-742a-11ee-9f65-66f00d5f7a1b.shtml?&appunica=true&app_vl=true

Affitti brevi, maggioranza divisa sull'aumento della cedolare secca

di Claudia Voltattorni

«Ci batteremo perché non ci sia un aumento della pressione fiscale». Non solo pensioni e pignoramento dei conti correnti. Anche la cedolare secca fa tremare la maggioranza. L'articolo 18 contenuto in una delle bozze della prossima manovra aumenta l'imposta sostitutiva dal 21 al 26%. La cedolare secca si applica ai redditi di chi affitta gli immobili e agli intermediari che incassano i canoni, incluse le piattaforme come ad esempio Airbnb. Ma la modifica economica riguarderà solo le locazioni brevi, cioè gli immobili dati in affitto per meno di 30 giorni, i cosiddetti «affitti brevi» per lo più utilizzati per locazioni turistiche. La misura intenderebbe ridurre il fenomeno degli affitti selvaggi diffuso soprattutto nelle città d'arte e nelle località turistiche, ma certo serve anche a fare cassa. E però oltre a far saltare sulla sedia le associazioni di proprietari di case, anche molti parlamentari di maggioranza hanno storto il naso.

Ed è Antonio Tajani, vicepremier, ministro degli Esteri e segretario nazionale di Forza Italia, ieri mattina ad alzare la voce e tirare il freno: «Abbiamo chiesto garanzie - ha detto da Bruxelles - e sono certo che il ministro Giancarlo Giorgetti valuterà, perché non si possono penalizzare alcune realtà, ci batteremo perché non ci sia un aumento della pressione fiscale». Nel pomeriggio arriva l'aggiunta da Giorgio Mulè, vicepresidente della Camera e parlamentare azzurro: «Forza Italia è storicamente contro l'aumento della pressione fiscale e contro l'oppressione fiscale» e ricorda come «Silvio Berlusconi ci ha insegnato che il bene casa è sacro e va sempre preservato». E, come Tajani, non esclude un intervento in fase parlamentare «se dovesse andare contro i principi che ispirano e guidano la nostra azione politica».

Sul tema la Lega ancora tace ufficialmente, ma oltre ad aver sempre promesso la cedolare secca anche per le locazioni commerciali, misura già in uno dei ddl collegati alla riforma fiscale ma ancora fermi (e attuata solo per il 2019 durante il governo Lega-Cinque Stelle), un mese fa lo stesso Matteo Salvini davanti agli associati di Confedilizia diceva: «La proprietà privata è sacra e non è compito dello Stato decidere se devi affittare a breve, a medio o a lungo termine, siamo in un Paese libero». Realistico immaginare perciò che anche per i leghisti l'aumento al 26% sia difficile da digerire. «In Parlamento ci saranno tutti gli spazi per discutere, come è normale che sia» assicura però il ministro dell'Agricoltura Francesco Lollobrigida. L'esponente di Fratelli d'Italia

sottolinea: «Si discuterà con grande serenità come avviene dall'inizio del mandato del centrodestra».

Ma tutte le associazioni contano in un ripensamento. Giorgio Spaziani Testa, presidente di Confedilizia, è secco: «La norma va eliminata». Spiega: «Dobbiamo capirne la finalità: pensiamo ai piccoli borghi di cui tutti parlano, disincentivare gli affitti brevi, in quei posti equivale ad abbandonarli; inoltre non riporterà i residenti nelle città ad alti flussi turistici, come Venezia o Firenze». Affitti brevi, spiega anche Spaziani Testa, «non significa per forza locazioni turistiche, ci sono anche lavoratori o persone malate che ne usufruiscono».

L'Aigab, l'associazione dei gestori degli affitti brevi, ha calcolato che il 96% delle case messe a reddito in Italia appartiene a 600 mila famiglie «che scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese non per diventare ricchi: di fatto il governo colpisce la classe media». Prolocatur prevede che «il rincaro produrrà l'aumento del nero». Gli albergatori invece vedono la misura come un nuovo passo verso la regolamentazione del «far west degli affitti brevi», promessa da tempo dalla ministra del Turismo Daniela Santanché con un ddl che però è ancora fermo in Parlamento.

TESTATA: RADIO 24 (IL SOLE 24 ORE)

26 OTTOBRE 2023

Intervista in diretta a Marco Celani, presidente AIGAB

<https://www.radio24.ilsole24ore.com/programmi/24mattino/puntata/trasmisione-26-ottobre-2023-063000-2406770116272695>



24 Mattino

La giornata in 24 minuti del 26 ottobre

Simone Spetia

19:07 23:18

+

⏮ ⏪ ⏩ ⏭

L'apertura di giornata, con le notizie e le voci dei protagonisti tutto in meno di 30 minuti. La manovra di bilancio prevede l'aumento dal 21% al 26% della cedolare secca per quanto riguarda gli affitti brevi. Due gli scopi: incamerare gettito e rallentare la crescita, nelle città turistiche, soprattutto di Airbnb. Ne parliamo con Marco Celani, presidente di Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi.

MOSTRA MENO

TESTATA: NORME&TRIBUTI+ (IL SOLE 24 ORE)**25 OTTOBRE 2023**

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/aigab-cedolare-26percento-affitti-brevi-equivalente-850-euro-tasse-piu-600-mila-famiglie-AFNSQJNB>

Aigab, cedolare al 26% per affitti brevi equivale a 850 euro di tasse in più per 600 mila famiglie

Il Governo, secondo l'associazione, colpisce la classe media e disincentiva gli investimenti e l'utilizzo delle seconde case; dopo un Paese a natalità negativa, ci avviamo a diventare anche un paese di case con le imposte chiuse

Per accontentare gli albergatori il Governo impoverisce la classe media. La conferma dell'innalzamento dal 21 al 26% della cedolare secca per gli affitti brevi nella legge di Bilancio provoca la dura reazione di Aigab-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi che con una nota accusa il Governo di impoverire 600mila famiglie: «Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi appartiene a proprietari singoli: 600 mila famiglie che, per ovviare al rischio morosità (salito al 24%) e mantenere il possesso di una seconda casa che hanno ereditato o acquistato e di cui devono pagare utenze, manutenzioni e tasse varie, scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese, non per diventare ricchi».

«Puntando ad un prelievo di tasse maggiore, circa 850 euro in più l'anno - tanto peserebbe secondo Aigab la cedolare al 26% - di fatto il Governo colpisce la classe media e disincentiva gli investimenti e l'utilizzo delle seconde case, asset portante delle famiglie italiane che hanno il loro patrimonio proprio nelle abitazioni sfitte. Dopo un Paese a natalità negativa, ci avviamo a diventare anche un Paese di case inabitate, con le imposte chiuse e destinate alla decadenza. È veramente questo che vuole il Governo?».

E agli albergatori che plaudono alla misura, Aigab risponde: «Non sanno fare sistema. L'Italia resta il Paese più desiderato dai viaggiatori di tutto il mondo ma gli albergatori spingono per la riduzione dell'offerta, che avrà come naturale conseguenza l'aumento delle tariffe degli hotel. Questa è la vera concorrenza leale che tanto invocano?».

AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (www.aigab.it), che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del turismo professionale in appartamento. Costituiscono il board Marco Celani, AD Italianway e Presidente AIGAB, Michele Ridolfo, AD Wonderful Italy e Vicepresidente AIGAB, Francesco Zorgno, CEO CleanBnB, William Maggio, Presidente DoveVivo, e Rocco Lomazzi con Sweetguest, tutti Consiglieri AIGAB.

APPROFONDIMENTO

a cura del Centro Studi AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

Numero complessivo delle case esistenti in Italia:

35milioni di abitazioni residenziali (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero delle “seconde case non utilizzate”:

9,5milioni di abitazioni residenziali (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero “seconde case inutilizzate” attualmente a reddito con affitti brevi?

632mila le case per le quali esiste un annuncio online: rappresentano l'1,8% delle case esistenti in Italia ed il 6,6% delle “seconde case inutilizzate”. Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto.

Capacità complessiva delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi

2,5milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali.

Di chi sono le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi e da chi vengono gestite.

Circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli. Circa il 25% è gestito da operatori professionali (o property manager, figura non ancora riconosciuta e priva di specifico Codice ATECO) per conto dei proprietari. Complessivamente i gestori, professionali e non, sono circa 30mila.

Numero famiglie italiane che hanno entrata integrativa grazie ad affitti brevi

Circa 600mila. Ci sono circa 30mila imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).

TESTATA: LA STAMPA**25 OTTOBRE 2023**

NUOVA CEDOLARE SECCA CASE ALL'ESTERO NEL MIRINO

Cambi, netti e discussi, sul fronte degli affitti brevi. Nella bozza di legge di Bilancio c'è una voce ad hoc per quanto riguarda il regime fiscale con l'aumento della cedolare secca e della ritenuta d'acconto per i canoni di locazione, che passano dal 21% al 26%. Aumento che scatena le critiche di Iv («tassano la casa degli italiani»), Confedilizia («l'incremento di quasi il 30% creerà elusione della norma e crescita del sommerso. Il governo ci ripensi») e Aigab («equivale a 850 euro di tasse in più per 600 mila famiglie»). L'altra grande novità è la sentenza del Consiglio di Stato che recepisce le indicazioni della Corte di Giustizia dell'Unione Europea e ribadisce che i portali di prenotazione devono riscuotere e versare allo Stato la cedolare secca sugli affitti brevi. «Airbnb - reagisce la piattaforma in una nota - ha sempre inteso collaborare con le autorità in materia fiscale». Non è finita. Sale la tassa che i residenti in Italia che possiedono immobili all'estero, a qualsiasi uso destinati, hanno l'obbligo di versare. L'Ivie (Imposta sul valore degli immobili situati all'estero) cresce dunque dallo 0,76% all'1,06%. Il valore è costituito dal costo risultante dall'atto di acquisto o dai contratti e, in mancanza, secondo il valore di mercato rilevabile nel luogo in cui è situato l'immobile. Dal 2016, va ricordato, l'imposta non si applica al possesso degli immobili adibiti ad abitazione principale. — © RIPRODUZIONE RISERVATA GLI IMMOBILI.

TESTATA: LA STAMPA**25 OTTOBRE 2023**

https://www.lastampa.it/politica/2023/10/25/news/la_stangata_degli_affitti_brevi_conto_salato_di_850_euro_in_piu_lanno_ecco_chi_colpira_laumento_della_cedolare_secca-13808346/

La stangata degli affitti brevi: conto salato di 850 euro in più l'anno. Ecco chi colpirà l'aumento della cedolare secca

L'aumento colpirà 600 mila famiglie è circa 9,5 milioni di seconde case

PAOLO BARONI

La stangata degli affitti brevi: conto salato di 850 euro in più l'anno. Ecco chi colpirà l'aumento della cedolare secca

ROMA. In media 850 euro in più all'anno da pagare, una stangata insomma che colpirà 600 mila famiglie senza peraltro risolvere il problema della disponibilità di alloggi nelle grandi città, denuncia l'Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi. E' questo il risultato dell'aumento dal 21 al 26% della cedolare secca sugli affitti brevi inserito dal governo nella nuova legge di bilancio.

Su 9,5 milioni di seconde case inutilizzate, infatti, quelle messe a reddito con affitti brevi destinati non solo a turismo ma anche a soddisfare esigenze di lavoro, di studio e di assistenza a degenti, per le quali esiste un annuncio on line sono appena 632 mila e rappresentano l'1,8% delle case esistenti in Italia (35 milioni in tutto) ed il 6,6% delle «seconde case inutilizzate». Si trovano per lo più in località di campagna o al mare e nei borghi, stima l'Aigab secondo cui, di contro, nelle grandi città circa il 15% delle abitazioni risulta comunque sfritto.

Sull'altro fronte gli albergatori, che ovviamente apprezzano la mossa del governo, segnalano l'esplosione del numero di alloggi offerti ai turisti: secondo i calcoli di Federalberghi il comune con più alloggi disponibili su Airbnb è Roma, con ben 27.389 annunci, seguito da Milano (23.656), Firenze (12.117), Napoli (9.353) e Venezia (8.130). "Sono anni che denunciavamo la sperequazione evidente, in termini di oneri fiscali, normativi e quant'altro che esiste tra le diverse forme di ricettività" segnala il presidente di Assohotel Confesercenti, Vittorio Messina.

«Per accontentare gli albergatori il Governo impoverisce la classe media» protesta invece l'Aigab, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 25mila case in gestione in tutta Italia e 300milioni di euro di Pil prodotto per il paese a fronte di circa 30mila imprenditori attivi in questo settore con 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie. Oltre a questo va considerato il possibile contraccolpo su un

indotto importante in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi, ecc.).

«Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi appartiene a proprietari singoli: 600 mila famiglie che, per ovviare al rischio morosità (salito al 24%) e mantenere il possesso di una seconda casa che hanno ereditato o acquistato e di cui devono pagare utenze, manutenzioni e tasse varie, scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese, non per diventare ricchi» segnala l'Aigab secondo cui, disincentivando in questo modo gli investimenti e l'utilizzo delle seconde case "dopo un Paese a natalità negativa, ci avviamo a diventare anche un Paese di case inabitate, con le imposte chiuse e destinate alla decadenza. È veramente questo che vuole il Governo?».

«Sugli affitti brevi c'è un Far West. Vedrete che a breve, assieme e coordinandoci con i sindaci delle città metropolitane e con tutti gli assessori del turismo, arriveremo a una definizione. È un settore che ha bisogno di regolamentazione tenendo presente che per noi la proprietà privata è sacra, e quindi non criminalizzeremo, ma regoleremo» ha spiegato a sua volta ieri il ministro del Turismo Daniela Santanchè che da tempo lavora ad un disegno di legge che nonostante i ripetuti annunci fatica a vedere la luce.

Per il presidente di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa il governo, invece, sta commettendo «un grave errore, di cui peraltro non sono note le ragioni. Quel che è certo è che l'aumento dal 21 al 26 per cento dell'aliquota della cedolare secca porterebbe pochi spiccioli nelle casse dello Stato (se quello del maggior gettito fosse l'intento) e neppure sarebbe in grado di disincentivare gli affitti brevi (se l'obiettivo fosse questo). L'unico effetto della norma - conclude - sarebbe la crescita del sommerso, che era proprio ciò che il governo Berlusconi volle contrastare quando introdusse la cedolare. Il governo ci ripensi».

TESTATA: LA REPUBBLICA

25 OTTOBRE 2023



La casa

LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI BREVI DAL 21 AL 26 PER CENTO

Più tasse per chi affitta una casa (o una stanza) ai turisti su Airbnb & Co. L'ultima bozza della legge di Bilancio aumenta dal 21 al 26% la cedolare secca sulle locazioni brevi, sotto i 30 giorni. Rispetto alle ipotesi dei giorni scorsi, non si salva dall'aumento neppure la prima abitazione affittata. Per Aigab, associazione dei property manager, i 600 mila italiani che hanno messo una casa a reddito pagheranno circa 850 euro di tasse in più l'anno. Airbnb e le altre piattaforme dovranno trattenere la cedolare alla fonte, come da legge del 2017 mai applicata, ieri validata dal Consiglio di Stato. Sale anche dallo 0,76 all'1,06% l'imposta sugli immobili all'estero di chi risiede in Italia.

TESTATA: IDEALISTA/NEWS**25 OTTOBRE 2023**<https://www.idealista.it/news/vacanze/case-vacanze/2023/10/25/176266-quanto-pesera-la-cedolare-secca-al-26-per-affitti-brevi-le-stime-di-aigab>

Quanto peserà la cedolare secca al 26% per affitti brevi? Le stime di Aigab

Non accenna a diminuire il coro di critiche contro la decisione del governo, contenuta in Manovra 2024, di innalzare dal 21 al 26% la cedolare secca per gli affitti brevi. A questo proposito, Aigab (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi) rilancia la sua ferma opposizione contro un intervento che, a suo dire, "impoverisce la classe media per accontentare gli albergatori". A sostegno di questa tesi ha diffuso delle stime secondo le quali la cedolare al 26% si tradurrebbe in 850 euro di tasse in più per 600mila famiglie.

1. L'aumento delle tasse
2. I numeri del settore
3. Il commento

L'aumento delle tasse

Secondo Aigab "Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi appartiene a proprietari singoli: 600 mila famiglie che, per ovviare al rischio morosità (salito al 24%) e mantenere il possesso di una seconda casa che hanno ereditato o acquistato e di cui devono pagare utenze, manutenzioni e tasse varie, scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese, non per diventare ricchi".

Puntando ad un prelievo di tasse maggiore, circa 850 euro in più l'anno (tanto peserebbe secondo Aigab la cedolare al 26%) di fatto il Governo, secondo l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, andrebbe a colpire la classe media, scoraggiando gli investimenti e l'utilizzo delle seconde case, asset portante delle famiglie italiane che hanno il loro patrimonio proprio nelle abitazioni sfitte.

I numeri del settore

Le proiezioni, a cura del Centro Studi Aigab-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, si basano sul numero complessivo delle case esistenti in Italia (35milioni di abitazioni residenziali, fonte ISTAT-marzo 2023) e sul numero delle "seconde case non utilizzate" (9,5milioni di abitazioni residenziali, fonte ISTAT-marzo 2023).

Le "seconde case inutilizzate" attualmente a reddito con affitti brevi sarebbero 632mila, per le quali esiste un annuncio online e rappresentano l'1,8% delle case esistenti in Italia ed il 6,6% delle "seconde case inutilizzate". Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto.

La capacità complessiva delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi è 2,5milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali. Circa il 96% delle case



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

online appartiene a proprietari singoli. Circa il 25% è gestito da operatori professionali (o property manager, figura non ancora riconosciuta e priva di specifico Codice ATECO) per conto dei proprietari.

Complessivamente i gestori, professionali e non, sono circa 30mila. Mentre il numero famiglie italiane che hanno entrata integrativa grazie ad affitti brevi sono circa 600mila. Ci sono circa 30mila imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).

Il commento

“Dopo un Paese a natalità negativa, ci aviamo a diventare anche un Paese di case inabitate, con le imposte chiuse e destinate alla decadenza. È veramente questo che vuole il Governo?”, è l'allarme che lancia Aigab, che critica anche la posizione degli albergatori al riguardo: “Non sanno fare sistema. L'Italia resta il Paese più desiderato dai viaggiatori di tutto il mondo ma gli albergatori spingono per la riduzione dell'offerta, che avrà come naturale conseguenza l'aumento delle tariffe degli hotel. Questa è la vera concorrenza leale che tanto invocano?” è il commento finale dell'associazione.

TESTATA: TTG ITALIA**25 OTTOBRE 2023**

https://www.ttgitalia.com/stories/agenzie_viaggi/188166_affitti_brevi_aigab_innalzare_la_cedolare_secca_impoverisce_la_classe_media/

Affitti brevi, Aigab: "Innalzare la cedolare secca impoverisce la classe media"

“La cedolare al 26% per gli affitti brevi equivale a 850 euro di tasse in più per 600mila famiglie”. Questa la dura reazione di Aigab – Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi alla notizia dell’innalzamento della cedolare secca dal 21 al 26% previsto in Finanziaria.

“Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi – spiega la nota dell’associazione - appartiene a proprietari singoli: 600mila famiglie che, per ovviare al rischio morosità (salito al 24%) e mantenere il possesso di una seconda casa che hanno ereditato o acquistato e di cui devono pagare utenze, manutenzioni e tasse varie, scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese, non per diventare ricchi”.

Aigab accusa il Governo di voler impoverire le famiglie; puntando infatti a un prelievo di tasse maggiore, circa 850 euro in più l’anno - tanto peserebbe secondo Aigab la cedolare al 26% - “di fatto il Governo colpisce la classe media - dice la nota - e disincentiva gli investimenti e l’utilizzo delle seconde case, asset portante delle famiglie italiane che hanno il loro patrimonio proprio nelle abitazioni sfitte”.

E agli albergatori che plaudono alla misura, Aigab risponde: “Non sanno fare sistema. L’Italia resta il Paese più desiderato dai viaggiatori di tutto il mondo, ma gli albergatori spingono per la riduzione dell’offerta, che avrà come naturale conseguenza l’aumento delle tariffe degli hotel. Questa è la vera concorrenza leale che tanto invocano?”.

AGENZIA: ANSA**24 OTTOBRE 2023**

Aigab, cedolare al 26% equivale a 850 euro di tasse in più

24 Ottobre , 18:32

(ANSA) - ROMA, 24 OTT - La conferma dell'innalzamento dal 21 al 26% della cedolare secca per gli affitti brevi in Finanziaria provoca la dura reazione di Aigab, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, che con una nota prende posizione e accusa il governo di impoverire 600mila famiglie: "Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi appartiene a proprietari singoli: 600mila famiglie che, per ovviare al rischio morosità (salito al 24%) e mantenere il possesso di una seconda casa che hanno ereditato o acquistato e di cui devono pagare utenze, manutenzioni e tasse varie, scelgono gli affitti brevi per arrivare a fine mese, non per diventare ricchi. Puntando ad un prelievo di tasse maggiore, circa 850 euro in più l'anno - tanto peserebbe secondo Aigab la cedolare al 26% - di fatto il governo colpisce la classe media e disincentiva gli investimenti e l'utilizzo delle seconde case, asset portante delle famiglie italiane che hanno il loro patrimonio proprio nelle abitazioni sfitte".

"Dopo un Paese a natalità negativa, ci avviamo a diventare anche un Paese di case inabitate, con le imposte chiuse e destinate alla decadenza. È veramente questo che vuole il governo?" aggiunge. E agli albergatori che plaudono alla misura, Aigab risponde: "Non sanno fare sistema. L'Italia resta il Paese più desiderato dai viaggiatori di tutto il mondo ma gli albergatori spingono per la riduzione dell'offerta, che avrà come naturale conseguenza l'aumento delle tariffe degli hotel. Questa è la vera concorrenza leale che tanto invocano?".

(ANSA)

AGENZIA: ANSA**20 OTTOBRE 2023**

Affitti brevi: Aigab, cedolare 26% autogol Stato, calerà gettito

Da aumento possibile effetto di spingere verso il sommerso

ROMA

(ANSA) - ROMA, 20 OTT - L'ipotesi di una cedolare secca al 26% sugli affitti brevi, "se confermata, colpirebbe proprio quella classe media che il Governo dice di voler supportare nella capacità di spesa mettendo le mani nelle tasche dei proprietari italiani". Lo denuncia con una nota l'Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi. "Forse non è ancora chiaro a chi immagina queste norme - spiega Aigab -, che per lo Stato gli affitti brevi valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette, circa altri 44 miliardi di indotto per un totale di circa 57 miliardi di PIL, calcolando anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni". "E per i cittadini, per gli italiani - prosegue l'Associazione -, gli affitti brevi sono uno strumento per arrotondare e integrare il proprio reddito nel pieno rispetto della legalità ed incassare a fine mese un'entrata preziosa senza perdere la disponibilità del proprio immobile visto che quando si parla di rischio morosità si parla di un tasso insolvenza del 24%". "Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi - ricorda Aigab - appartiene a proprietari singoli; parliamo di circa 600mila famiglie che contano sulla messa a reddito di un immobile ereditato o su cui hanno investito con l'obiettivo di procurarsi, legittimamente, un'entrata integrativa. Lo spirito della cedolare secca è rendere conveniente e semplice pagare le tasse, ma un incremento dal 21 al 26% avrebbe come unico effetto quello di spingere i proprietari verso gestioni opache per non dire espressamente verso il sommerso". "Per fare cassa in maniera etica e contrastare l'evasione - viene osservato -, il Governo dovrebbe piuttosto concentrarsi sulla rapida attuazione di una Banca Dati nazionale incrociando automaticamente ed in tempo reale dati già oggi più che noti all'Agenzia delle Entrate. Attualmente per un proprietario la rendita netta tramite gli affitti brevi equivale al 35% dell'incasso, dal cui totale complessivo deve infatti stornare cedolare secca (21%), costi per le utenze (circa 3mila tra elettricità, gas, wi-fi, TARI, TASI, IMU), costi delle pulizie (10% degli incassi), costi dei portali online (20% degli incassi). Va da sé che innalzando al 26% la cedolare secca lo Stato vedrà come conseguenza un minor gettito perché ai proprietari converrà affittare per meno giorni e magari in nero piuttosto che investire in una gestione complessa come quella online per lasciare una % così alta al fisco". "Davvero - conclude Aigab - non riusciamo a capire perché il Governo voglia spendere 14 miliardi per ridurre il cuneo fiscale per poi aumentare le tasse alle stesse famiglie che, per arrotondare, affittano la seconda casa. E non riusciamo a capire perché chi affitta con un normale contratto 4+4 continuerebbe a pagare il 21%". (ANSA).

PDA/ SOA QBXB

TESTATA: TGCOM24**20 OTTOBRE 2023**

https://www.tgcom24.mediaset.it/economia/manovra-ipotesi-cedolare-affitti-brevi-commento-aigab_71566895-202302k.shtml

Manovra, ipotesi cedolare al 26% sugli affitti brevi, AIGAB: "Autogol dello Stato che colpisce classe media e fa meno gettito"

L'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi: "Per lo Stato, valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette, circa altri 44 miliardi di indotto per un totale di circa 57miliardi di Pil, calcolando anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni"

Manovra, ipotesi cedolare al 26% sugli affitti brevi, AIGAB: "Autogol dello Stato che colpisce classe media e fa meno gettito" - foto 1
ansa

C'è il rischio di un aumento delle tasse sugli affitti brevi. Infatti, l'indice della manovra contiene un articolo per la "modifica della disciplina fiscale sulle locazioni brevi" che potrebbe contenere, a quanto si apprende, un aumento della cedolare secca attualmente pagata su questo tipo di affitti, con il passaggio dal 21% al 26%. La norma non è ancora stata scritta nella sua versione definitiva. "Si tratta di una misura che, se confermata, andrebbe a colpire proprio quella classe media che il governo dice di voler supportare nella capacità di spesa mettendo le mani nelle tasche dei proprietari italiani", commenta l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi.

"Forse non è ancora chiaro a chi immagina queste norme che, per lo Stato, gli affitti brevi valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette, circa altri 44 miliardi di indotto per un totale di circa 57miliardi di Pil, calcolando anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni. E per i cittadini, per gli italiani, gli affitti brevi sono uno strumento per arrotondare e integrare il proprio reddito nel pieno rispetto della legalità e incassare a fine mese un'entrata preziosa senza perdere la disponibilità del proprio immobile visto che quando si parla di rischio morosità si parla di un tasso insolvenza del 24%", aggiunge AIGAB.

"Il 96% delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi appartiene a proprietari singoli; parliamo di circa 600mila famiglie che contano sulla messa a reddito di un immobile ereditato o su cui hanno investito con l'obiettivo di procurarsi, legittimamente, un'entrata integrativa. Lo spirito della cedolare secca è rendere conveniente e semplice pagare le tasse, ma un incremento dal 21 al 26% avrebbe come unico effetto quello di spingere i proprietari verso gestioni opache per non dire espressamente verso il sommerso. Per fare cassa in maniera etica e contrastare l'evasione, il governo dovrebbe piuttosto concentrarsi sulla rapida attuazione di una

Banca Dati nazionale incrociando automaticamente e in tempo reale dati già oggi più che noti all'Agenzia delle Entrate", prosegue l'associazione.

"Attualmente, per un proprietario la rendita netta tramite gli affitti brevi equivale al 35% dell'incasso, dal cui totale complessivo deve infatti stornare cedolare secca (21%), costi per le utenze (circa 3mila tra elettricità, gas, wi-fi, TARI, TASI, IMU), costi delle pulizie (10% degli incassi), costi dei portali online (20% degli incassi). Va da sé che innalzando al 26% la cedolare secca lo Stato vedrà come conseguenza un minor gettito perché ai proprietari converrà affittare per meno giorni e magari in nero piuttosto che investire in una gestione complessa come quella online per lasciare una percentuale così alta al fisco. Davvero non riusciamo a capire perché il governo voglia spendere 14 miliardi per ridurre il cuneo fiscale per poi aumentare le tasse alle stesse famiglie che, per arrotondare, affittano la seconda casa. E non riusciamo a capire perché chi affitta con un normale contratto 4+4 continuerebbe a pagare il 21%", conclude l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi.

TESTATA: LA REPUBBLICA**20 OTTOBRE 2023**

«Un intervento che fa solo gli interessi degli albergatori e che spingerà più persone verso il sommerso», dice Marco Celani, presidente di...

La Repubblica (ed. Nazionale)

20/10/2023

Affitti brevi, cedolare al 26%. Ma solo per chi ha più case

TESTATA: QUIFINANZA**20 OTTOBRE 2023**<https://quifinanza.it/fisco-tasse/video/affitti-brevi-tasse-piu-alte-per-milioni-italiani-sale-cedolare/752553/>

Affitti brevi, tasse più alte per milioni di italiani: sale la cedolare

Nella legge di Bilancio 2024 varata dal Governo è prevista una norma che dovrebbe intervenire sulla cedolare secca di b&b e case vacanze, alzandola di 5 punti

Claudio Carollo

Nuova stretta del Governo su b&b e case vacanze. Con una norma inserita nella legge di Bilancio 2024 l'esecutivo sarebbe intenzionato ad aumentare di 5 punti la cedolare secca sugli affitti brevi dall'attuale 21% al 26%. Una decisione che andrebbe a incidere su milioni di proprietari che nelle grandi città d'arte e nelle località turistiche hanno destinato i propri immobili alla locazione per soggiorni di breve periodo, e che starebbe già suscitando malumori nella maggioranza.

La stretta sugli affitti brevi

Al momento non ci sono certezze sull'esatta portata dell'intervento, che secondo indiscrezioni raccolte da 'Repubblica' tra i corridoi del Mef e del ministero del Turismo aumenterebbe di un quarto il prelievo fiscale sugli affitti brevi, ma nel testo della Manovra varato in Cdm si legge all'articolo 19 "Modifiche alla disciplina fiscale sulle locazioni brevi e sulle plusvalenze in caso di cessione a titolo oneroso di beni immobili".

Un intervento che va nella direzione di un giro di vite sui b&b e sulle case vacanze, a tutela del settore alberghiero che sarebbe penalizzato da una tassazione più gravosa rispetto alle attività ricettive che lavorano nel breve periodo.

Una concorrenza ritenuta sleale dalla ministra del Turismo Daniela Santanchè, che da settimane è al lavoro su un decreto legge per riformare gli affitti brevi e che, come avevamo riportato qui, proponeva l'obbligo di un pernottamento minimo di due notti per i proprietari di abitazioni destinati ai soggiorni brevi.

"Il contratto di locazione per finalità turistiche – si legge nell'ultima bozza del decreto legge – avente ad oggetto uno o più immobili ad uso abitativo, nei comuni capoluoghi delle città metropolitane, non può avere una durata inferiore a due notti consecutive, fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare con almeno tre figli".

Le contestazioni

Il provvedimento era finito sul tavolo del Consiglio dei ministri, ma era stato sospeso da parte della forze di maggioranza come la Lega: "Non possiamo limitare la libertà dei

cittadini” aveva dichiarato il segretario del Carroccio Matteo Salvini frenando il decreto (qui avevamo riportato le ultime norme sugli affitti brevi del Ddl turismo e le conseguenze per Airbnb).

Lo stesso partito del vicepremier, insieme anche ad esponenti di Forza Italia e Fratelli d’Italia, avrebbero frenato adesso anche la possibilità di un aumento della cedolare secca sugli affitti brevi, nonostante l’intervento sulla fiscalità del settore non alberghiero sia ormai presente nella legge di Bilancio (qui la guida alla tassa di soggiorno di QuiFinanza).

“Si tratterebbe di un grave errore del governo. Ci aspettiamo una smentita”, ha dichiarato il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, in difesa dei proprietari di immobili.

Proteste arrivate anche l’Associazione italiana gestori affitti brevi: “Si tratta di una misura che, se confermata, andrebbe a colpire proprio quella classe media che il governo dice di voler supportare nella capacità di spesa mettendo le mani nelle tasche dei proprietari italiani – si legge in una nota Forse non è ancora chiaro a chi immagina queste norme che per, lo Stato, gli affitti brevi valgono circa 11 miliardi di euro in termini di prenotazioni dirette, circa altri 44 miliardi di indotto per un totale di circa 57 miliardi di Pil, calcolando anche quanto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni”.

TESTATA: RE2BIT**06 OTTOBRE 2023**

<https://re2bit.com/2023/10/06/salvini-incontra-laigab-necessario-tutelare-tutti-i-proprietari-di-casa/>

Salvini incontra l'Aigab: "Necessario tutelare tutti i proprietari di casa"

Incontro al Mit tra il vicepremier e ministro Matteo Salvini e il presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi, Marco Celani. E' stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo, che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza.

Il tutto senza dimenticare che Salvini ha più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale.

Il vicepremier ha evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare.

Il Mit è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane.

Così una nota di Porta Pia.

<https://www.mit.gov.it/comunicazione/news/casa-incontro-tra-salvini-e-lassociazione-dei-gestori-affitti-brevi>

Casa, incontro tra Salvini e l'associazione dei gestori affitti brevi

Occasione per fare il punto anche in vista di eventi come Olimpiadi e Giubileo
mit sede

5 ottobre 2023 - Incontro al Mit tra il vicepresidente del Consiglio e ministro Matteo Salvini e il Presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi Marco Celani.

È stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza.

Il tutto senza dimenticare che Salvini ha più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale.

Il ministro ha evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare.

Il Mit è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane.

AGENZIA: ANSA**05 OTTOBRE 2023**

GIOVEDÌ 05 OTTOBRE 2023 15.39.25

Salvini riceve gestori affitti brevi, 'massima collaborazione'

Salvini riceve gestori affitti brevi, 'massima collaborazione' (ANSA) - ROMA, 05 OTT - Incontro al Mit tra il vicepremier e ministro Matteo Salvini e il Presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi, Marco Celani. È stata l'occasione - si legge in una nota del ministero, per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza. Il tutto - prosegue la nota - senza dimenticare che Salvini ha più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale. Il Vicepremier e Ministro ha evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare. Il Mit - viene sottolineato - è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane. (ANSA). PDA 2023-10-05 15:37 SOA QBXB ECO

AGENZIA: ASKANNEWS**05 OTTOBRE 2023**

GIOVEDÌ 05 OTTOBRE 2023 14.12.33

Salvini vede Associazione gestori affitti brevi: massima collaborazione

Salvini vede Associazione gestori affitti brevi: massima collaborazione Obiettivo affrontare auspicato incremento arrivi con Olimpiadi e Giubileo Milano, 5 ott. (askanews) - Incontro al Mit tra il ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini e il presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi, Marco Celani. È stata l'occasione per fare il punto della situazione, spiega il Mit, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo, oltre al fatto che Salvini ha più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale. Il ministro ha evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare. Il Mit è "pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane", conclude la nota. Mlo 20231005T141107Z



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

AGENZIA: LA PRESSE

05 OTTOBRE 2023

Affitti brevi: Salvini incontra associazione gestori

Affitti brevi: Salvini incontra associazione gestori Roma, 5 ott. (LaPresse) - Incontro al Mit tra il Vicepremier e Ministro Matteo Salvini e il Presidente di Aigab-Associazione italiana gestori Affitti brevi Marco Celani. È stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza. Il tutto senza dimenticare che Salvini ha più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale. Il Vicepremier e Ministro ha evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare. Il Mit è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane. Così una nota di Porta Pia. ECO NG01 ntl 051408 OTT 23

AGENZIA: AGI**05 OTTOBRE 2023**

GIOVEDÌ 05 OTTOBRE 2023 14.07.30

Affitti brevi: Mit, Salvini incontra associazione gestori =

AGI0478 3 ECO 0 R01 / Affitti brevi: Mit, Salvini incontra associazione gestori = (AGI) - Roma, 5 ott. - Incontro al Mit tra il vicepremier e ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini e il presidente di Aigab-Associazione italiana gestori Affitti brevi Marco Celani. E' stata l'occasione, riferisce il Mit, per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle citta' italiane con significative ricadute sull'accoglienza. Salvini, viene specificato, ha evidenziato la necessita' di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attivita' a partire da regole chiare. Il Mit e' pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, e' affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle localita' italiane. (AGI)Man 051407 OCT 23 NNNN

AGENZIA: ITALPRESS**05 OTTOBRE 2023**

GIOVEDÌ 05 OTTOBRE 2023 14.10.52

**CASA: INCONTRO TRA SALVINI E L'ASSOCIAZIONE DEI
GESTORI AFFITTI BREVI**

ZCZC IPN 332 POL --/T CASA: INCONTRO TRA SALVINI E L'ASSOCIAZIONE DEI GESTORI AFFITTI BREVI ROMA (ITALPRESS) - Incontro al Mit tra il Vicepremier e Ministro Matteo SALVINI e il Presidente di Aigab-Associazione italiana gestori AFFITTI brevi Marco Celani. È stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza. SALVINI ha più volte sottolineato "la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale". Il Vicepremier e Ministro ha evidenziato "la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare". Il Mit è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di SALVINI, in particolare, "è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane". (ITALPRESS). sat/com 05-Ott-23 14:08 NNNN

AGENZIA: NOVA**05 OTTOBRE 2023**

GIOVEDÌ 05 OTTOBRE 2023 14.09.17

Casa: incontro tra Salvini e Associazione gestori affitti brevi

NOVA0073 3 POL 1 NOV ECO INT Casa: incontro tra Salvini e Associazione gestori affitti brevi Roma, 05 ott - (Nova) - Incontro al ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti tra il vicepremier e ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, Matteo Salvini, ed il presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi, Marco Celani. E' quanto si legge in una nota del dicastero. E' stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano-Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle citta' italiane con significative ricadute sull'accoglienza. Il tutto senza dimenticare che Salvini ha piu' volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale. Il vicepremier e ministro - aggiunge la nota - ha evidenziato la necessita' di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attivita' a partire da regole chiare. Il Mit e' pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, e' affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle localita' italiane. (Com) NNNN



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

TESTATA: TGCOM24

05 OTTOBRE 2023

https://www.tgcom24.mediaset.it/politica/affitti-brevi-salvini-incontra-gestori-massima-collaborazione_70915118-202302k.shtml

Affitti brevi, Salvini incontra i gestori: "Massima collaborazione"

ansa

Per la questione degli affitti brevi, il ministro dei Trasporti Matteo Salvini ha incontrato al Mit Marco Celani, presidente dell'Associazione di categoria. Come spiega una nota del ministero, Salvini ha confermato la disponibilità ad "avviare un nuovo piano casa nazionale", ribadito la necessità di tutelare i proprietari e offerto "massima collaborazione" per individuare soluzione. E' stato inoltre fatto il punto in considerazione di alcuni eventi come le Olimpiadi Milano-Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane.

TESTATA: QUALITYTRAVEL**05 OTTOBRE 2023**<https://www.qualitytravel.it/aigab-incontra-salvini-per-parlare-di-ospitalita-in-casa-e-grandi-eventi/132259>

AIGAB incontra Salvini per parlare di ospitalità in casa e grandi eventi

Incontro al Mit tra il Vicepremier e Ministro Matteo Salvini e il Presidente di Aigab-Associazione italiana gestori affitti brevi Marco Celani. È stata l'occasione per fare il punto della situazione, anche in considerazione di alcuni eventi rilevanti come le Olimpiadi Milano Cortina o il Giubileo che moltiplicheranno le presenze nelle città italiane con significative ricadute sull'accoglienza e dove l'apporto del settore extralberghiero sarà determinante per la riuscita degli eventi. Salvini infatti oltre alla delega sui Trasporti ha quella sulla casa e più volte sottolineato la determinazione di avviare un nuovo piano casa nazionale: il Vicepremier e Ministro ha ribadito ed evidenziato la necessità di tutelare tutti i proprietari, trovando un equilibrio ragionevole tra le esigenze generate da simili attività a partire da regole chiare. Il Mit è pronto a offrire massima collaborazione, sia all'interno del governo che con le amministrazioni locali, per individuare le soluzioni migliori per le competenze di ciascuno. L'obiettivo di Salvini, in particolare, è affrontare nel migliore dei modi l'auspicato incremento degli arrivi nelle località italiane.

Per Aigab è stata anche l'occasione per presentare al ministro i numeri reali del fenomeno Affitti Brevi, elaborati dal centro studi Aigab, eccoli:

Numero complessivo delle case esistenti in Italia:

35milioni di abitazioni residenziali (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero delle "seconde case non utilizzate":

9,5milioni di abitazioni residenziali (Fonte: ISTAT, marzo 2023)

Numero "seconde case inutilizzate" attualmente a reddito con affitti brevi?

640mila le case per le quali esiste un annuncio online: rappresentano l'1,8% delle case esistenti in Italia ed il 6,6% delle "seconde case inutilizzate".

Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto.

Capacità complessiva delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi

2,5milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali.

Di chi sono le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi e da chi vengono gestite.

Circa il 96% delle case online appartiene a proprietari singoli.

Circa il 25% è gestito da operatori professionali (o property manager, figura non ancora riconosciuta e priva di specifico Codice ATECO) per conto dei proprietari.

Complessivamente i gestori, professionali e non, sono circa 30mila.

Numero famiglie italiane che hanno entrata integrativa grazie ad affitti brevi

Circa 600mila.

Ci sono circa 30mila imprenditori e 150mila dipendenti diretti che si occupano di prenotazioni, gestione tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging (imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc).

Rendita in € per il proprietario da affitti brevi

17mila € è il valore medio incassato per ogni casa online dal proprietario nel 2022 con forchetta tra Milano (circa 31mila €) e Roma (circa 39mila €) e destinazioni di mare o montagna (circa 6mila € l'anno).

Rendita NETTA per il proprietario da affitti brevi

Dai valori elencati il proprietario deve stornare cedolare secca (21%), costi per le utenze (circa 3mila tra elettricità, gas, wi-fi, TARI, TASI, IMU), costi delle pulizie (10% degli incassi), costi dei portali online (20% degli incassi).

La rendita netta per il proprietario equivale al 35% dell'incasso.

Confronto tra rendita in € per il proprietario da affitti brevi versus altre tipologie di locazione

La rendita derivante da affitti brevi si equivale a quella derivante dagli affitti tradizionali
A Milano ad es. la redditività per una casa messa reddito con affitti tradizionale 4+4 è del 4,3%, con affitti brevi è del 4,1%, con affitti agli studenti del 3,9% (Fonte: Scenari Immobiliari)

Quanto incidono gli affitti brevi sul PIL nazionale

Circa 11 miliardi di € per le prenotazioni dirette

Circa altri 44 miliardi di indotto (per ogni € per alloggio il turista ne spende 4 per trasporti, cibo, eventi, cultura, shopping. Fonte ISTAT)

Circa 57miliardi di PIL calcolando anche l'indotto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.

Perché a parità di rendita i proprietari scelgono gli affitti brevi

Timore per il rischio credito e morosità degli inquilini del 4+4 (tasso insolvenza è del 24%. Fonte: Nomisma);

Con gli affitti brevi il proprietario non perde mai la disponibilità dell'immobile che viene continuamente mantenuto ed è sottoposto a minima usura (i turisti stanno pochi giorni e non la rovinano e soprattutto pagano in anticipo).

Perché il proprietario si affida al gestore professionale o property manager

Risparmia tempo;

Si mette al riparo da possibili sanzioni vista la complessità degli adempimenti previsti;

Vuole garantirsi il massimo tasso di occupazione possibile;

Cede volentieri circa il 20% dell'incasso al property manager che per suo conto si occupa di varie attività, tra cui manutenzione, pulizie e distribuzione multicanale che vuol dire capacità di attirare più stranieri);

La figura del property manager è importante per lo Stato perché agisce da sostituto d'imposta, è un soggetto facile da vigilare (incassa tutti i soldi) per la sicurezza degli appartamenti (si intesta le SCIA), per la tassa di soggiorno e la cedolare secca (incassa e versa entrambe). In particolare, il proprietario singolo paga la cedolare secca una volta l'anno con un anno di ritardo, il property manager paga tutti i mesi, con notevole beneficio di cassa per lo Stato.

Quanti sono gli albergatori In Italia e quanto PIL producono gli hotel

Gli albergatori in Italia sono 32mila, di cui circa 29mila proprietari di un singolo hotel di piccole dimensioni. Gli altri 3mila sono affiliati a grandi o piccole catene. Complessivamente il PIL del settore alberghiero pesa per 28miliardi €.

Decrescita demografica e case vuote

La popolazione italiana è in decrescita ed è destinata a passare da 59 milioni al 1° gennaio 2022 a 45,8 mln nel 2080. Il rapporto tra individui in età lavorativa (15-64 anni) e non (0-14 e 65 anni e più) passerà da circa tre a due nel 2022 a circa a uno a uno nel 2050 (Fonte ISTAT, settembre 2023).

Molti italiani ereditano più case di quante possano utilizzare che necessitano di investimenti per essere messe a reddito. Il mercato degli affitti brevi, con la promozione digitale può attivare zone sconosciute che diventano negli anni destinazioni turistiche.

Il "Far West" degli affitti brevi in Italia

Il vero Far West italiano è legislativo: esistono 20 definizioni diverse di hotel a 4 stelle ed esistono venti normative regionali diverse (ogni Regione ha la propria) per definire le caratteristiche di casa vacanza imprenditoriale e non, locazione turistica, alloggio ad uso turistico ricettivo, ecc.

Norme già esistenti a cui proprietario e gestore professionale devono attenersi

Codice civile per normativa affitti brevi (contratto di locazione con ospite per ogni soggiorno);

Legge regionale per classificazione locazione turistica o casa vacanze;

Regolamento urbanistico per rispetto requisiti abitativi e sicurezza impianti (richiesta SUAP del comune);

Invio dati alla Pubblica Sicurezza (entro 24 ore dall'ingresso dell'ospite);

Incasso e versamento tassa di soggiorno;

Versamento cedolare secca;

Canone RAI (non chiara la disciplina applicabile).

Impatto sul PIL del Ddl locazioni turistiche messo a punto dal MITUR

Il solo articolo sul minimum stay a 2 notti farà registrare MENO 1,5miliardi di € e solo una parte verrà recuperata dagli hotel perchè incapaci di soddisfare l'intera domanda (concerti, partite, fiere, ecc);

MENO 840milioni (stimiamo che circa 56mila case siano in allestimento con una spesa media per immobile di circa 15mila € tra investimenti in muratura e arredamenti) a causa della norma che decreta la perdita della cedolare secca e obbliga all'imprenditorialità sopra le 2 case. I proprietari scoraggiati rinunceranno agli investimenti, probabilmente venderanno a stranieri (tedeschi, inglesi, arabi) che le immetteranno nei loro mercati del breve termine senza passare da intermediari italiani.

Gli affitti brevi a Milano

Secondo dati Istat a Milano ci sono 1,4milioni di case.

Da airDNA ne risultano 17,7mila online, quindi solo l'1,2% degli alloggi esistenti in città sono proposti on line come affitti brevi.

Gli annunci online sono complessivamente 23mila (fonte Inside Airbnb) ma le case stabilmente affittate (quelle che hanno preso almeno una prenotazione) sono solo 6.150.

TESTATA: HORECA NEWS**04 OTTOBRE 2023**<https://horecanews.it/firenze-dice-stop-agli-affitti-brevi-aigab-critica-la-delibera-nardella>

Firenze dice stop agli affitti brevi. AIGAB critica la "Delibera Nardella"

Nel centro storico di Firenze non sarà più possibile utilizzare gli appartamenti per fitti brevi turistici. La risposta di AIGAB non è tardata ad arrivare

Nei giorni scorsi il Sindaco di Firenze Dario Nardella ha illustrato in consiglio comunale una delibera per fermare nel centro storico patrimonio UNESCO l'avvio di nuove attività finalizzate alla locazione a breve termine.

La delibera è stata approvata dalla maggioranza e di fatto permetterà di utilizzare per un affitto turistico breve solo gli alloggi situati fuori dal centro storico; previste delle agevolazioni per i proprietari come l'azzeramento dell'Imu seconda casa per tre anni a quanti ne ripenseranno l'utilizzo, convertendolo da affitto breve a lungo.

Non sono tardate ad arrivare le opposizioni a questa misura decisamente radicale rispetto all'attuale ordine delle cose nei maggiori centri storici. Di seguito riportiamo integralmente, al fine di chiarire ogni punto di vista su un tema oramai di attualità e scottante, una nota stampa diffusa da AIGAB - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

Gli effetti della cosiddetta Delibera Nardella? Non saranno certo l'aumento del numero delle abitazioni disponibili per il 4+4 o per gli studenti ed il centro storico non si ripopolerà improvvisamente di residenti che faranno sparire i fiumi di turisti - quelli sì mordi e fuggi - letteralmente sversati da pullman che ogni giorno arrivano a Firenze da città limitrofe in cui dormono turisti che rendono impraticabili le strade della città senza nemmeno pagare la tassa di soggiorno. E non dimentichiamo le crociere che fanno scalo a Livorno e portano turisti in città per poche ore.

I veri effetti della Delibera voluta dal Sindaco come lascito ai fiorentini, un provvedimento impugnabile che viola i diritti dei proprietari e dei gestori, saranno piuttosto uno stabile incremento di prezzi sia degli hotel che degli affitti brevi già attivi nel centro storico. Poi, un incremento degli immobili destinati agli affitti brevi nelle periferie ben collegate dai mezzi. Ed è davvero paradossale che la restrizione ipotizzata andrà nella direzione opposta a quella dichiarata. Infatti, immobili che oggi non sono appetibili, o lo sono poco, per il mercato del breve, grazie alle restrizioni e agli aumenti dei prezzi del centro, lo diventeranno.

Dove oggi conviene affittare a studenti e famiglie potrebbe diventare interessante affittare a breve. Anche perché gli affitti agli studenti hanno il pregio di non essere soggetti a insolvenza e a grandi investimenti iniziali, ma le case sono sottoposte ad usura importante e a problematiche di rumore con i condomini.

Il grande problema degli affitti 4+4, poi, è il tasso di insolvenza catastrofico (il 24% degli inquilini è moroso) che genera ansia ai proprietari costretti a pagare spese legali e tasse anche sui canoni non percepiti, in media per 24/36 mesi.

I 14mila immobili citati dal Sindaco sono le richieste di CIR (Codice identificativo regionale, ndr) istruite dai proprietari presso il Comune, proprio a causa del timore di non poter più fare affitti brevi con il proprio immobile. Basti pensare che le richieste erano 9mila al 1° giugno. Quindi non parliamo di case online, ma di richieste di poter avere accesso ad uno strumento, per molti un modo di non veder depauperata la propria casa perché dopo la delibera non ci sarà più spazio per nuovi Airbnb. Secondo il sito Inside Airbnb (nato per combattere il fenomeno e talmente ideologico che tende a sovrastimare i dati) gli annunci online nell'intero comune sono 12.308, 5.507 se si guardano i soli immobili che hanno preso almeno una prenotazione negli ultimi 12 mesi. Se si restringe la ricerca al solo centro storico, scendiamo a 9.905 annunci, di cui 4.329 che effettivamente vengono affittati. A fronte di questi numeri, su un totale di oltre 177mila abitazioni nel comune di Firenze, ci sono circa 38.500 immobili affittati 4+4 e 26.400 case sfitte (dati ISTAT). Da notare, peraltro, che il numero di annunci è aumentato in modo esponenziale dal momento della minaccia di restrizioni da parte del sindaco.

Per riportare i numeri in percentuale sul totale gli affitti lunghi pesano il 21,7% (in piena media con le grandi città italiane), gli immobili vuoti sono il 14,9% (un po' più della media che si ferma al 14,4%), mentre gli affitti brevi pesano per meno del 3%.

Un altro effetto non banale riguarda il valore del patrimonio immobiliare: le misure introdotte da Nardella causano una distorsione del valore degli immobili per cui, quelli già online vedranno il loro valore crescere in modo consistente, quelli abitati diminuiranno di prezzo e rimarranno appetibili solo per chi vorrà abitarci; quindi, nel futuro saranno destinati ad una diminuzione, come tutto il patrimonio immobiliare vetusto.

Respingiamo con indignazione il concetto di "rendita parassitaria" su cui tanto insiste il Sindaco di Firenze che dimentica che anche i proprietari delle case del centro storico sono cittadini come gli altri... Chi possiede immobili li ha ereditati o acquistati. La proprietà privata è garantita dalla Costituzione e non è stato dimostrato un superiore interesse generale che consenta un esproprio parziale di un diritto. Ammesso che tante delle sciocchezze che vengono utilizzate contro gli affitti brevi siano vere (ad esempio il fatto che nei condomini con molti affitti brevi le fosse settiche siano sforzate, come se i turisti andassero in bagno più dei residenti, a parità di capienza!) l'interesse soggettivo di un condomino ad una presunta tranquillità non può prevaricare il diritto di proprietà. Nel caso di comportamenti maleducati da parte di inquilini, le forze dell'ordine dovrebbero intervenire tanto quanto fanno con studenti, inquilini tradizionali o vicini rumorosi. Troviamo infine gravissimo l'assunto secondo cui sia la politica a pensare di poter decidere a chi le famiglie italiane possano affittare le loro case, a che prezzi e per quanto tempo. Possiamo concordare che gli studenti fuori sede abbiano diritto ad abitazioni dignitose, ma non a scapito dei proprietari. Possiamo concordare che chi ha



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

bisogno di una casa 4+4 debba potervi accedere, con il supporto del pubblico, però, non a costo dei privati. Possiamo comprendere che i vicinati siano infastiditi dai turisti. Qui il problema è più complesso e non può essere ristretto alla lotta agli affitti brevi. Le città cambiano, la loro natura evolve. Firenze è stata un grande centro di arte e cultura nel passato. Oggi la sua vocazione è turistica, questa è la sua industria. E come tutte le industrie porta reddito, lavoro, indotto e cambiamento. Le Associazioni di proprietari di casa e di gestori professionali si opporranno, Costituzione alla mano, a misure demagogiche che non risolvono i problemi strutturali della città e penalizzano categorie di cittadini.

AGENZIA: ANSA**03 OTTOBRE 2023**

Affitti brevi: Aigab, delibera di Nardella viola i diritti

FIRENZE

(ANSA) - FIRENZE, 03 OTT - La delibera che prevede lo stop agli affitti turistici brevi nell'area Unesco del centro storico di Firenze, adottata ieri dal Consiglio comunale di Firenze, "è un provvedimento impugnabile che viola i diritti dei proprietari e dei gestori". È quanto dichiara, in una nota, l'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab) secondo cui "gli effetti della delibera Nardella non saranno l'aumento del numero di abitazioni disponibili per il 4+4 o per gli studenti e il centro storico non si ripopolerà improvvisamente di residenti. I veri effetti saranno piuttosto uno stabile incremento di prezzi sia degli hotel che degli affitti brevi già attivi nel centro storico. Poi, un incremento degli immobili destinati agli affitti brevi nelle periferie ben collegate dai mezzi". "E' davvero paradossale che la restrizione ipotizzata andrà nella direzione opposta a quella dichiarata - si aggiunge nella nota -. Infatti, immobili che oggi non sono appetibili, o lo sono poco, per il mercato del breve, grazie alle restrizioni e agli aumenti dei prezzi del centro, lo diventeranno. Dove oggi conviene affittare a studenti e famiglie potrebbe diventare interessante affittare a breve termine. I 14mila immobili citati dal sindaco sono le richieste di Cir", il codice identificativo degli affitti brevi, "istruite dai proprietari presso il Comune, proprio a causa del timore di non poter più fare affitti brevi con il proprio immobile. Basti pensare che le richieste erano 9mila al 1 giugno". Secondo Aigab infine "le misure introdotte da Nardella causano una distorsione del valore degli immobili per cui, quelli già online vedranno il loro valore crescere in modo consistente, quelli abitati diminuiranno di prezzo e rimarranno appetibili solo per chi vorrà abitarci. Troviamo infine gravissimo l'assunto secondo cui sia la politica a pensare di poter decidere a chi le famiglie italiane possano affittare le loro case, a che prezzi e per quanto tempo". (ANSA).

YUT-GUN/

TESTATA: CORRIERE FIORENTINO

03 OTTOBRE 2023

Palazzo Vecchio

Stop Airbnb,
i gestori:
«Una delibera
liberticida»
Ok dei sindacati

Una norma «antidemocratica che danneggia l'economia locale». Così il fiorentino Lorenzo Fagnoni, presidente di Property Managers Italia, definisce lo stop agli Airbnb che il Consiglio comunale ha approvato lunedì in prima battuta. «Questa scorciatoia porta a un vicolo cieco. Il rischio è favorire il lavoro nero», aggiunge, ricordando di sostenere invece il ddl Santanchè. Simile la linea di Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi secondo cui la «delibera liberticida voluta dal sindaco come lascito ai fiorentini è un provvedimento impugnabile che viola i diritti dei proprietari e dei gestori». L'effetto della norma sarà «uno stabile incremento di prezzi sia degli hotel che degli affitti brevi già attivi nel centro storico». La nota conclude: «Troviamo gravissimo l'assunto secondo cui sia la politica a pensare di poter decidere a chi le famiglie italiane possano affittare le loro case, a che prezzi e per quanto tempo». Favorevoli alla norma Nardella sono invece i sindacati: «È una proposta necessaria per migliorare la vivibilità del centro: quella che è a tutti gli effetti una città-museo non può essere esclusivo appannaggio dei milioni di turisti che ogni anno la visitano, ma deve tornare ad essere fruibile in primis dai fiorentini», dice Paolo Fantappiè, segretario generale Uil Toscana. «Si poteva fare meglio? Sì, ma intanto si è fatto qualcosa, contro l'immobilismo generale sulla questione», commentano Bernardo Marasco (Cgil), Laura Grandi (Sunia) e Grazia Galli (Progetto Firenze).

G.G.

© ASSOCIAZIONE IGEA SPA

Stop Airbnb, i gestori: «Una delibera liberticida» Ok dei sindacati

Una norma «antidemocratica che danneggia l'economia locale». Così il fiorentino Lorenzo Fagnoni, presidente di Property Managers Italia, definisce lo stop agli Airbnb che il Consiglio comunale ha approvato lunedì in prima battuta. «Questa scorciatoia porta a un vicolo cieco. Il rischio è favorire il lavoro nero», aggiunge, ricordando di sostenere invece il ddl Santanchè. Simile la linea di Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi secondo cui la «delibera liberticida voluta dal sindaco come lascito ai fiorentini è un provvedimento impugnabile che viola i diritti dei proprietari e dei gestori». L'effetto della norma sarà «uno stabile incremento di prezzi sia degli hotel che degli affitti brevi già attivi nel centro storico». La nota conclude: «Troviamo gravissimo l'assunto secondo cui sia la politica a pensare di poter decidere a chi le famiglie italiane possano affittare le loro case, a che prezzi e per quanto tempo». Favorevoli alla norma Nardella sono invece i sindacati: «È una proposta necessaria per migliorare la vivibilità del centro: quella che è a tutti gli effetti una città-museo non può essere esclusivo appannaggio dei milioni di turisti che ogni anno la visitano, ma deve tornare ad essere fruibile in primis dai fiorentini», dice Paolo Fantappiè, segretario generale Uil Toscana. «Si poteva fare meglio? Sì, ma intanto si è fatto qualcosa, contro l'immobilismo generale sulla questione», commentano Bernardo Marasco (Cgil), Laura Grandi (Sunia) e Grazia Galli (Progetto Firenze).

G.G.

TESTATA: RE2BIT**03 OTTOBRE 2023**<https://re2bit.com/2023/10/03/aigab-delibera-nardella-contro-affitti-brevi-viola-diritti-fondamentali/>

Aigab: “Delibera Nardella contro affitti brevi viola diritti fondamentali”

Riceviamo dall’Ufficio Stampa di Aigab e volentieri pubblichiamo

Gli effetti della cosiddetta Delibera Nardella non saranno certo l’aumento del numero delle abitazioni disponibili per il 4+4 o per gli studenti e il centro storico non si ripopolerà improvvisamente di residenti che faranno sparire i fiumi di turisti – quelli si mordi e fuggi – letteralmente sversati da pullman che ogni giorno arrivano a Firenze da città limitrofe in cui dormono turisti che rendono impraticabili le strade della città senza nemmeno pagare la tassa di soggiorno. E non dimentichiamo le crociere che fanno scalo a Livorno e portano turisti in città per poche ore.

I veri effetti della Delibera liberticida voluta dal Sindaco come lascito ai fiorentini, un provvedimento impugnabile che viola i diritti dei proprietari e dei gestori, saranno piuttosto uno stabile incremento di prezzi sia degli hotel che degli affitti brevi già attivi nel centro storico.

Poi, un incremento degli immobili destinati agli affitti brevi nelle periferie ben collegate dai mezzi.

Ed è davvero paradossale che la restrizione ipotizzata andrà nella direzione opposta a quella dichiarata. Infatti, immobili che oggi non sono appetibili, o lo sono poco, per il mercato del breve, grazie alle restrizioni e agli aumenti dei prezzi del centro, lo diventeranno.

Dove oggi conviene affittare a studenti e famiglie potrebbe diventare interessante affittare a breve. Anche perché gli affitti agli studenti hanno il pregio di non essere soggetti a insolvenza e a grandi investimenti iniziali, ma le case sono sottoposte a usura importante e a problematiche di rumore con i condomini. Il grande problema degli affitti 4+4, poi, è il tasso di insolvenza catastrofico (il 24% degli inquilini è moroso) che genera ansia ai proprietari costretti a pagare spese legali e tasse anche sui canoni non percepiti, in media per 24/36 mesi.

I 14mila immobili citati dal Sindaco sono le richieste di CIR istruite dai proprietari presso il Comune, proprio a causa del timore di non poter più fare affitti brevi con il proprio immobile. Basti pensare che le richieste erano 9mila al 1° giugno. Quindi non parliamo di case online, ma di richieste di poter avere accesso ad uno strumento, per molti un

modo di non veder depauperata la propria casa perché dopo la delibera non ci sarà più spazio per nuovi Airbnb.

Secondo il sito Inside Airbnb (nato per combattere il fenomeno e talmente ideologico che tende a sovrastimare i dati) gli annunci online nell'intero comune sono 12.308, 5.507 se si guardano i soli immobili che hanno preso almeno una prenotazione negli ultimi 12 mesi. Se si restringe la ricerca al solo centro storico, scendiamo a 9.905 annunci, di cui 4.329 che effettivamente vengono affittati. A fronte di questi numeri, su un totale di oltre 177mila abitazioni nel comune di Firenze, ci sono circa 38.500 immobili affittati 4+4 e 26.400 case sfitte (dati ISTAT). Da notare, peraltro, che il numero di annunci è aumentato in modo esponenziale dal momento della minaccia di restrizioni da parte del sindaco. Per riportare i numeri in % sul totale gli affitti lunghi pesano il 21,7% (in piena media con le grandi città italiane), gli immobili vuoti sono il 14,9% (un po' più della media che si ferma al 14,4%), mentre gli affitti brevi pesano per meno del 3%.

Un altro effetto non banale riguarda il valore del patrimonio immobiliare: le misure introdotte da Nardella causano una distorsione del valore degli immobili per cui, quelli già online vedranno il loro valore crescere in modo consistente, quelli abitati diminuiranno di prezzo e rimarranno appetibili solo per chi vorrà abitarci; quindi, nel futuro saranno destinati ad una diminuzione, come tutto il patrimonio immobiliare vetusto.

Respingiamo con indignazione il concetto di "rendita parassitaria" su cui tanto insiste il Sindaco di Firenze che dimentica che anche i proprietari delle case del centro storico sono cittadini come gli altri... Chi possiede immobili li ha ereditati o acquistati. La proprietà privata è garantita dalla Costituzione e non è stato dimostrato un superiore interesse generale che consenta un esproprio parziale di un diritto. Ammesso che tante delle sciocchezze che vengono utilizzate contro gli affitti brevi siano vere (ad esempio il fatto che nei condomini con molti affitti brevi le fosse settiche siano sforzate, come se i turisti andassero in bagno più dei residenti, a parità di capienza!) l'interesse soggettivo di un condomino ad una presunta tranquillità non può prevaricare il diritto di proprietà. Nel caso di comportamenti maleducati da parte di inquilini, le forze dell'ordine dovrebbero intervenire tanto quanto fanno con studenti, inquilini tradizionali o vicini rumorosi.

Troviamo infine gravissimo l'assunto secondo cui sia la politica a pensare di poter decidere a chi le famiglie italiane possano affittare le loro case, a che prezzi e per quanto tempo.

Possiamo concordare che gli studenti fuori sede abbiano diritto ad abitazioni dignitose, ma non a scapito dei proprietari. Possiamo concordare che chi ha bisogno di una casa 4+4 debba potervi accedere, con il supporto del pubblico, però, non a costo dei privati. Possiamo comprendere che i vicinati siano infastiditi dai turisti. Qui il problema è più complesso e non può essere ristretto alla lotta agli affitti brevi.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Le città cambiano, la loro natura evolve. Firenze è stata un grande centro di arte e cultura nel passato. Oggi la sua vocazione è turistica, questa è la sua industria. E come tutte le industrie porta reddito, lavoro, indotto e cambiamento. Le Associazioni di proprietari di casa e di gestori professionali si opporranno, Costituzione alla mano, a misure demagogiche che non risolvono i problemi strutturali della città e penalizzano categorie di cittadini.

PROGRAMMA TV: TG FOCUS (CUSANO NEWS 7)

01 OTTOBRE 2023



in collegamento **Marco Celani - Presidente AIGAB e CEO Italianway**

TG FOCUS

LA STRETTA SUGLI AFFITTI BREVI

NEWS
7

CUSANO NEWS 7



TG FOCUS

LA STRETTA SUGLI AFFITTI BREVI

NEWS
7

CUSANO NEWS 7

TESTATA: MILLIONAIRE**01 OTTOBRE 2023**

<https://www.millionaire.it/aigab-avverte-con-il-decreto-legge-sugli-affitti-brevi-25-miliardi-di-pil-a-rischio/>

Aigab avverte: «Con il Decreto legge sugli affitti brevi, 2,5 miliardi di Pil a rischio»

L'associazione Aigab, che rappresenta gli operatori del settore degli affitti brevi, ha lanciato un allarme sul prossimo decreto legge in discussione: secondo Marco Celani, presidente dell'Aigab, il provvedimento metterebbe a rischio ben 2,5 miliardi di Pil.

Impatto Immediato sul Pil

Secondo uno studio condotto dall'associazione, l'impatto immediato sul Pil in caso di approvazione del decreto sarebbe significativo. La clausola di permanenza minima di due notti (conosciuta come minimum stay) causerebbe una perdita di circa 300 milioni di euro nel valore delle prenotazioni, influenzando principalmente sulle grandi città come Milano, Roma, Bologna, Torino e Firenze. Il valore indotto stimato è di circa 1,17 miliardi di euro, con 500 milioni legati ai trasporti e il resto distribuito tra ristorazione, shopping e attività culturali. La perdita totale di Pil legata solo a questa clausola è stimata in quasi 1,5 miliardi di euro.

Marco Celani sottolinea che, nonostante una parte di questi guadagni possa essere recuperata dagli hotel, durante eventi e manifestazioni non ci sarà posto per tutti, determinando una inevitabile diminuzione dei flussi turistici e del Pil indotto. «Le amministrazioni pubbliche investono soldi per far affluire turisti e con questa restrizione otterranno l'effetto contrario», osserva Celani.

Rischi fiscali e crollo del mercato immobiliare

Non si tratta solo di numeri legati al turismo. Aigab evidenzia che anche il lato fiscale ne risentirà, insieme al mercato immobiliare. Molti proprietari stanno infatti investendo in media 15mila euro per ristrutturare immobili da destinare agli affitti brevi.

Circa 56mila case sono attualmente in allestimento, con un indotto sul Pil di 840 milioni. Il decreto legge scoraggerebbe tali investimenti, con il rischio di un'inondazione del mercato immobiliare di seconde case messe in vendita, causando un crollo dei prezzi. Celani avverte: «La beffa potrebbe essere che molte case vengano acquistate da stranieri (tedeschi, inglesi, arabi) che le immettano nei loro mercati del breve, causando un danno enorme per il Paese».

Critiche sulle modalità del Decreto Legge

Gli operatori del settore stigmatizzano anche la scelta di adottare un decreto legge anziché un disegno di legge ordinario. L'approvazione rapida e l'immediata entrata in vigore non consentirebbero ad imprenditori, proprietari e viaggiatori di adeguarsi alle



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

nuove norme. A partire da venerdì, decine di migliaia di prenotazioni da una notte già vendute e incassate diventerebbero nulle, e oltre 600mila immobili già online diverrebbero illegali per mancanza di estintori e rilevatori di monossido di carbonio.

Aigab sottolinea l'importanza di una riflessione più approfondita sul decreto legge, considerando l'ampio impatto che avrebbe su diversi settori, dal turismo all'immobiliare, con serie ripercussioni sul Pil nazionale.

TESTATA: L'ECONOMIA (CORRIERE DELLA SERA)**27 SETTEMBRE 2023**

https://www.corriere.it/economia/casa/23_settembre_27/roma-veneziaspopolano-anc-he-colpa-airbnb-dati-sapienza-3195aa52-5c45-11ee-abb6-3e1ca69e756d.shtml?&appunica=true&app_vl=true

Roma e Venezia si spopolano? «È anche colpa di Airbnb»: i dati della Sapienza

di Alessia Conzonato e Valeriano Musiu

Roma e Venezia si spopolano? «È anche colpa di Airbnb»: i dati della Sapienza
Il 29% delle case nel centro storico di Firenze viene messo in affitto tramite la piattaforma Airbnb. A Bologna il dato sale al 32%, mentre a Palermo si attesta al 25% e a Roma al 17%. Proprio nella Capitale, secondo uno studio dell'Università La Sapienza di Roma citato dal quotidiano britannico The Times, sono presenti 26 mila Airbnb. «Abbiamo concluso che il 70-90% dello spopolamento delle aree centrali di città come Roma e Venezia dipende proprio dalla conversione degli appartamenti residenziali in locazioni per gli affitti brevi» spiega al Corriere Filippo Celata, professore dell'università la Sapienza e autore dello studio "Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities", pubblicato sulla rivista Journal of Sustainable Tourism. Una situazione, quella degli affitti brevi nelle città italiane più turistiche, a cui il governo ha provato a mettere freno con una strategia che, tuttavia, si sta scontrando con le resistenze del ministro delle Infrastrutture, Matteo Salvini. Vediamo nel dettaglio cosa succede.

Quanti sono gli Airbnb nei centri cittadini

La mancanza di dati è uno dei maggiori problemi quando si parla di affitti brevi su Airbnb. Tuttavia, secondo Celata, è lecito pensare che un appartamento presente sulla piattaforma non sia disponibile per gli affitti a lungo termine. «Per ottenere i dati ci siamo basati sull'offerta disponibile sul portale di Airbnb e sulle stime realizzate dal sito Inside Airbnb, concentrandoci solo sugli appartamenti interi disponibili in zone centrali e turistiche. Partendo dall'offerta su Airbnb abbiamo poi fatto un confronto con i dati Istat relativi allo stock immobiliare, restringendoli alle sole famiglie in affitto e incrociando le informazioni con i dati anagrafici della popolazione residente nei singoli quartieri», continua Celata.

Il risultato sono i dati anticipati in precedenza. Messe a punto le aree più centrali e turistiche di sei città italiane, dallo studio emerge che a Bologna il 32% degli appartamenti residenziali è adibito ad affitti brevi su Airbnb. Si tratta del dato più alto, seguito poi da Firenze (29%), Palermo (25%), Venezia (21%), Roma (17%) e Napoli (10%). Un fenomeno che, secondo Celata, è fortemente correlato al progressivo spopolamento dei centri cittadini: «I dati parlano chiaro: le aree di Roma e Venezia che registrano la maggiore concentrazione di affitti su Airbnb sono quelle dove la popolazione residente sta registrando i cali maggiori».

La stretta del governo: cosa prevede

Nonostante le critiche mosse dal vicepremier e ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, Matteo Salvini («Lo Stato non decida sulle proprietà private», sono state le sue parole), il governo ha deciso di andare avanti con la stretta al mercato delle locazioni a breve termine (per cui si intende un periodo tra una e 30 notti) avviato dal disegno di legge licenziato lo scorso giugno dal ministero del Turismo. Il testo, che dovrebbe diventare un decreto legge e la cui bozza è circolata nei giorni scorsi, prevede due misure principali e potenzialmente rivoluzionarie per il mercato: il pernottamento minimo di due notti e il Codice identificativo nazionale (Cin). Per quanto riguarda la prima norma, si legge: «Il contratto di locazione per finalità turistiche avente ad oggetto uno o più immobili ad uso abitativo, nei comuni capoluoghi delle città metropolitane, non può avere una durata inferiore a due notti consecutive». Si tratta di una mossa per favorire il settore alberghiero, che per i soggiorni di una sola notte diventano, quindi, l'unica soluzione disponibile. Ma il testo prevede una deroga per le famiglie composte da almeno un genitore e tre figli.

Le misure del ddl

Se il provvedimento dovesse essere approvato, ciascun proprietario non potrà destinare agli affitti brevi più di due immobili senza che questa venga considerata un'attività economica. Ciò significa che per mettere a disposizione dei turisti tre o più appartamenti, sarà necessario aprire la partita Iva e provvedere attraverso di essa al pagamento della cedolare secca. Sarà, poi, obbligatorio il Cin, Codice identificativo nazionale. «Al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità — si legge nella bozza —, il ministero del Turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale - Cin a ogni unità immobiliare a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale - Cir rilasciato dalla regione competente». Dovrà essere sia esposto all'esterno della casa sia nell'annuncio sulle piattaforme online e sarà compito dei comuni controllare che sia ben segnalato dagli host in ogni canale di promozione. Lo scopo dietro all'applicazione delle seguenti disposizioni è quello di regolamentare gli affitti brevi: un mercato che continua a crescere d'importanza ma che, come lamentano il settore alberghiero e quello immobiliare, è dettato da una concorrenza "sleale".

Salvini: «La proprietà privata è sacra»

Non è d'accordo Salvini, che al convegno di Confedilizia a Piacenza, lo scorso 23 settembre, ha detto: «Ognuno deve essere libero di decidere come mettere a reddito il proprio immobile. Non penso che sia lo Stato che debba eticamente decidere dei tuoi appartamenti che cosa ne vuoi fare». Il vicepremier ha sottolineato che «la proprietà privata è sacra e non è compito dello Stato decidere se devi affittare a breve, a medio o a lungo termine. Siamo in un Paese libero». È innegabile, però, che la continua crescita del mercato degli affitti brevi abbia contribuito a un fenomeno di scarsa disponibilità di immobili per la locazione a lungo termine - necessari a lavoratori e studenti fuori sede,

soprattutto nelle grandi città - e, di conseguenza, di un aumento vertiginoso dei prezzi dei canoni. Che destinare il proprio appartamento a Airbnb sia diventato più attraente, lo si evince anche dai dati di Eurostat: in Italia nel 2023, rispetto al 2022, si è registrato un incremento pari al 73% delle prenotazioni e del 70% delle notti occupate. Durante la stagione estiva dell'anno scorso, in Italia sono state prenotate oltre 38 milioni di notti attraverso le maggiori piattaforme online, con un aumento del 6,7% rispetto al 2019 (pre-pandemia). È il terzo dato più alto nell'Unione europea dopo quelli di Francia (oltre 58 milioni) e Spagna (circa 45 milioni).

Celani (Aigab): «Gli affitti brevi sono un'integrazione al reddito»

«Su Inside Airbnb (sito web che misura l'impatto degli affitti brevi sulla città di tutto il mondo, ndr) esiste una funzione che consente di identificare gli annunci che hanno preso almeno una prenotazione negli ultimi 12 mesi — afferma Marco Celani, presidente di Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi, a commento dei dati della Sapienza di Roma —. Per dare un'idea, su Bologna le case affittate recentemente e frequentemente scendono a 1.689, rispetto ai 4.393 annunci, che vuol dire che solo il 38% degli annunci prendono veramente prenotazioni. Su Milano si scende al 27%, su Firenze al 43%, su Roma al 42%. Cosa vuol dire? Che molte famiglie integrano i propri redditi affittando le loro case (spesso abitate) nei momenti di massima affluenza di turisti nelle loro città. È ora di prendere atto che la classe media ha scoperto questa opportunità per integrare i propri redditi, vessati da inflazione, tassi variabili, mancati adeguamenti salariali (soprattutto nel pubblico). Guardando le case stabilmente online scopriamo la vera incidenza degli affitti brevi sulle abitazioni totali delle città: 0,8% a Roma, 0,8% a Milano, 0,7% a Bologna, 2,9% a Firenze, 2,8% a Venezia. In media in queste stesse città le abitazioni sfitte sono il 14,2% (dati Istat)».

**TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE
24 ORE)****26 SETTEMBRE 2023**<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/aigab-con-dl-affitti-brevi-rischio-25-miliardi-pil-AFXJ9kz>**Aigab: «Con il DL sugli affitti brevi a rischio 2,5 miliardi di Pil»**

di Laura Cavestri

I numeri sono dell'associazione che riunisce gli operatori del cosiddetto short term. Con danni per i proprietari, l'indotto turistico e il valore degli immobili

«Con il decreto legge sugli affitti brevi, il Governo mette a rischio 2 miliardi e mezzo di Pil». A dirlo è Marco Celani, presidente di Aigab (l'associazione che riunisce gli operatori dello short term). «Secondo uno studio che abbiamo condotto – spiega Celani – se sarà approvato, il decreto legge avrà i seguenti impatti immediati sul Pil: la permanenza minima di due notti (il cosiddetto minimum stay) farà perdere circa 300 milioni di valore di prenotazioni, soprattutto sulle grandi città come Milano, Roma, Bologna, Torino e Firenze.

L'indotto collegato è di circa 1,17 miliardi di euro, di cui circa 500 milioni legati ai trasporti e il resto alla ristorazione, shopping e attività culturali. La perdita di Pil del solo articolo legato al minimum stay è di quasi 1,5 miliardi di euro. Peraltro solo una parte verrà recuperata dagli hotel perché durante eventi e manifestazioni non ci sarà posto per tutti (concerti, partite, fiere, etc) ed il paradosso è che le amministrazioni pubbliche investono soldi per far affluire turisti e con questa restrizione otterranno una diminuzione dei flussi e del Pil indotto».

Secondo Aigab, poi, un impatto deriverebbe anche sul lato fiscale, per la parte che fa diventare imprenditori sopra le due case.

«Molti proprietari di seconde case stanno investendo per ristrutturare immobili da immettere nel mercato degli affitti brevi. In media la spesa per immobile è di circa 15 mila euro (tra investimenti in muratura e arredamenti). Stimiamo – spiega Celani – che circa 56 mila case siano in allestimento (su un totale di case sfitte di 9,5 milioni a livello nazionale) con un indotto sul Pil di 840 milioni. Il decreto legge scoraggerà una parte di questi investimenti. Il rischio è che molte seconde case vengano messe in vendita, con crollo dei prezzi, e la beffa potrebbe essere che vengano acquistate da stranieri (tedeschi, inglesi, arabi) che le immettano nei loro mercati del breve senza passare da intermediari italiani (danno enorme per il Paese)».

Infine, gli operatori del settore stigmatizzano la scelta del decreto legge, invece di un disegno di legge ordinario. Se il decreto legge venisse approvato giovedì, nel corso del prossimo Consiglio dei Ministri, «L'eventuale immediata entrata in vigore – concludono – non consentirebbe di adeguarsi alle nuove norme a imprenditori, proprietari e viaggiatori: da venerdì ci sarebbero decine di migliaia di prenotazioni da una notte già



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

vendute e incassate che sarebbero nulle e oltre 600mila immobili già online diventerebbero fuori legge perché non hanno estintori e rilevatori di monossido di carbonio».

TESTATA: IL SOLE 24 ORE**25 SETTEMBRE 2023**https://www.ilsole24ore.com/art/aigab-con-dl-affitti-brevi-rischio-25-miliardi-pil-AFCKEaz?refresh_ce

Aigab: «Con il Dl sugli affitti brevi a rischio 2,5 miliardi di Pil»

I numeri sono dell'associazione che riunisce gli operatori del cosiddetto short term. Con danni per i proprietari, l'indotto turistico e il valore degli immobili

di Laura Cavestri

«Con il decreto legge sugli affitti brevi, il Governo mette a rischio 2 miliardi e mezzo di Pil». A dirlo è Marco Celani, presidente di Aigab (l'associazione che riunisce gli operatori dello short term). «Secondo uno studio che abbiamo condotto – spiega Celani – se sarà approvato, il decreto legge avrà i seguenti impatti immediati sul Pil: la permanenza minima di due notti (il cosiddetto minimum stay) farà perdere circa 300 milioni di valore di prenotazioni, soprattutto sulle grandi città come Milano, Roma, Bologna, Torino e Firenze.

L'indotto collegato è di circa 1,17 miliardi di euro, di cui circa 500 milioni legati ai trasporti e il resto alla ristorazione, shopping e attività culturali. La perdita di Pil del solo articolo legato al minimum stay è di quasi 1,5 miliardi di euro. Peraltro solo una parte verrà recuperata dagli hotel perché durante eventi e manifestazioni non ci sarà posto per tutti (concerti, partite, fiere, ecc) ed il paradosso è che le amministrazioni pubbliche investono soldi per far affluire turisti e con questa restrizione otterranno una diminuzione dei flussi e del Pil indotto».

Secondo Aigab, poi, un impatto deriverebbe anche sul lato fiscale, per la parte che fa diventare imprenditori sopra le due case.

«Molti proprietari di seconde case stanno investendo per ristrutturare immobili da immettere nel mercato degli affitti brevi. In media la spesa per immobile è di circa 15 mila euro (tra investimenti in muratura e arredamenti). Stimiamo – spiega Celani – che circa 56 mila case siano in allestimento (su un totale di case sfitte di 9,5 milioni a livello nazionale) con un indotto sul Pil di 840 milioni. Il decreto legge scoraggerà una parte di questi investimenti. Il rischio è che molte seconde case vengano messe in vendita, con crollo dei prezzi, e la beffa potrebbe essere che vengano acquistate da stranieri (tedeschi, inglesi, arabi) che le immettano nei loro mercati del breve senza passare da intermediari italiani (danno enorme per il Paese)».

Infine, gli operatori del settore stigmatizzano la scelta del decreto legge, invece di un disegno di legge ordinario. Se il decreto legge venisse approvato giovedì, nel corso del prossimo Consiglio dei Ministri, «L'eventuale immediata entrata in vigore – concludono – non consentirebbe di adeguarsi alle nuove norme a imprenditori, proprietari e



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

viaggiatori: da venerdì ci sarebbero decine di migliaia di prenotazioni da una notte già vendute e incassate che sarebbero nulle e oltre 600mila immobili già online diventerebbero fuori legge perchè non hanno estintori e rilevatori di monossido di carbonio».

Ospitalità *Le nuove norme*

Affitti brevi, arriva la stretta

Gestori contro albergatori: la bozza del decreto legge per regolamentare il settore alimenta nuove polemiche

di STEFANIA GALVAN

Un piccolo che non accenna a placarsi e che, anzi, trova nell'ultima bozza del ddl nuovi focolai di discordia di cui alimentarsi il settore degli affitti brevi non trova pace e, mentre a New York è già entrata in vigore la legge che vieta l'affitto di interi appartamenti per meno di 30 giorni, in Italia arriva sul tavolo delle parti in causa una proposta normativa per certi versi più restrittiva di quella precedente.

“TESTO PEGGIORATIVO”

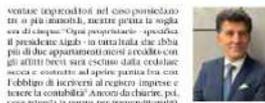
Almeno con la parola chiave “Associazione italiana gestori affitti brevi”, il cui presidente Marco Colaninno non usa mezzi sereni nel giudicare il nuovo ddl “la nostra opinione scottante” e che siamo in presenza di un testo peggiorativo rispetto alla prima bozza messa a punto dal Ministero del Turismo. Di fatto, sostiene, sono state accolti richieste del mondo alberghiero “volte a introdurre limitazioni attraverso complessi adempimenti relativi agli immobili e, incomprensibili restrizioni”.

Il suo riferimento all'introduzione di obblighi relativi alla prevenzione degli incendi e all'installazione di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio negli immobili da locare, come analogamente avviene per gli hotel, ma non solo.

IL MINIMUM STAY

Permanenza minima anche una delle norme più contestate emerse è stata quella del cosiddetto “minimum stay” di due notti per dormire in un appartamento nei centri storici delle città metropolitane sarà dunque necessaria per almeno due notti. La bozza però sembra prevedere un'eccezione per le famiglie numerose, eccezione che è stata eliminata. Esista anche annullata la possibile limitazione sulle zone ad alta e alta densità turistica alle “nuove aree”.

Colaninno fa inoltre notare un'altra indicazione fortemente penalizzante per i piccoli proprietari che, spiega, sembra consentita di



Marco Colaninno

ventate inapplicabili nel caso possiedono in o più immobili, mentre prima la soglia era di cinque. “Ogni proprietario”, spiega il presidente Aigab “in tutta Italia che abbia più di due appartamenti non irreducibili con gli affitti brevi sarà costretto dalla cedolare secca e costretto ad aprire partita Iva con l'obbligo di iscriversi al registro imprese e tenere la contabilità”. Avocati di diritto, poi, essa intacca la norma per irragionevolezza “poiché ogni regione ha una diversa definizione. Nella peggiore delle ipotesi la norma può essere interpretata per chiunque faccia locazioni turistiche”.

B. CODICE NAZIONALE

Unica nota positiva secondo Colaninno è che il ddl introduce il Ccn nazionale e obbliga i sindaci. Per non arrivare alcuna autorizzazione in termini limitati. I limiti del controllo il codice identificativo nazionale dovrà essere sempre nel campo di distribuzione in affitto e se non gli arretrati. In caso di assenti, le sanzioni possono arrivare a multa euro. Una norma invece più sode, da Aigab, ma che da soluzione basta per pro-

muovere il ddl che, sostiene Colaninno, avrà come conseguenza un aumento dei costi e una diminuzione dei benefici così come dovranno fare i conti i gestori professionali adeguandosi alle nuove norme “e anche i proprietari ospiti, che dovranno spendere di più per rispettare i requisiti”.

Ma non solo secondo Aigab queste misure avranno come conseguenza anche un minor gettito per l'Agenzia delle Entrate e, a causa della limitazione del prodotto messo offerta per i viaggiatori, spinti verso gli hotel”.

LA POSIZIONE DEGLI HOTEL

Osposta la posizione di Associazione Italiana Confedilizia Alberghi, che promette la firma del “CdL Firenze”, commenta il presidente Marco Carlucci Calabrese “che molte delle norme richieste presentate nel corso degli incontri con il Ministero del Turismo sono state recepite ed accolte”.

Tra gli elementi giudicati con particolare favore dall'associazione i requisiti a tutela del cliente, come la prevenzione incendi e il rispetto delle norme igienico-sanitarie, e il regime fiscale, ma anche la banca dati e il codice identificativo nazionale, visti come strumenti di trasparenza all'offerta e a salvaguardia delle imprese e dei consumatori. “Ora”, aggiunge Calabrese, “è importante che i lavori per l'approvazione del disegno di legge siano veloci per ristabilire in tempi brevi l'equilibrio tra attività delle imprese e le comunità ricettive”.

Più sbalzata la posizione di Federberghi, che manifesta qualche critica, come ad esempio sul minimum stay. “Per noi”, osserva il presidente Roberto Biondi “è fondamentale che salga a noi, perché si deve fare il cambio di destinazione da abitativa a commerciale con tutti le normative e le tassazioni che ne conseguono”. Federberghi fa notare che la soluzione migliore sia quella adottata da New York dove, specifica Biondi, “è possibile utilizzare solo se il tipo più alto viene opportunamente su a casa ma, dove abiti, puoi fare quello che vuoi ma se lo fai in un altro appartamento è un investimento, un attività commerciale e tutti gli affitti”.



10

Affitti brevi, arriva la stretta

Gestori contro albergatori: la bozza del decreto legge per regolamentare il settore alimenta nuove polemiche

STEFANIA GALVAN

Una querelle che non accenna a placarsi e che, anzi, trova nell'ultima bozza del ddl nuovi focolai di discordia di cui alimentarsi. Il settore degli affitti brevi non trova pace e, mentre a New York è già entrata in vigore la legge che vieta l'affitto di interi appartamenti per meno di 30 giorni, in Italia arriva sul tavolo delle parti in causa una proposta normativa per certi versi più restrittiva di quella precedente.

"TESTO PEGGIORATIVO"

Almeno così la pensa Aigab - Associazione italiana gestori affitti brevi -, il cui presidente Marco Celani non usa mezzi termini nel giudicare il nuovo ddl: "La nostra opinione - sottolinea - è che siamo in presenza di un testo peggiorativo rispetto alla prima bozza messa a punto dal Ministero del Turismo". Di fatto, aggiunge, sono state accolte richieste del mondo alberghiero "volte a introdurre limitazioni attraverso complessi adempimenti relativi agli immobili e incomprensibili restrizioni".

Il suo riferimento è all'introduzione di obblighi relativi alla prevenzione degli incendi e all'installazione di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio negli immobili da locare, come analogamente avviene per gli hotel, ma non solo.

IL MINIMUM STAY

Permane infatti anche una delle norme più contestate dai gestori, ossia quella del cosiddetto 'minimum stay' di due notti; per dormire in appartamento nei centri storici delle 14 città metropolitane sarà dunque necessario prenotare per almeno due notti. La bozza precedente prevedeva un'eccezione per le famiglie numerose, eccezione che è stata eliminata. È stata anche annullata la possibile limitazione nelle zone definite a densità turistica 'alta' o 'molto alta'.

Celani fa inoltre notare un'altra indicazione fortemente penalizzante per i piccoli proprietari che, spiega, saranno costretti a diventare imprenditori nel caso possiedano tre o più immobili, mentre prima la soglia era di cinque. "Ogni proprietario - specifica il presidente Aigab - in tutta Italia che abbia più di due appartamenti messi a reddito con gli affitti brevi sarà escluso dalla cedolare secca e costretto ad aprire partita Iva, con l'obbligo di iscriversi al registro imprese e tenere la contabilità". Ancora da chiarire, poi, cosa intenda la norma per imprenditorialità "perché ogni regione ha una diversa definizione. Nella peggiore delle ipotesi la norma può essere interpretata per chiunque faccia locazioni turistiche".

IL CODICE NAZIONALE

Unica nota positiva, secondo Celani, il fatto che il ddl introduca il Cin nazionale e demandi ai sindaci, che non avranno alcuna autonomia su ulteriori limitazioni, l'onere dei controlli. Il codice identificativo nazionale dovrà essere esposto sul campanello dell'abitazione in affitto e su tutti gli annunci. In caso di assenza, le sanzioni possono arrivare a 8mila euro.

Una norma invocata più volte da Aigab, ma che da sola non basta per 'promuovere' il ddl che, sostiene Celani, avrà come conseguenza un aumento dei costi e una diminuzione dei ricavi con cui dovranno fare i conti i gestori professionali adeguandosi alle nuove norme "e anche i proprietari onesti, che dovranno spendere di più per rispettare i requisiti".

Ma non solo: secondo Aigab queste misure avranno come conseguenza anche un minor gettito per l'Agenzia delle Entrate "e, a causa della diminuzione del prodotto, meno offerta per i viaggiatori, spinti verso gli hotel".

LA POSIZIONE DEGLI HOTEL

Opposta la posizione di Associazione Italiana Confindustria Alberghi, che promuove in toto il ddl: "Ci fa piacere - commenta la presidente Maria Carmela Colaiacovo - che molte delle nostre richieste presentate nel corso degli incontri con il Ministero del Turismo siano state recepite ed accolte".

Tra gli elementi giudicati con particolare favore dall'associazione i requisiti a tutela del cliente, come la prevenzione incendi e il rispetto delle norme igienico-sanitarie, e il regime fiscale, ma anche la banca dati e il codice identificativo nazionale, visti come strumenti di trasparenza dell'offerta a salvaguardia delle imprese e dei consumatori. "Ora - aggiunge Colaiacovo - è importante che i tempi per l'approvazione del disegno di legge siano veloci per ristabilire in tempi brevi l'equilibrio tra attività delle imprese e le comunità residenti".

Più sfumata la posizione di Federalberghi, che manifesta qualche critica, come ad esempio sul minimum stay: "Per noi - osserva il presidente Bernabò Bocca - è fondamentale che salga a tre notti, oppure si deve fare il cambio di destinazione da abitativa a commerciale, con tutta la normativa e la tassazione che ne consegue". Federberghi trova che la soluzione migliore sia quella adottata da New York dove, specifica Bocca, "è possibile affittare solo se l'host vive nello stesso appartamento: tu a casa tua, dove abiti, puoi fare quello che vuoi ma se lo fai in un altro appartamento è un investimento, un'attività commerciale a tutti gli effetti".



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

TESTATA: TTG ITALIA

25 SETTEMBRE 2023

https://www.ttgitalia.com/stories/hotel/187461_affitti_brevi_si_cambia_arriva_la_stretta/

Affitti brevi, si cambia: arriva la stretta

"Una querelle che non accenna a placarsi e che, anzi, trova nell'ultima bozza del ddl nuovi focolai di discordia di cui alimentarsi. Il settore degli affitti brevi non trova pace e, mentre a New York è già entrata in vigore la legge che vieta l'affitto di interi appartamenti per meno di 30 giorni, in Italia arriva sul tavolo delle parti in causa una proposta normativa per certi versi più restrittiva di quella precedente.

Almeno così la pensa Aigab - Associazione italiana gestori affitti brevi -, il cui presidente Marco Celani non usa mezzi termini nel giudicare il nuovo ddl: "La nostra opinione - sottolinea - è che siamo in presenza di un testo peggiorativo rispetto alla prima bozza messa a punto dal Ministero del Turismo". Di fatto, aggiunge, sono state accolte richieste del mondo alberghiero "volte a introdurre limitazioni attraverso complessi adempimenti"... (continua a leggere sulla digital edition di TTG Magazine)

MARCO CELANI Affitti brevi, parla il presidente dei gestori di case vacanza
«Nessun turismo mordi e fuggi: in Liguria soggiorni in media di cinque notti»

«Troppi alloggi vuoti? Andrebbe gestito meglio il patrimonio pubblico»

L'INTERVISTA

«A Genova le abitazioni che risultano sfitte, non occupate sono 44 mila su un patrimonio immobiliare totale composto di 327 mila unità. Gli immobili promossi online, per gli affitti brevi, sono 2.663, in crescita del 39 per cento rispetto al 2022. Partendo dai numeri, allora, e non dal sentito dire: il vero nodo sono gli affitti brevi? O, più probabilmente, il patrimonio abitativo pubblico non viene utilizzato a dovere?»

Marco Celani, 48 anni, è presidente di Aigab - associazione italiana gestori affitti brevi - realtà che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20 mila case in gestione in Italia e 300 milioni di euro di Pil prodotto (questi, i dati forniti dalla stessa associazione Aigab).

Cosa pensa del ddl sulle locazioni turistiche?

«Partiamo dall'aspetto propositivo. Abbiamo partecipato ai tavoli nazionali, con il ministero, e pensiamo che sia assolutamente positiva una normativa di carattere nazionale e non regionale con declinazione locale».

Alcuni sindaci e, a Genova, gli albergatori hanno chiesto limiti diversi sul numero di notti in base al-



Una casa proposta a Genova da Wonderful Italy, associata Aigab

le zone. Sotto la Lanterna, per esempio, chiedendo di "alzare l'asticella" sul numero minimo di notti in centro storico.

«Sulle differenziazioni siamo assolutamente contrari perché si rischierebbe di aprire una selva infinita di eccezioni. I sindaci, le amministrazioni locali devono gestire il patrimonio pubblico e non ostacolare realtà che fanno impresa, assumono dando lavoro e creano ricchezza anche alla città».

Quello delle case a uso vacanza non è un turismo mordi e fuggi?

«Assolutamente no e, anche in questo caso, parlano i dati. In Liguria, facendo l'esempio concreto, il soggiorno medio si attesta intorno al dato di 4,9 notti. In città la durata è più breve, concentrata soprattutto in occasione di iniziative ed eventi mentre si allungano nelle Rivie-



Marco Celani

re. Il mordi e fuggi vero, semmai, è quello delle crociere».

A quanto ammonta la tariffa media, a Genova, per un affitto breve?

«La media negli ultimi 12 mesi è pari a 108 euro per notte, inferiore alla media regionale che si attesta a 125 euro».

La stretta prevista nel ddl Santanchè con un soggiorno minimo di due notti come la considerate?

«Un regalo agli albergatori. Non avvantaggia nessuno se non quella categoria. Se passasse questa limitazione in Parlamento ci opporremo in ogni sede: ci sono già sentenze importanti del Tar che ha dichiarato l'illegittimità delle restrizioni sia in Piemonte che nel Lazio. E c'è un precedente anche in Spagna dove la Corte di giustizia di Madrid ha ritenuto le limitazioni come una violazione della concorrenza».

Il ragionamento che viene fatto, anche a Genova, è: mancano le case per gli affitti "normali", per famiglie e studenti universitari, per esempio, perché ormai chi ha una proprietà sceglie gli affitti brevi turistici. È d'accordo?

«I dati dicono cose diverse. Su Genova 44 mila abitazioni risultano sfitte, dato che in Liguria sale a 431 mila su un totale di 1,2 milioni di abitazioni. Genova e la Liguria hanno una denarzialità che è massima in Europa e questo genera un aumento enorme di abitazioni vuote. A Genova, in particolare, il venir meno di molte attività industriali e la diminuzione del numero di dipendenti impiegati dalle grandi aziende ha generato un mercato per gli affitti a lungo termine molto depresso, con molta offerta di case e poca domanda. E il tasso di morosità elevato porta molti proprietari a scegliere opzioni diverse per mettere a reddito l'immobile».

Quanto sommerso c'è, ancora, negli affitti brevi?

«Noi gestori professionisti siamo i primi a lavorare con i sindaci proprio su questo. Deve esserci, da parte loro, la volontà politica su questo ed è difficile agire se non le amministrazioni non hanno una vera task force lavorando sui dati. In Grecia ci sono riusciti, in poco tempo. Se vogliono, le amministrazioni locali possono farlo».

S. PED.

DIREZIONE REGIONALE

«Troppi alloggi vuoti? Andrebbe gestito meglio il patrimonio pubblico»

«A Genova le abitazioni che risultano sfitte, non occupate sono 44 mila su un patrimonio immobiliare totale composto di 327 mila unità. Gli immobili promossi online, per gli affitti brevi, sono 2.663, in crescita del 39 per cento rispetto al 2022. Partendo dai

numeri, allora, e non dal sentito dire: il vero nodo sono gli affitti brevi? O, più probabilmente, il patrimonio abitativo pubblico non viene utilizzato a dovere?».

Marco Celani, 48 anni, è presidente di Aigab - associazione italiana gestori affitti brevi - realtà che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20 mila case in gestione in Italia e 300 milioni di euro di Pil prodotto (questi, i dati forniti dalla stessa associazione Aigab).

Cosa pensa del ddl sulle locazioni turistiche?

«Partiamo dall'aspetto propositivo. Abbiamo partecipato ai tavoli nazionali, con il ministero, e pensiamo che sia assolutamente positiva una normativa di carattere nazionale e non regionale con declinazione locale».

Alcuni sindaci e, a Genova, gli albergatori hanno chiesto limiti diversi sul numero di notti in base alle zone. Sotto la Lanterna, per esempio, chiedendo di "alzare l'asticella" sul numero minimo di notti in centro storico.

«Sulle differenziazioni siamo assolutamente contrari perché si rischierebbe di aprire una selva infinita di eccezioni. I sindaci, le amministrazioni locali devono gestire il patrimonio pubblico e non ostacolare realtà che fanno impresa, assumono dando lavoro e creano ricchezza anche alla città».

Quello delle case a uso vacanza non è un turismo mordi e fuggi?

«Assolutamente no e, anche in questo caso, parlano i dati. In Liguria, facendo l'esempio concreto, il soggiorno medio si attesta intorno al dato di 4,9 notti. In città la durata è più breve, concentrata soprattutto in occasione di iniziative ed eventi mentre si allunga nelle Riviere. Il mordi e fuggi vero, semmai, è quello delle crociere».

A quanto ammonta la tariffa media, a Genova, per un affitto breve?

«La media negli ultimi 12 mesi è pari a 108 euro per notte, inferiore alla media regionale che si attesta a 125 euro».

La stretta prevista nel ddl Santanché con un soggiorno minimo di due notti come la considerate?

«Un regalo agli albergatori. Non avvantaggia nessuno se non quella categoria. Se passasse questa limitazione in Parlamento ci opporremo in ogni sede: ci sono già sentenze importanti del Tar che ha dichiarato l'illegittimità delle restrizioni sia in Piemonte che nel Lazio. E c'è un precedente anche in Spagna dove la Corte di giustizia di Madrid ha ritenuto le limitazioni come una violazione della concorrenza».

Il ragionamento che viene fatto, anche a Genova, è: mancano le case per gli affitti "normali", per famiglie e studenti universitari, per esempio, perché ormai chi ha una proprietà sceglie gli affitti brevi turistici. È d'accordo?

«I dati dicono cose diverse. Su Genova 44 mila abitazioni risultano sfitte, dato che in Liguria sale a 431 mila su un totale di 1,2 milioni di abitazioni. Genova e la Liguria hanno una denatalità che è massima in Europa e questo genera un aumento enorme di abitazioni vuote. A Genova, in particolare, il venir meno di molte attività industriali e la

diminuzione del numero di dipendenti impiegati dalle grandi aziende ha generato un mercato per gli affitti a lungo termine molto depresso, con molta offerta di case e poca domanda. E il tasso di morosità elevato porta molti proprietari a scegliere opzioni diverse per mettere a reddito l'immobile».

Quanto sommerso c'è, ancora, negli affitti brevi?

«Noi gestori professionisti siamo i primi a lavorare con i sindaci proprio su questo. Deve esserci, da parte loro, la volontà politica su questo ed è difficile agire se non le amministrazioni non hanno una vera task force lavorando sui dati. In Grecia ci sono riusciti, in poco tempo. Se vogliono, le amministrazioni locali possono farlo». —

S. PED.

PROGRAMMA TV: TIMELINE (SKYTG24)

13 SETTEMBRE 2023

Presidente Marco Celani in diretta in studio

<https://video.sky.it/news/cronaca/video/timeline-dal-ministero-bozza-ddl-per-colpire-labusivismo-861851>

Timeline, dal Ministero bozza ddl per colpire l'abusivismo



Pres. Ass. italiana gestori affitti brevi
Marco Celani

sky tg24 16:09 FTSE ▼ -0,43% rivo i primi aiuti dall'Occidente | Manovra, resta il nodo risorse. "Questa è la



ULTIM'ORA PIANTEDOSI: AL LAVORO PER UN ALTRO PACCHETTO SICUREZZA

sky tg24 16:08 FTSE ▼ -0,45% e vola in semifinale contro la Francia | Guerra in Ucraina, Kim Jong Un in R

PROGRAMMA TV: TG1 MATTINA (RAI 1)

12 SETTEMBRE 2023

Presidente Marco Celani in diretta in studio



PROGRAMMA TV: MISSIONE RISPARMIO (CLASS CNBC)

11 SETTEMBRE 2023

Presidente Marco Celani in studio



MISSIONE RISPARMIO

MARCO CELANI
PRES. AIGAB, ASS. ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI

SMALL CAP	0,21
GROWTH	0,25
BANKS	-2,06

55% ITALMOBILIARE 24,45 ▼ -1,01% IVECO 8,99 ▲
BAE SYSTEMS 1.038,50 ▲ 1,07% BT GROUP 1
ET APRE POSITIVA: DOW JONES +0,4%, S&P500 +0,8%, N

18:02
Class CNBC



MERCATO AFFITTI BREVI
Valore prenotazioni fine 2023

11 mld euro
+44 mld indotto su pil

FOR RENT

DM: AIGAB

MISSIONE RISPARMIO

CELANI: AFFITTI BREVI OPPORTUNITÀ D'INVESTIMENTO PER GLI ITALIANI

USD/JPY	146,47
EUR/USD	1,07
EUR/GBP	0,85

1,95 ▲ 1,33% B.F. 3,52 ▲ 0,85% BANCA GENERALI
15 ▼ -0,33% L'OREAL 407,45 ▲ 0,71% LEGRAN
S&P500 +0,8%, NASDAQ +0,9% LE BORSE EUROPEE

02:10
Class CNBC Tokyo



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

PROGRAMMA RADIOFONICO: RADIO24

8 SETTEMBRE 2023

Presidente Celani in diretta

<https://www.radio24.ilsole24ore.com/home/programmi/24mattino/puntata/trasmissione-8-settembre-2023-063000-2408944367383532>

Affitti brevi, stretta del governo in arrivo anche in Italia

Affitti brevi, stretta del governo in arrivo anche in Italia: seguendo l'esempio di città come New York, il governo si sta preparando a introdurre una nuova legislazione volta a regolare a livello nazionale i soggiorni in strutture private messe a disposizione attraverso piattaforme digitali come Booking e Airbnb. Secondo quanto prevede la bozza del ddl, gli affitti brevi nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, non possono avere "una durata inferiore a due notti consecutive". Per chi non rispetta questo vincolo temporale, sono previste multe fino a 5mila euro. Ne Parliamo con Marco Celani, presidente di Aigab, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi.

TESTATA: LA REPUBBLICA (AFFARI&FINANZA)**8 SETTEMBRE 2023**https://www.repubblica.it/economia/2023/09/07/news/airbnb_affitti_brevi_legge_sanatan_che_nuova_bozza-413645409/

Affitti brevi, dalla terza casa obbligo di Partita Iva. La protesta dei sindaci: “Nessun vero limite ad Airbnb”

di Filippo Santelli

Nella nuova bozza della legge Santanché il limite oltre cui si diventa “professionisti”, perdendo il diritto alla cedolare secca, scende da quattro a due abitazioni. Nelle grandi città permanenza minima di due notti, un assist agli albergatori, ma nessun potere ai primi cittadini per contenere il fenomeno come fatto da tante metropoli all'estero

Cambia forma la norma della ministra del Turismo Daniela Santanché contro la “giungla” (parole sue) degli affitti turistici. Una nuova e seconda bozza del disegno di legge, diffusa oggi, abbassa da quattro a due case la soglia oltre la quale l'attività di chi affitta su Airbnb & Co. diventa professionale, con obbligo di aprire una Partita Iva e senza più poter contare sulla tassazione di favore della cedolare secca. Si depotenzia invece il vincolo di almeno due notti di permanenza degli ospiti, per ora limitato ai soli centri storici delle città metropolitane. Resta il nuovo codice identificativo di cui tutti gli appartamenti dovranno dotarsi. Ma soprattutto resta la sostanza della norma. Una “mini stretta” che va incontro alle richieste degli albergatori, molto vicini alla ministra. E scontenta del tutto quelle di chi – come una serie di sindaci del centrosinistra – chiedeva veri poteri per limitare il numero di affitti turistici in modo da combattere il caro affitti e l'emergenza abitativa, come fatto da tante città nel mondo, ultima New York, e come sta provando a fare, forzando le sue prerogative, il primo cittadino di Firenze Nardella. “Alle città serve la possibilità di regolare il fenomeno non solo con limiti fiscali e amministrativi, che sono giusti, ma anche di tutelare il diritto all'abitare e l'identità delle città”, sintetizza la vice sindaca di Bologna con delega alla Casa Emily Clancy. “Questa legge non lo permette”.

Stessi requisiti di sicurezza per appartamenti e hotel

Del resto, che l'ottica non sia quella del diritto all'abitare era già evidente dal fatto che a scrivere la norma fosse il ministero del Turismo. E rispetto alla prima bozza questa seconda lo rende esplicito, cancellando nella premessa il riferimento alla “salvaguardia delle residenzialità dei centri storici” e al “turismo sovradimensionato” e mettendo invece in primo piano il “contrasto dell'abusivismo”. Lo strumento per farlo dovrebbe essere quello del Codice identificativo nazionale, al posto degli attuali regionali, che ogni appartamento dovrà ottenere ed esporre negli annunci sulle piattaforme. Agli appartamenti privati offerti ai turisti si impone anche il rispetto degli stessi requisiti igienico-sanitari e antincendio previsto per gli hotel, che hanno spesso lamentato i diversi standard e la relativa concorrenza sleale.

Oltre le due case si diventa professionisti

La novità di questa seconda bozza, che è stata spedita agli operatori e potrà essere ancora emendata, è l'abbassamento della soglia oltre la quale l'attività di affitto casa ai turisti diventa "professionale": dalle attuali quattro abitazioni a due. Significa che se un privato offre sulla piattaforma tre case dovrà aprire la Partita Iva, iscriversi al registro delle imprese e perderà il vantaggio della cedolare secca, cioè la stessa imposizione di favore al 21% riservata agli affitti di lungo periodo. Questa novità sembra applicarsi anche ai privati chi dà in gestione gli appartamenti a delle società professionali, i property manager, molto critici su un testo che definiscono peggiorativo: "Accoglie le richieste del mondo alberghiero, introducendo limitazioni attraverso complessi adempimenti, incomprensibili restrizioni e complicando la vita ai proprietari", dice il presidente di Aigab, l'associazione di categoria, Marco Celani.

Minimo due notti, ma solo nelle città metropolitane

Il punto che resta più ballerino è anche uno di quelli più discussi: il minimum stay, cioè il requisito di almeno due notti di pernottamento per i turisti. La nuova bozza lo limita ai centri storici delle città metropolitane, quando la prima lo estendeva anche alle città più piccole caratterizzate da una situazione di alta tensione abitativa. Ma la vaga definizione di centro storico suggerisce che il punto andrà precisato meglio. E nel testo definitivo del Ddl dovrebbe anche rientrare l'esenzione dal vincolo di due notti per le famiglie più numerose. La stessa Aigab stima che i soggiorni di una notte valgano il 5% degli affitti brevi in Italia, e punte del 15-20 nelle grandi città. Un business che dovrebbe quindi uscire da Airbnb e dalle altre piattaforme per tornare, almeno in parte, agli alberghi tradizionali. Ma un prezzo che, tutto sommato, Airbnb è disposta ad assorbire, anche perché vede scongiurato il rischio di limiti più stringenti.

Il mondo limita, l'Italia no

Già, perché moltissime metropoli globali hanno deciso di mettere un freno all'aumento degli affitti turistici. Ultima New York, che li ha limitati a soli due ospiti e obbliga il proprietario o l'affittuario ad essere effettivamente presenti nella casa che affittano, nei giorni in cui la affittano. Era lo spirito originario della "condivisione", poi cancellato dalla nuova industria informale dell'accoglienza creata dalle piattaforme. Una serie di sindaci di centrosinistra ha chiesto di avere, attraverso una legge nazionale, gli stessi poteri. E il sindaco di Firenze Dario Nardella sta provando a prenderseli, varando un blocco dei nuovi affitti turistici nel centro storico a fortissimo rischio di contenzioso. Di tutto questo, mentre l'emergenza abitativa nelle grandi città continua a crescere, nel disegno a legge messo a punto dal ministero del Turismo non c'è traccia. "La strada è tracciata", dice Gianluca Caramanna, onorevole di Fratelli d'Italia e consulente del ministero, che ha lavorato alla norma, spiegando che gli ultimi ritocchi non saranno sostanziali. Poi il disegno di legge inizierà il suo iter in Parlamento, dove potrebbe approdare, ma con poche chance di fare strada, anche uno che va incontro alle richieste dei sindaci, messo a punto dall'associazione Alta tensione abitativa. Contrapponendo sul tema degli affitti turistici due punti di vista opposti: quello del turismo e quello dell'abitare.

TESTATA: IL POST**8 SETTEMBRE 2023**<https://www.ilpost.it/2023/09/08/regolamento-affitti-brevi-italia/>

La nuova proposta del governo per regolamentare gli affitti brevi è un po' annacquata

Contiene limitazioni come l'obbligo di affittare almeno per due notti, ma sindaci e albergatori non sono entusiasti

Giovedì l'ufficio legislativo del ministero del Turismo ha condiviso una nuova bozza del provvedimento per regolamentare più chiaramente il settore degli appartamenti affittati online per periodi brevi o brevissimi a fini turistici, come quelli che appaiono su piattaforme come Airbnb o Booking.com. Il disegno di legge, che per entrare in vigore dovrà ottenere eventualmente l'approvazione delle camere, vorrebbe introdurre alcune nuove limitazioni. Tra queste c'è l'obbligo di assegnare le stanze per un minimo di due notti a chi affitta appartamenti (per ora solo nei centri storici delle città metropolitane, pena 5mila euro di multa) e quello di registrarsi come imprenditori, aprendo la partita IVA, se si destinano più di due propri appartamenti alle locazioni brevi.

Il disegno di legge ha però perso buona parte degli obiettivi che conteneva nelle bozze precedenti. Quella di fine maggio diceva che il provvedimento era finalizzato a contrastare «il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento», due temi con cui gli abitanti di grandi città come Milano, Bologna, Firenze e Venezia, ma anche di cittadine più piccole di grande interesse turistico, devono affrontare da anni e che alcuni dei sindaci di queste città hanno spesso denunciato.

Da anni infatti comuni, ricercatori e associazioni cittadine sostengono che la possibilità di offrire appartamenti in affitto ai turisti con piattaforme come Airbnb in modo piuttosto semplice e deregolamentato abbia contribuito alla creazione di un mercato incontrollato, trasformando molte città italiane le cui case sono sempre più spesso adibite agli affitti brevi, con molte conseguenze economiche e sociali per i residenti. Per contrastare questi effetti, che non sono specifici dell'Italia, diverse città e paesi stranieri hanno introdotto regolamentazioni più o meno stringenti: il caso più recente è quello di New York, che per mitigare l'emergenza abitativa ha introdotto una nuova procedura definita da Airbnb «un divieto di fatto».

Nella nuova bozza proposta dal governo i riferimenti alla salvaguardia della residenzialità e al contrasto del cosiddetto "overtourism", il turismo eccessivo, sono stati eliminati. È rimasto solo un riferimento alla necessità di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale e di «contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore». Commentando la bozza il sindaco di Firenze Dario Nardella, che di recente si era

espresso contro gli affitti brevi nel centro storico della città, l'ha definita «un timido passo avanti che serve a poco». La ministra del Turismo Daniela Santanchè ha invece detto che «mi sembra che nessuno, prima di noi, abbia mai voluto affrontare una questione riguardante un tema così complesso e spinoso» e si è augurata che la proposta sia «il più possibile condivisa».

Il disegno di legge include alcuni nuovi obblighi e costi per i proprietari. Finora, chiunque destinasse più di quattro appartamenti alla locazione breve (ovvero meno di 30 notti consecutive) era costretto ad aprire una partita IVA, perdendo l'accesso alla cedolare secca al 21 per cento, ovvero il regime facoltativo che permette ai proprietari di pagare un'imposta sostitutiva all'IRPEF, più bassa. In base alla nuova proposta, il numero di appartamenti viene abbassato a due. Inoltre, la bozza prevede che le case destinate al turismo si debbano dotare di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio e debbano rispettare gli stessi requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti degli hotel.

Per assicurarsi che la legge venga applicata, ogni appartamento dovrà esporre un codice identificativo nazionale unico sia sugli annunci online che sui campanelli. Le piattaforme che non dovessero richiedere il codice rischiano una multa fino a 8mila euro, mentre chi non lo esporrà su ogni annuncio tra i 500 e i 5mila euro. Ad assicurarsi che l'obbligo sia applicato dovrebbero essere i comuni, a cui verrebbe chiesto di controllare che i codici siano esposti su tutti i canali di promozione e sui portoni negli immobili.

L'intenzione è con ogni probabilità quella di favorire il settore alberghiero tradizionale, che da anni lamenta la concorrenza sleale rappresentata da piattaforme come Airbnb e Booking.com. Nel caso del vincolo di due notti di permanenza minima degli ospiti in questi appartamenti, i turisti che vorranno continuare a rimanere in città una sola notte avranno per esempio la sola opzione di prenotare una camera d'hotel.

Federalberghi, l'associazione di categoria che rappresenta gli interessi delle imprese alberghiere in Italia, ha comunque parzialmente criticato la bozza. Il presidente Bernabò Bocca ha detto che l'associazione «continua a ritenere e a ribadire che chi acquista due appartamenti e li può affittare nei week end (perché il limite delle due notti consente di farlo nel fine settimana) non sta facendo un'integrazione del reddito familiare ma una vera attività commerciale, che deve essere tassata come quella di tutti gli altri imprenditori». Federalberghi avrebbe voluto che il limite per chi gestisce un appartamento destinato all'abitazione, e quindi non formalmente a fini commerciali, salisse a tre notti. «Troviamo che la norma di New York sia la cosa migliore», ha aggiunto Bocca. «È possibile affittare solo se l'host vive nello stesso appartamento: tu a casa tua, dove abiti, puoi fare quello che vuoi ma se lo fai in un altro appartamento è un investimento, un'attività commerciale a tutti gli effetti».

L'Aigab, l'associazione italiana gestori di affitti brevi, si è comunque molto lamentata anche di questa bozza. «Di fatto sono state accolte richieste del mondo alberghiero



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

volte a introdurre limitazioni attraverso complessi adempimenti relativi agli immobili, incomprensibili restrizioni dirette volte a rendere meno conveniente il ricorso a questo strumento (come quelle del minimum stay, quindi possibilità di affittare una casa solo soggiornando almeno due notti) o rendere più complicata la vita del proprietario (costringendolo a diventare imprenditore nel caso abbia tre o più immobili, mentre prima la soglia era di cinque)», ha detto il presidente Marco Celani. «Ogni proprietario in tutta Italia, che abbia più di due appartamenti messi a reddito con gli affitti brevi, sarà escluso dalla cedolare secca e costretto ad aprire partita IVA con l'obbligo di iscriversi al registro imprese e tenere la contabilità».

TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA**7 SETTEMBRE 2023**

https://www.corriere.it/economia/casa/23_settembre_07/affitti-brevi-stretta-governo-anc-he-italia-soggiorno-minimo-2-notti-codice-identificativo-2613f398-4d70-11ee-a884-00379f2db152.shtml

Affitti brevi, stretta del governo anche in Italia: soggiorno minimo di 2 notti e codice identificativo

di Alessia Conzonato

Affitti brevi, stretta del governo anche in Italia: soggiorno minimo di 2 notti e codice identificativo

Inizia a prendere forma la stretta del governo al mercato degli affitti brevi. La sera di mercoledì 6 settembre il ministro del Turismo, Daniela Santanché, ha consegnato ai soggetti interessati (cioè le associazioni che hanno partecipato alla discussione di questi mesi) il nuovo testo della proposta normativa sugli affitti brevi «al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore». Nel nuovo testo, rispetto a quello discusso a maggio, si conferma l'obbligo di Cin (Codice identificativo nazionale) per ogni immobile, ma soprattutto viene ribadita la misura maggiormente discussa: la durata del pernottamento non può essere inferiore a due notti nelle aree del centro storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le zone circostanti con medesime caratteristiche.

Pernottamenti minimi di due notti

Tale normativa è stata pensata dal ministero per favorire il settore alberghiero, che denunciava una concorrenza "sleale" con il servizio degli affitti brevi e il supporto fornito da piattaforme online, come Airbnb e Booking.com. In questo modo, infatti, nei casi di soggiorni da una sola notte l'unica soluzione possibile sarà ricorrere a una struttura ricettiva tradizionale. Dal confronto con il precedente testo vengono eliminate le deroghe che erano concesse a un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli. Inoltre, scende da quattro a due il limite di appartamenti che lo stesso proprietario può destinare alla locazione breve (per cui si intende un periodo tra una e 30 notti) e che, quindi, può essere tassato con cedolare secca su territorio nazionale. Acconsentendo alle richieste di Federalberghi, la bozza prevede che le case siano sottoposte alla stessa disciplina degli hotel: dovranno essere dotate di dispositivi per la rilevazione del monossido di carbonio e rispettare i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza degli impianti.

Il codice identificativo agli immobili

Confermato anche il Cin. «Al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, il ministero del Turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale -

Cin a ogni unità immobiliare a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale - Cir rilasciato dalla regione competente». A differenza di maggio il Codice viene collegato all'immobile in locazione ad uso abitativo per finalità turistiche, senza specificare se può essere chiesto dal proprietario o da un gestore. Può essere assegnato direttamente dalle regioni, mentre i comuni avranno il compito di controllare che sia ben segnalato dagli host in ogni canale di promozione, dalle piattaforme social fino alla stessa porta di ingresso all'appartamento (e anche dell'edificio).

Inasprimento delle sanzioni

L'ultima novità riguarda le sanzioni, che nella bozza più recente del disegno di legge si inaspriscono: multe fino a 5 mila euro per chi affitterà una casa per una sola notte e fino a 8 mila a chi concede in locazione un immobile a uso abitativo per finalità turistiche privo di Cin. In un post su Facebook la ministra Santanché ha commentato: «Sono molti anni che si aspettava un intervento specifico e non mi sembra che nessuno, prima di noi, né la sinistra che è stata per dieci anni al governo, né quei sindaci che oggi chiedono interventi urgenti, abbia mai voluto affrontare una questione riguardante un tema così complesso e spinoso. Abbiamo invece affrontato la situazione degli affitti brevi in tempi non sospetti avviando, già mesi fa, tavoli di confronto con associazioni di categoria e degli inquilini, le Regioni e i sindaci delle città metropolitane, per di arrivare ad una proposta il più possibile condivisa».

Disaccordi

L'accordo fra tutte le parti, però, sembra essere ancora lontana. Marco Celani, presidente di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) e amministratore delegato di Italianway, ha commentato così le novità emerse dall'incontro con il governo: «Siamo di fronte a un testo peggiorativo rispetto alla prima bozza del ddl locazioni turistiche messa a punto dal ministero del Turismo — ha detto —. Di fatto, sono state accolte richieste del mondo alberghiero volte a introdurre limitazioni, restrizioni incomprensibili e a rendere più complicata la vita del proprietario. Ognuno, poi, che abbia più di due appartamenti messi a reddito con gli affitti brevi sarà escluso dalla cedolare secca e costretto ad aprire partita Iva con l'obbligo di iscriversi al registro imprese e tenere la contabilità». Al contrario, è ritenuta positiva l'introduzione del Cin, ma «più costi e minori ricavi è la conseguenza con cui dovranno fare i conti i gestori professionali, adeguandosi alle nuove norme, ed i proprietari onesti, che dovranno spendere di più per rispettare i requisiti introdotti. Queste misure avranno come conseguenza negativa un minor gettito per l'Agenzia delle Entrate e, a causa della diminuzione del prodotto, meno offerta per i viaggiatori spinti verso gli hotel». Infine, Celani ritiene il settore penalizzato: «A fine 2023 farà registrare a livello nazionale un valore di prenotazioni di circa 11 miliardi di euro, con un indotto sul PIL di ulteriori 44 miliardi di euro».

<https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-anche-italia-arriva-stretta-AFS4xkl>

Italia, nuovo regolamento sugli affitti brevi: scattano le sanzioni

Nella nuova proposta di legge per arginare i soggiorni brevi, inasprite le sanzioni per chi affitta un solo giorno (il minimo è due), ogni appartamento avrà un codice identificativo nazionale che dovrà esporre. Scende, inoltre, da 4 a 2 il limite di appartamenti, dello stesso proprietario, in locazione breve (da 1 a 30 notti) che possono essere tassati con cedolare secca

di Paola Pierotti

Anche l'Italia prepara la stretta sugli affitti brevi. Ieri sera l'ufficio legislativo del Ministero del Turismo ha inviato alle associazioni che hanno partecipato ai lavori di discussione di questi mesi la nuova bozza del provvedimento per mettere un argine al proliferare degli appartamenti destinati ad affitti turistici brevi nelle città e nelle località più apprezzate. Dopo la stretta in vigore da martedì a New York e attesa da tempo anche in Italia, sollecitata anche in questi giorni da alcune amministrazioni, a partire dal sindaco di Milano Beppe Sala.

Il nuovo testo

La nuova proposta cambia già a partire dalle finalità: se nella bozza di fine maggio erano volte a contrastare «il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento», il nuovo testo ha lo scopo di fornire una disciplina «uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore».

Si esclude, quindi, la responsabilità dell'overtourism e dello spopolamento dei centri storici, facendo leva anche sui dati che rilevano l'esiguità del numero di immobili destinati a questa finalità (meno del 2% a livello nazionale) rispetto all'importante patrimonio di immobili vuoti (pari a 9,5 milioni, circa il 27% del parco immobiliare complessivo).

Tra le novità del testo, l'innalzamento delle sanzioni, come quella, a titolo di esempio, fino a 5mila euro per chi affitterà una casa per una sola notte. Nel nuovo testo il legislatore riafferma l'obbligatorietà di un codice identificativo nazionale, il CIN (che sostituisce quello regionale) che però diversamente dalla precedente versione viene collegato all'immobile e non specifica che può essere chiesto dal proprietario o da un gestore.

Si centralizza la raccolta di informazioni a cura del ministero del Turismo (attraverso una banca dati già istituita nel 2019 che si occupa di affitti brevi ma anche di alberghi, B&B, agriturismi, rifugi alpini, campeggi, dimore storiche, affittacamere, residence e cabine

delle navi da crociera), anche se rimangono le regioni i soggetti che dovranno concedere i CIN, mentre saranno i comuni a dover controllare l'applicazione su tutte le piattaforme e su tutti i canali di promozione, incluso il portone dell'immobile. Tornando alle sanzioni, non esporre il CIN per ogni annuncio costerà (ma non è chiaro se all'host, al gestore o alla piattaforma) una sanzione da 500 a 5mila euro e l'immediata rimozione dell'annuncio; non avere richiesto il CIN sarà sanzionato fino a 8mila euro.

Viene ribadito il fatto che il soggiorno non può essere inferiore a due notti nelle zone territoriali omogenee che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi. Rispetto alla bozza di maggio vengono eliminate le deroghe che erano concesse nel caso in cui la parte conduttrice fosse costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli.

Scende, inoltre, da 4 a 2 il limite di appartamenti, dello stesso proprietario, in locazione breve (da 1 a 30 notti) che sul territorio nazionale possono essere tassati con cedolare secca.

Come anticipato, sui requisiti delle case che possono essere affittate il governo ha accolto la richiesta di Federalberghi di sottoporre interamente alla stessa disciplina degli alberghi anche le case singole in termini di normativa antincendi, di strumentazione per la rilevazione del monossido di carbonio (apparati non obbligatori in una normale casa d'abitazione), mentre era già previsto dalle normative regionali che gli impianti fossero a norma.

«Oggi abbiamo dato ai soggetti interessati il testo della nostra proposta normativa al fine di formulare soluzioni efficaci ed efficienti che possano essere altamente condivise' – ha scritto il ministro del Turismo, Daniela Santanchè, su Facebook –. Sono molti anni che si aspettava un intervento specifico sugli affitti brevi e mi sembra che nessuno, prima di noi, abbia mai voluto affrontare una questione riguardante un tema così complesso e spinoso. Abbiamo, invece affrontato la situazione degli affitti brevi in tempi non sospetti avviando, già mesi fa, tavoli di confronto con associazioni di categoria e degli inquilini, con le regioni ed i sindaci delle città metropolitane, per arrivare – ha concluso Santanchè – ad una proposta il più possibile condivisa».

Le critiche

Federalberghi ringrazia il ministro dell'impegno ma manifesta comunque qualche critica di merito. «Continuiamo a ritenere e a ribadire – spiega il presidente Bernabò Bocca – che chi acquista due appartamenti e li può affittare nei week end (perché il limite delle due notti consente di farlo nel fine settimana) non sta facendo un'integrazione del reddito familiare ma una vera attività commerciale, che deve essere tassata come quella di tutti gli altri imprenditori. Per noi è fondamentale – rileva – che il limite (il cosiddetto minimum stay) salga a tre notti, oppure si deve fare il cambio di destinazione da abitativo a commerciale con tutta la normativa e la tassazione che ne consegue. Inoltre troviamo che la norma di New York sia la cosa migliore. È possibile

affittare solo se l'host vive nello stesso appartamento: tu a casa tua, dove abiti, puoi fare quello che vuoi ma se lo fai in un altro appartamento è un investimento, un'attività commercial a tutti gli effetti».

Estremamente insoddisfatta l'Aigab, l'associazione italiana gestori di affitti brevi,. «Di fatto – ha spiegato il presidente di Aigab, Marco Celani – sono state accolte richieste del mondo alberghiero volte a introdurre limitazioni attraverso complessi adempimenti relativi agli immobili (assoggettamento alle norme antincendio, introduzione nelle case di rilevatori di monossido di carbonio), incomprensibili restrizioni dirette volte a rendere meno conveniente il ricorso a questo strumento (come quelle del minimum stay, quindi possibilità di affittare una casa solo soggiornando almeno due notti) o rendere più complicata la vita del proprietario (costringendolo a diventare imprenditore nel caso abbia tre o più immobili, mentre prima la soglia era di cinque). Ogni proprietario in tutta Italia, che abbia più di due appartamenti messi a reddito con gli affitti brevi, sarà escluso dalla cedolare secca e costretto ad aprire partita Iva con l'obbligo di iscriversi al registro imprese e tenere la contabilità. Ancora da chiarire cosa intenda la norma per imprenditorialità perché ogni regione ha una diversa definizione. Nella peggiore delle ipotesi la norma può essere interpretata per chiunque faccia locazioni turistiche costringendo anche il singolo proprietario ad aprire partita Iva e rinunciare alla cedolare secca». Ancora, tra le novità, «dall'articolo 6, relativo alle locazioni per finalità turistiche in forma imprenditoriale – aggiunge Celani, presidente Aigab – è stato rimosso ogni riferimento alla figura dei gestori professionali, categoria di imprenditori che oggi conta circa 30mila professionisti, che si intravedeva nel precedente documento con la richiesta all'Istat di un codice Ateco specifico».

TESTATA: LA STAMPA**7 SETTEMBRE 2023**https://www.lastampa.it/cronaca/2023/09/07/news/affitti_brevi_turisticci_bozza_santanch_e_limite_due_notti_consecutive-13031440/

Affitti brevi turistici: il Ddl Santanchè fissa il limite di due notti consecutive. Ma solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane

Le critiche delle associazioni: si chiedono gli stessi adempimenti degli alberghi

Tra le principali novità del disegno di legge allo studio del ministro del Turismo Daniela Santanchè che a breve dovrebbe presentarlo in Cdm la definizione della durata minima del soggiorno che viene fissata ad un minimo di «due notti consecutive», una norma questa molto attesa dagli albergatori. Il tetto delle due notti si applica però solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, un perimetro di applicazione, dunque, che sembrerebbe abbastanza circoscritto. Chi dovesse contravenire al rispetto del limite dei due pernottamenti, con una locazione concessa per una sola notte, sarà punito con multe da 1.000 a 5.000 euro. Una vera e propria 'stretta' riguarda il numero degli appartamenti in quanto «il regime fiscale per gli affitti brevi svolti per finalità turistiche possono riguardare non più di due appartamenti», altrimenti si presume che l'attività venga svolta in forma imprenditoriale e scatta un'altra forma di tassazione. Tra gli altri 'paletti' imposti per legge anche il fatto che l'unità immobiliare deve essere ubicata «in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice».

Altro punto nodale previsto dal ddl riguarda l'obbligo di riscossione della tassa di soggiorno, che fino ad oggi non riguardava gli affitti brevi ma solo alberghi e B&B e viene esteso anche «ai soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare e di gestione di portali telematici qualora abbiano incassato il canone o il corrispettivo», «nonché ai contratti di albergo, alloggio, o comunque diversamente denominati, conclusi con le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere». Non è trascurabile la definizione di regole per «chiunque eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale, direttamente o tramite società che svolgono attività di intermediazione immobiliare ovvero di gestione di portali telematici» che viene soggetto, anche ai fini fiscali, alla disciplina generale dell'imprenditore, nonché all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività presso lo sportello unico per le attività produttive (Suap) del comune del territorio in cui viene svolta l'attività, pena l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro 2.000 ad euro 10.000 euro.

«Le misure presentate oggi dal governo sull'ospitalità turistica non produrranno alcun effetto per la città di Milano». Così l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran commenta l'aggiornamento del disegno di legge sugli affitti brevi annunciato oggi dal Ministro al

Turismo Daniela Santanché. «Sull'ospitalità turistica l'unica cosa che cambia, secondo la proposta fatta dal Governo, è che si può affittare un appartamento per almeno due notti. Si tratta di un'occasione persa - dichiara Maran-. È come dire che non cambia niente».

Le critiche delle associazioni

Aigab, Confedilizia, Fiaip e Prolocatur esprimono la loro «più totale contrarietà» al disegno di legge sugli affitti brevi predisposto dal ministero del Turismo. «Si tratta - affermano in una nota - di un testo palesemente mirato a contrastare l'ospitalità in casa a vantaggio di quella in albergo in virtù della previsione di una innumerevole serie di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi senza precedenti, alcuni dei quali di pressoché impossibile applicazione. Basti, a titolo esemplificativo, citare alcune previsioni: viene vietato, nelle città più importanti, l'affitto delle case per una sola notte; vengono imposti ai proprietari di casa gli stessi adempimenti previsti per gli alberghi (estintore, rilevatore monossido di carbonio, segnaletica di sicurezza, ecc.), persino nel caso in cui si affitti per una settimana l'anno la casetta al mare o in montagna; vengono previsti, per la prima volta nella storia, dei requisiti soggettivi per poter affittare una casa; viene imposto di diventare imprenditore, con i mille adempimenti conseguenti, a chi dia in locazione breve più di due appartamenti; vengono introdotte pesanti sanzioni per violazione di meri

TESTATA: IL GIORNO

7 SETTEMBRE 2023

I gestori pretendono più tutele «Non fateci passare per lupi cattivi Basta regolarizzare il mercato»

«Il 60% dei clienti sono stranieri: in estate senza di loro bar e ristoranti muoiono»

di Mariachiara Rossi
MILANO

I grandi e i piccoli operatori del settore non ci stanno. «Non fateci passare per lupi cattivi. I problemi di oggi c'erano già 30 anni fa. Che senso ha ora caricarli sulle spalle dei privati? "Il pubblico" si deve prendere le sue responsabilità» rispondono in coro e ad alta voce i gestori delle strutture, i cui diritti sono rappresentati dall'Associazione italiana gestori affitti brevi. A tenere banco, oltre alle parole del sindaco di Milano, la "Local law 18", nuova legge entrata in vigore a New York il 5 settembre che limita fortemente il modo in cui Airbnb opera, restringendo ad un mese il tempo massimo di affitto e a soli due ospiti il numero limite di persone per soggiorno. Misure che non convincono Marco Celani, presidente di Agab e Ceo di Italianway, leader nel business degli affitti brevi: «Sono stupito che una simile limitazione venga portata avanti proprio in

America. Da cittadino e imprenditore trovo che sia un freno alla libertà personale e alla proprietà privata. Senza contare che, numeri alla mano, ad agosto 2023 il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43mila annunci online nella Grande Mela, di cui il 42% erano camere in condivisione e il 56% case intere. Rispetto al totale del caso esistenti a New York (circa 7,8 milioni), stiamo parlando di un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli abitualmente affittate. Una decisione che alla fine andrà a pesare sui viaggiatori low cost e per piacere, e probabilmente gli unici felici saranno i ricchi abitanti del centro». A confronto, per Celani, il sistema di controllo messo in atto dal capoluogo lombardo è efficiente e funziona già molto bene. «Non servono altre regole, bisognerebbe solo mettere in pratica quelle esistenti: chi affitta deve presentare la Scia al Comune, l'abitabilità e tutta una serie di documenti ad hoc. Piuttosto che limitare gli affitti brevi, penso che sarebbe molto più intelligente regolarizzare il

mercato. Per esempio inserendo l'obbligo di Partiva Iva già dalla seconda casa messa in affitto», propone Vincenzo Cella, Ceo di Hallidiz, società di property management fondata nel 1986 a Milano. Secondo dati provenienti da AirDNA, il principale fornitore di numeri sul mercato degli affitti brevi nel mondo, nel 2023, sul totale degli annunci a Milano, quelli attivi - ossia che sono stati scelti per un soggiorno - partono dal nuovo anno solare - sarebbero poco più di 5mila, circa lo 0,5% del totale delle abitazioni del capoluogo. «Ho un passato in Investment Banking e sono abituato a prendere decisioni basandomi sui numeri. Mi preoccupa il fatto che il Comune di Milano si vanti di accogliere eventi di tutti i generi - per esempio a fine settembre accoglierà la fashion week, un festival di yoga con 4mila persone, oltre ad una partita di Champions - ma che non si interessi di fornire a turisti e visitatori abitazioni facilmente raggiungibili nel centro cittadino. Giusto qualche giorno fa parlavo con la direttrice del teatro Menot-



Marco Celani
48 anni, Ceo
di Italianway
e presidente
associazione
italiana affitti
brevi
La sua società
è leader
nel settore

ti di Milano: ha dovuto sistemare alcuni ospiti in un albergo vicino all'autostrada», racconta ancora Marco Celani. «Ce l'ho con chi in questi anni ha fatto razzia di appartamenti per poi metterli sul mercato con affitti brevi» ha specificato il sindaco, prendendosela con le società che gestirebbero un alto numero di appartamenti di proprietà di terzi, applicando tariffe a portata di poche persone. «Ma improvvisarsi amministratore di una o due case non è per niente facile, e il ricavo marginale, considerando tutti i costi, è davvero basso» - ribatte Andrea Laghi, responsabile vendite e

partner di Solo AffittiBrevi - «Dicono che mancano posti letto per gli studenti? Stiamo parlando di un mercato completamente diverso. Non rubiamo spazio a nessuno, anzi... Ci capita di affittare a ragazzi non frequentanti in periodo esami, a professori o ai parenti degli studenti. Più che altro ci si dovrebbe chiedere quanto inciderebbe sul totale del Pil lombardo l'eventuale scelta di limitare i soggiorni a breve durata. Il 60% dei nostri clienti sono stranieri che in estate affollano, metro, treni, bar, ristoranti: l'indotto generale andrebbe a pesare drasticamente su tutti questi settori». Sul tavolo delle richieste da parte degli imprenditori anche la modifica della legge che disciplina il contratto di locazione: al momento non obbliga l'affittuario a stipulare una copertura assicurativa, lasciando il gestore indifeso davanti a eventuali inadempimenti dell'inquilino.

NORMATIVE NON AGGIORNATE
«Gli host sono rimasti
scottati dal passato:
gli inquilini non
pagavano per mesi»

I gestori pretendono più tutele

«Non fateci passare per lupi cattivi Basta regolarizzare il mercato»

«Il 60% dei clienti sono stranieri: in estate senza di loro bar e ristoranti muoiono»

di Mariachiara Rossi
MILANO

I grandi e i piccoli operatori del settore non ci stanno. «Non fateci passare per lupi cattivi. I problemi di oggi c'erano già 30 anni fa. Che senso ha ora caricarli sulle spalle dei privati? "Il pubblico" si deve prendere le sue responsabilità» rispondono in coro e ad alta voce i gestori delle strutture, i cui diritti sono rappresentati dall'Associazione italiana gestori affitti brevi. A tenere banco, oltre alle parole del sindaco di Milano, la "Local law 18", nuova legge entrata in vigore a New York il 5 settembre che limita fortemente il modo in cui Airbnb opera, restringendo ad un mese il tempo massimo di affitto e a soli due ospiti il numero limite di persone per soggiorno. Misure che non convincono Marco Celani, presidente di Agab e Ceo di Italianway, leader nel business degli affitti brevi: «Sono stupito che una simile limitazione venga portata avanti proprio in America. Da cittadino e imprenditore trovo che sia un freno alla libertà personale e alla proprietà

privata. Senza contare che, numeri alla mano, ad agosto 2023 il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43mila annunci online nella Grande Mela, di cui il 42% erano camere in condivisione e il 56% case intere. Rispetto al totale delle case esistenti a New York (circa 7,8 milioni), stiamo parlando di un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli abitualmente affittate. Una decisione che alla fine andrà a pesare sui viaggiatori low cost e per piacere, e probabilmente gli unici felici saranno i ricchi abitanti del centro». A confronto, per Celani, il sistema di controllo messo in atto dal capoluogo lombardo è efficiente e funziona già molto bene. «Non servono altre regole, bisognerebbe solo mettere in pratica quelle esistenti: chi affitta deve presentare la Scia al Comune, l'abitabilità e tutta una serie di documenti ad hoc. Piuttosto che limitare gli affitti brevi, penso che sarebbe molto più intelligente regolarizzare il mercato. Per esempio inserendo l'obbligo di Partiva Iva già dalla seconda casa messa in affitto», propone Vincenzo Cella, Ceo di Halldis, società di property management fondata nel 1986 a Milano. Secondo dati provenienti da AirDNA, il principale fornitore di numeri sul mercato degli affitti brevi nel mondo, nel 2023, sul totale degli annunci a Milano, quelli attivi - ossia che sono stati scelti per un soggiorno a partire dal nuovo anno solare - sarebbero poco più di 5mila, circa lo 0,5% del totale delle abitazioni del capoluogo. «Ho un passato in Investment Banking e sono abituato a prendere decisioni basandomi sui numeri. Mi preoccupa il fatto che il Comune di Milano si vanti di accogliere eventi di tutti i generi - per esempio a fine settembre accoglierà la fashion week, un festival di yoga con 4mila persone, oltre ad una partita di Champions - ma che non si interessi di fornire a turisti e visitatori abitazioni facilmente raggiungibili nel centro cittadino. Giusto qualche giorno fa parlavo con la direttrice del teatro Menotti di Milano: ha dovuto sistemare alcuni ospiti in un albergo vicino all'autostrada», racconta ancora Marco Celani. «Ce l'ho con chi in questi anni ha fatto razzia di appartamenti per poi metterli sul mercato con affitti brevi» ha specificato il sindaco, prendendosi con le società che gestirebbero un alto numero di appartamenti di proprietà di terzi, applicando tariffe a portata di poche persone. «Ma improvvisarsi amministratore di una o due case non è per niente facile, e il ricavo marginale, considerando tutti i costi, è davvero basso - ribatte Andrea Laghi, responsabile vendite e partner di Solo Affitti Brevi -. Dicono che mancano posti letto per gli studenti? Stiamo parlando di un mercato completamente diverso. Non rubiamo spazio a nessuno, anzi... Ci capita di affittare a ragazzi non frequentanti in periodo esami, a professori o ai parenti degli studenti. Più che altro ci si dovrebbe chiedere quanto inciderebbe sul totale del Pil lombardo l'eventuale scelta di limitare i soggiorni a breve durata. Il 60% dei nostri clienti sono stranieri che in estate affollano, metro, treni, bar, ristoranti: l'indotto generale andrebbe a pesare drasticamente su tutti questi settori». Sul tavolo delle richieste da parte degli imprenditori anche la modifica della legge che disciplina il contratto di locazione: al momento non obbliga l'affittuario a stipulare una copertura assicurativa, lasciando il gestore indifeso davanti a eventuali inadempimenti dell'inquilino.

TESTATA: TGCOM24**7 SETTEMBRE 2023**https://www.tgcom24.mediaset.it/politica/stretta-airbnb-e-affitti-brevi-sanzioni-inasprite_69579392-202302k.shtml

Airbnb e affitti brevi, stretta del governo con sanzioni inasprite: le nuove regole

Per le associazioni di categoria nel ddl affitti brevi c'è una "deriva liberticida". Plauso (a metà) del sindaco di Firenze, Dario Nardella: "Un timido passo avanti"

Arriva anche in Italia la stretta sugli affitti brevi e gli Airbnb. Nella nuova proposta di legge per arginare i soggiorni "lampo" vengono inasprite le sanzioni per chi affitta un solo giorno (il minimo è due) e ogni appartamento avrà un codice identificativo nazionale (Cin) che dovrà esporre. Scende, inoltre, da 4 a 2 il limite di appartamenti, dello stesso proprietario, in locazione breve (da 1 a 30 notti) che possono essere tassati con cedolare secca.

Come annunciato dalla ministra Daniela Santanchè l'ufficio legislativo del dicastero del Turismo ha inviato ai soggetti interessati (le associazioni che hanno partecipato ai lavori di discussione di questi mesi) il nuovo testo della proposta normativa sugli affitti brevi "al fine di fornire una disciplina uniforme a livello nazionale nonché di contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore". Nella bozza di maggio si parlava invece di "fornire una disciplina uniforme a livello nazionale volta a fronteggiare il rischio di un turismo sovradimensionato rispetto alle potenzialità ricettive locali e a salvaguardare la residenzialità dei centri storici ed impedirne lo spopolamento".

Nel nuovo testo si conferma l'obbligatorietà del codice identificativo nazionale, il Cin (che sostituisce quello regionale). "Al fine di assicurare la tutela della concorrenza, della sicurezza del territorio e per contrastare forme irregolari di ospitalità, il ministero del Turismo assegna, tramite apposita procedura automatizzata, un codice identificativo nazionale - Cin a ogni unità immobiliare a uso abitativo oggetto di locazione per finalità turistiche, previa presentazione in via telematica di un'istanza da parte del locatore, ancorché già munito di un codice identificativo regionale - Cir rilasciato dalla regione competente". A differenza di maggio, il Cin viene collegato all'immobile e non si specifica che può essere chiesto dal proprietario o da un gestore.

La novità più forte è sicuramente quella che riguarda l'inasprimento delle sanzioni: multe fino a 5mila euro per chi affitterà una casa per una sola notte e fino a 8mila a chi concede in locazione un immobile a uso abitativo per finalità turistiche privo di Cin. "Sono molti anni che si aspettava un intervento specifico e non mi sembra che nessuno, prima di noi, né la sinistra che è stata per 10 anni al governo, né quei sindaci che oggi chiedono interventi urgenti, abbia mai voluto affrontare una questione riguardante un tema così complesso e spinoso. Abbiamo invece affrontato la situazione degli affitti

brevi in tempi non sospetti avviando, già mesi fa, tavoli di confronto con associazioni di categoria e degli inquilini, le Regioni e i sindaci delle città metropolitane, per di arrivare ad una proposta il più possibile condivisa" aveva spiegato all'Ansa la ministra Santanchè.

Associazioni: "Nel ddl affitti brevi una deriva liberticida" - Aigab, Confedilizia, Fiaip e Prolocatur hanno espresso la loro "più totale contrarietà" al disegno di legge sugli affitti brevi predisposto dal ministero del Turismo. "Si tratta - affermano in una nota - di un testo palesemente mirato a contrastare l'ospitalità in casa a vantaggio di quella in albergo in virtù della previsione di una innumerevole serie di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi senza precedenti, alcuni dei quali di pressoché impossibile applicazione. Basti, a titolo esemplificativo, citare alcune previsioni: viene vietato, nelle città più importanti, l'affitto delle case per una sola notte; vengono imposti ai proprietari di casa gli stessi adempimenti previsti per gli alberghi (estintore, rilevatore monossido di carbonio, segnaletica di sicurezza, ecc.), persino nel caso in cui si affitti per una settimana l'anno la casetta al mare o in montagna; vengono previsti, per la prima volta nella storia, dei requisiti soggettivi per poter affittare una casa; viene imposto di diventare imprenditore, con i mille adempimenti conseguenti, a chi dia in locazione breve più di due appartamenti; vengono introdotte pesanti sanzioni per violazione di meri obblighi formali (es.: fino a ottomila euro per chi dimenticasse di chiedere un codice)".

"Si tratta - commentano i rappresentanti delle associazioni di categoria - di una proposta di legge inaccettabile che contraddice le ripetute dichiarazioni pubbliche nelle quali il ministro Santanchè affermava, nell'affrontare la delicata materia delle locazioni turistiche, la propria contrarietà all'introduzione di divieti, chiusure e limitazioni. Chiediamo un deciso cambio di rotta nell'impostazione di una normativa che, se rimanesse tale, determinerebbe una pericolosa deriva liberticida rispetto al diritto costituzionalmente garantito di poter affittare liberamente il proprio immobile, acquistato spesso e volentieri con i risparmi accumulati in anni e anni di sacrifici".

Nardella: "Bozza Santanchè è timido passo avanti" - "Il pressing dei sindaci e l'iniziativa di Firenze stanno producendo i primi risultati. Nella bozza del ddl sugli affitti brevi che ci è stata inviata c'è a prima vista un primo passo avanti, il limite a due alloggi per il regime fiscale agevolato. Ma da solo serve a poco. Il limite dei due alloggi per essere efficace dovrebbe anzitutto valere in assoluto per ciascun proprietario persona fisica o giuridica sulla piattaforma on line". Così il sindaco di Firenze, Dario Nardella, sulla bozza aggiornata del ddl sugli affitti brevi della ministra del Turismo, Daniela Santanchè.

"In attesa di leggere approfonditamente la bozza, posso dire che è necessario aggiungere altri punti che i sindaci delle città metropolitane avevano chiesto, come un tetto massimo di giorni per alloggio e soprattutto la zonizzazione, ossia poteri specifici ai comuni per limitare tout court anche temporaneamente gli affitti turistici in determinate zone della città a particolare valore storico e con particolare concentrazione del fenomeno", ha aggiunto Nardella. Per il sindaco di Firenze il modello di riferimento "è quello di New York, dove si riporta all'origine il concetto di sharing



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

economy limitando i cosiddetti Airbnb solo con la presenza del proprietario nell'appartamento. A questo modello dovrebbe tendere il ddl se si vogliono effetti concreti nelle nostre città dove il caro affitti e la perdita di identità culturale e sociale dei centri storici sono diventati un'emergenza".

TESTATA: MILLIONAIRE**7 SETTEMBRE 2023**<https://www.millionaire.it/nuove-regolamentazioni-su-airbnb-a-new-york-un-cambio-epocale-nellindustria-degli-affitti-a-breve/>

Nuove regolamentazioni su Airbnb a New York: un cambio epocale nell'industria degli affitti a breve

A partire dal 5 settembre, New York ha introdotto una nuova legge che limita severamente il settore degli affitti brevi tramite piattaforme come Airbnb, Vrbo e Booking.com. Questa nuova normativa permette affitti di breve durata solo in quei casi in cui l'host, sia esso il proprietario o l'inquilino, sia fisicamente presente nell'abitazione. Inoltre, il numero massimo di ospiti consentito è due. Rimangono immutate le condizioni per i contratti superiori ai 30 giorni.

Il contesto

La legge arriva in un momento in cui anche varie città europee, come Amsterdam, stanno tentando (spesso senza successo) di imporre restrizioni simili. La legge prevede un sistema di registrazione municipale e sanzioni salate per chi non si conforma. Gli host potrebbero affrontare multe fino a \$5,000, mentre le piattaforme di affitto potrebbero essere sanzionate fino a \$1,500 per ogni transazione che coinvolge un affitto illegale.

L'impatto su diverse tipologie di BnB

Questo cambio normativo ha un impatto considerevole su varie tipologie di servizi BnB. Appartamenti di dimensioni maggiori, spesso preferiti da famiglie e situati vicino ai musei e altre attrazioni turistiche, saranno di fatto esclusi dal mercato. Questa restrizione limita anche la possibilità per le persone di affittare i propri appartamenti durante i fine settimana in cui sono assenti, riducendo significativamente le opzioni disponibili.

Le controversie

Secondo le autorità locali, questa mossa mira a combattere l'aumento dei prezzi degli affitti e la crisi immobiliare crescente nella città. Tuttavia, molti critici vedono questa decisione come una concessione alle lobby alberghiere e un attacco alle alternative di alloggio più economiche per i turisti, una vera e propria fonte di reddito per moltissime famiglie.

Il punto di vista dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (Aigab)

Marco Celani, presidente dell'Aigab, sottolinea che la proporzione di case affittate a breve termine a New York è minima rispetto al numero totale di alloggi nella città. Secondo dati del portale Inside Airbnb, solo lo 0,5% delle case nella città sono elencate per affitti brevi, rappresentando solo lo 0,1% di quelle effettivamente affittate. Celani

afferma che queste cifre dimostrano che le nuove restrizioni sono ingiustificate e rispondono più a interessi particolari che a un reale bisogno della comunità.

Implicazioni Globali

Nonostante New York costituisca una fetta relativamente piccola del mercato globale di Airbnb, queste nuove regole rappresentano un segnale forte su come le autorità locali possono influenzare e persino mettere in crisi questo segmento di mercato. New York non è la sola città a prendere misure del genere, mostrando che la tensione tra piattaforme di affitto di breve termine e regolamenti locali è un tema che non riguarda solo gli Stati Uniti, ma ha implicazioni globali.

TESTATA: QN ECONOMIA**7 SETTEMBRE 2023**<https://www.quotidiano.net/economia/ddl-affitti-brevi-contenuto-4ec9ed66>

Ddl Affitti brevi: cedolare secca a rischio. I gestori: "Così si alimenta il nero"

Il decreto imporrà obblighi per turisti, proprietari e gestori. Diventerà attività imprenditoriale quella di chi possiede più di 3 immobili. I rischi e l'allarme delle associazioni

ELISA SERAFINI

Roma, 7 settembre 2023 – Dopo mesi di attesa è stato condiviso il decreto di regolamentazione degli affitti brevi, sostenuto dal Governo Meloni e, in particolare, dalla ministra al Turismo, Daniela Santanchè.

Il Ddl affitti brevi

L'industria degli affitti brevi è stata spesso tacciata di essere la responsabile del caro affitti, anche se mancano - al momento - evidenze scientifiche che provino il nesso causale, e il mondo accademico è ancora diviso su questo tema. In Italia ci sono 9,5 milioni di immobili inutilizzati e solo 640.000 sono inseriti nei circuiti di affitti brevi (1.5%) di queste, 200.000 sono gestiti da aziende. Il DDL Locazioni Turistiche prevede limitazioni e obblighi che riguarderanno proprietari, gestori e affittuari. Viene confermato l'obbligo di identificazione nazionale per gli immobili affittati tramite servizi di locazione turistica, e vengono stabiliti, tra gli altri, l'obbligo di avvio attività imprenditoriale per chi possiede più di tre immobili in locazione turistica. Si conferma la restrizione, richiesta esplicitamente da Federalberghi di introdurre un soggiorno minimo di due notti nei 14 comuni metropolitani, nei quali chi vorrà pernottare una notte dovrà andare in hotel, obbligatoriamente. La sanzione prevista, per chi viola questa regola, è di 5000 euro. La banca dati in cui verranno registrati gli affitti brevi si occupa anche di strutture ricettive in generale, e il codice identificativo CIN dovrà contenere il numero massimo di posti letto per ogni immobile. Non esporre il CIN per ogni annuncio costerà una sanzione da 500 a 5000 euro e l'immediata rimozione dell'annuncio. Non avere richiesto il CIN sarà sanzionato fino a 8000 euro. Il controllo e la sanzione spetteranno ai vigili comunali o alla polizia.

All'articolo 3 viene inserita una limitazione per chi avrà la capacità di affittare, escludendo condannati a più di 3 anni, e mafiosi. Tra gli elementi più controversi, vi è la qualifica di imprenditore anche per chi assegna la gestione dei propri immobili a terzi, come le società di property management che occupano, oggi, oltre 30.000 professionisti. Il singolo proprietario perderebbe il diritto alla cedolare secca, incorrendo in una potenziale sanzione fino a 10.000 euro. Secondo Marco Celani, presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi - AIGAB, che rappresenta 220 operatori, se questa interpretazione fosse confermata "centinaia di migliaia di proprietari dovrebbero



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

aprire una Partita IVA solo per poter affittare i loro immobili, introducendo una discrasia enorme rispetto ai contratti 4+4. Sarebbe un enorme passo indietro rispetto all'introduzione della cedolare secca nel 2011 che ha contribuito a far emergere molto sommerso".

I provvedimenti impatterebbero in particolare nelle località turistiche, in cui spesso famiglie possiedono più immobili e non ci sono hotel. In quei contesti, conclude Celani, "si tornerebbe dalle prenotazioni online tracciate agli affitti in nero, limitando il turismo ai conoscenti italiani rispetto alla capacità di attrazione di turismo straniero che i grandi portali offrono".

TESTATA: IL SECOLO XIX**7 SETTEMBRE 2023**https://www.ilsecoloxix.it/italia/2023/09/07/news/affitti_brevi_turisticci_bozza_santanche_li_mite_due_notti_consecutive-13031440/

Affitti brevi turistici: il Ddl Santanchè fissa il limite di due notti consecutive. Ma solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane

Le critiche delle associazioni: si chiedono gli stessi adempimenti degli alberghi

Tra le principali novità del disegno di legge allo studio del ministro del Turismo Daniela Santanché che a breve dovrebbe presentarlo in Cdm la definizione della durata minima del soggiorno che viene fissata ad un minimo di «due notti consecutive», una norma questa molto attesa dagli albergatori. Il tetto delle due notti si applica però solo nei centri storici dei comuni capoluoghi delle città metropolitane, un perimetro di applicazione, dunque, che sembrerebbe abbastanza circoscritto. Chi dovesse contravvenire al rispetto del limite dei due pernottamenti, con una locazione concessa per una sola notte, sarà punito con multe da 1.000 a 5.000 euro. Una vera e propria 'stretta' riguarda il numero degli appartamenti in quanto «il regime fiscale per gli affitti brevi svolti per finalità turistiche possono riguardare non più di due appartamenti», altrimenti si presume che l'attività venga svolta in forma imprenditoriale e scatta un'altra forma di tassazione. Tra gli altri 'paletti' imposti per legge anche il fatto che l'unità immobiliare deve essere ubicata «in un luogo diverso da quello di residenza della parte conduttrice».

Altro punto nodale previsto dal ddl riguarda l'obbligo di riscossione della tassa di soggiorno, che fino ad oggi non riguardava gli affitti brevi ma solo alberghi e B&B e viene esteso anche «ai soggetti esercenti attività di intermediazione immobiliare e di gestione di portali telematici qualora abbiano incassato il canone o il corrispettivo», «nonché ai contratti di albergo, alloggio, o comunque diversamente denominati, conclusi con le strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere». Non è trascurabile la definizione di regole per «chiunque eserciti l'attività di locazione per finalità turistiche in forma imprenditoriale, direttamente o tramite società che svolgono attività di intermediazione immobiliare ovvero di gestione di portali telematici» che viene soggetto, anche ai fini fiscali, alla disciplina generale dell'imprenditore, nonché all'obbligo di segnalazione certificata di inizio attività presso lo sportello unico per le attività produttive (Suap) del comune del territorio in cui viene svolta l'attività, pena l'irrogazione di una sanzione pecuniaria da euro 2.000 ad euro 10.000 euro.

«Le misure presentate oggi dal governo sull'ospitalità turistica non produrranno alcun effetto per la città di Milano». Così l'assessore alla Casa Pierfrancesco Maran commenta l'aggiornamento del disegno di legge sugli affitti brevi annunciato oggi dal Ministro al

Turismo Daniela Santanché. «Sull'ospitalità turistica l'unica cosa che cambia, secondo la proposta fatta dal Governo, è che si può affittare un appartamento per almeno due notti. Si tratta di un'occasione persa - dichiara Maran-. È come dire che non cambia niente».

Le critiche delle associazioni

Aigab, Confedilizia, Fiaip e Prolocatur esprimono la loro «più totale contrarietà» al disegno di legge sugli affitti brevi predisposto dal ministero del Turismo. «Si tratta - affermano in una nota - di un testo palesemente mirato a contrastare l'ospitalità in casa a vantaggio di quella in albergo in virtù della previsione di una innumerevole serie di divieti, limitazioni, requisiti e obblighi senza precedenti, alcuni dei quali di pressoché impossibile applicazione. Basti, a titolo esemplificativo, citare alcune previsioni: viene vietato, nelle città più importanti, l'affitto delle case per una sola notte; vengono imposti ai proprietari di casa gli stessi adempimenti previsti per gli alberghi (estintore, rilevatore monossido di carbonio, segnaletica di sicurezza, ecc.), persino nel caso in cui si affitti per una settimana l'anno la casetta al mare o in montagna; vengono previsti, per la prima volta nella storia, dei requisiti soggettivi per poter affittare una casa; viene imposto di diventare imprenditore, con i mille adempimenti conseguenti, a chi dia in locazione breve più di due appartamenti; vengono introdotte pesanti sanzioni per violazione di meri

**TESTATA: NORME&TRIBUTI + CONDOMINIO (IL SOLE
24 ORE)****6 SETTEMBRE 2023**<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/airbnb-scatta-stretta-new-york-contro-affitti-brevi-AFujltdk>

Airbnb, scatta la stretta di New York contro gli affitti brevi

di Laura Cavestri

Dal 5 settembre in vigore la legge che consente l'affitto breve solo di appartamenti dove proprietari o affittuari, risiedono in prima persona e sono presenti durante il soggiorno

In Europa ci stanno provando (e non sempre con successo, come ad Amsterdam). Da oggi, alle città che puntano a limitare il fenomeno degli "affitti brevi", si è aggiunta New York. Da martedì 5 settembre è infatti entrata in vigore una legge in base alla quale, previa registrazione in un pubblico registro municipale, possono essere offerti in affitto breve solo appartamenti dove gli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti. Non solo. Gli ospiti non possono essere più di due.

Il caso di New York

Airbnb, Vrbo e Booking.com per incassare le commissioni sugli affitti a breve dovranno quindi assicurarsi che chi mette a disposizione la propria casa abbia ottenuto la necessaria autorizzazione. Salate le sanzioni: gli host che violano le regole potrebbero incorrere in multe fino a 5mila dollari per i recidivi e le piattaforme potrebbero essere multate fino a 1.500 dollari per transazioni che coinvolgono affitti illegali.

Regole stringenti, che di fatto mettono fuori mercato gli accoglienti appartamenti con due e tre camere da letto vicino ai musei per famiglie e persino la possibilità, per le persone, di affittare il proprio appartamento nei fine settimana quando sono via. Anche se Airbnb, Vrbo e altri operatori possono continuare a operare a New York, le nuove regole sono così rigide da tradursi in un "divieto di fatto" sulla propria attività e nella scomparsa di migliaia di annunci.

Secondo le autorità locali, gli affitti a breve tramite Airbnb e altre piattaforme hanno spinto al rialzo gli affitti ed esacerbato la crisi immobiliare della città. Molti però criticano le nuove norme e accusano la città di essersi piegata alla lobby degli alberghi, con il risultato di eliminare alternative più economiche per i visitatori.

L'Associazione affitti brevi: decisione ingiustificata

«Quello che va subito messo in chiaro – ha sottolineato Marco Celani, presidente Aigab, associazione italiana gestori affitti brevi – è che il numero delle case che a New York City sono messe a reddito con gli affitti brevi è davvero irrisorio ed irrilevante. Ad agosto 2023, infatti, il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43mila annunci online a New York City, di cui il 42% sono camere in condivisione e il 56% case intere. Rispetto al totale delle case esistenti nella Grande Mela (che sono circa 7,8milioni), stiamo quindi parlando di un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli frequentemente e abitualmente affittate. Si tratta di dati che dimostrano in maniera evidente che la decisione di limitare gli affitti brevi è ingiustificata e risponde alla necessità di accontentare interessi particolari e non risponde ad un allarme reale».

Solo nel 2022, gli annunci di affitti a breve termine hanno fruttato 85 milioni di dollari a New York. Se la città rappresenta una fetta relativamente piccola del mercato globale di Airbnb, le nuove regole mostrano come i governi locali possono incidere, con norme locali, su questo segmento del mercato delle locazioni e metterlo in crisi. New York, infatti, non è l'unica città che si è mossa in tal senso.

I precedenti di fermare gli affitti brevi

E ognuno sta adottando un approccio diverso. Dallas ha limitato gli affitti a breve termine a quartieri specifici per evitare feste rumorose e pericolose. La provincia canadese del Quebec e Memphis, nel Tennessee, ora richiedono licenze per affitti a breve termine. A San Francisco, il tempo in cui qualcuno può mettere in affitto la propria intera residenza su Airbnb è limitato a 90 giorni all'anno.

Non solo. Il disegno di legge 584 del Senato della California – noto come Laborforce Housing Financing Act – se approvato punta a tassare il 15% dei prezzi degli affitti a breve termine, che il disegno di legge definisce come soggiorni non superiori a 30 giorni in case, case o alloggi che non siano un hotel, motel, locanda o bed and breakfast – a partire dal 2025. I legislatori hanno previsto che il disegno di legge potrebbe generare circa 150 milioni di dollari di entrate fiscali ogni anno, che verrebbero depositati in un fondo per alloggi a prezzi accessibili creato dallo stesso disegno di legge.

In Europa

A luglio di tre anni fa i divieti erano scattati anche ad Amsterdam: possibile mettere in affitto le proprie case ai turisti solo con permessi specifici, al massimo 4 persone per volta e per non più di 30 giorni l'anno. Un limite che Parigi aveva portato a 120 giorni. Berlino in precedenza aveva vietato quasi tutti gli Airbnb, ma aveva adottato la decisione nel 2018.

Tuttavia, proprio a luglio di quest'anno, il massimo organo amministrativo olandese, il Consiglio di Stato – Il Raad van State – aveva stabilito che il comune di Amsterdam non può vietare ai residenti di determinati quartieri del centro città (Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde e Grachtengordel-Zuid) di affittare le proprie case ai turisti.

A Berlino il divieto è stato revocato, ma rimangono regole rigide, applicate con pesanti multe. Gli host di Airbnb in città devono avere un permesso per affittare un'intera proprietà a breve termine. Le seconde case possono essere affittate per un massimo di 90 giorni all'anno

In Italia

In attesa di capire se e quali restrizioni arriveranno con il disegno di legge "Santanchè", a luglio, la domanda di seconde case in affitto breve (rispetto allo stesso periodo del 2022) è cresciuta del 25%, con un leggero calo nelle città d'arte e un aumento in altre località balneari e turistiche. Lo sottolineano i dati elaborati dal Centro Studi Aigab su base AirDNA. In Italia – nelle aree densamente turistiche – è un business che consente anche di mettere a reddito un appartamento risparmiandosi liti e contenziosi legali con gli inquilini che non pagano o non lasciano l'appartamento al termine del contratto tradizionale e che da noi sono particolarmente lunghi.

A fine maggio, tuttavia, su pressing di città come Firenze, Roma, Venezia che premevano per una qualche forma di limitazione del fenomeno, è stata proposta una bozza di disegno di legge dal ministro del Turismo, Daniela Santanchè, che obbligherebbe ad ottenere un codice identificativo nazionale (con annesse sanzioni per chi viene colto inadempiente) e vorrebbe introdurre un pernottamento minimo di 2 notti nei comuni a densità turistica alta, che includerebbe 14 città metropolitane (che sono Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Venezia, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Palermo, Catania, Messina e Cagliari) e alcuni comuni molto turistici. Il testo è al vaglio di un tavolo tecnico con Comuni e operatori del settore ma in estate non sembra aver fatto sostanziali passi avanti.

TESTATA: IL SOLE 24 ORE (REAL ESTATE)**5 SETTEMBRE 2023**[https://www.ilsole24ore.com/art/airbnb-scatta-stretta-new-york-contro-affitti-brevi-AFe!
AXk](https://www.ilsole24ore.com/art/airbnb-scatta-stretta-new-york-contro-affitti-brevi-AFe!AXk)

Airbnb, New York limita gli affitti brevi: meno case per turisti, più costi per host

Da oggi è in vigore la legge che consente l'affitto breve solo di appartamenti dove gli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti. In Italia, per ora, se ne parla

di Laura Cavestri

In Europa ci stanno provando (e non sempre con successo, come ad Amsterdam). Da oggi, alle città che puntano a limitare il fenomeno degli "affitti brevi", si è aggiunta New York. Da martedì 5 settembre è infatti entrata in vigore una legge in base alla quale, previa registrazione in un pubblico registro municipale, possono essere offerti in affitto breve solo appartamenti dove gli host, cioè i proprietari o gli affittuari, risiedono in prima persona e sono effettivamente presenti. Non solo. Gli ospiti non possono essere più di due.

Il caso di New York

Airbnb, Vrbo e Booking.com per incassare le commissioni sugli affitti a breve dovranno quindi assicurarsi che chi mette a disposizione la propria casa abbia ottenuto la necessaria autorizzazione. Salate le sanzioni: gli host che violano le regole potrebbero incorrere in multe fino a 5mila dollari per i recidivi e le piattaforme potrebbero essere multate fino a 1.500 dollari per transazioni che coinvolgono affitti illegali.

Regole stringenti, che di fatto mettono fuori mercato gli accoglienti appartamenti con due e tre camere da letto vicino ai musei per famiglie e persino la possibilità, per le persone, di affittare il proprio appartamento nei fine settimana quando sono via. Anche se Airbnb, Vrbo e altri operatori possono continuare a operare a New York, le nuove regole sono così rigide da tradursi in un "divieto di fatto" sulla propria attività e nella scomparsa di migliaia di annunci.

Secondo le autorità locali, gli affitti a breve tramite Airbnb e altre piattaforme hanno spinto al rialzo gli affitti ed esacerbato la crisi immobiliare della città. Molti però criticano le nuove norme e accusano la città di essersi piegata alla lobby degli alberghi, con il risultato di eliminare alternative più economiche per i visitatori.

L'Associazione affitti brevi: decisione ingiustificata

«Quello che va subito messo in chiaro – ha sottolineato Marco Celani, presidente Aigab, associazione italiana gestori affitti brevi – è che il numero delle case che a New York City sono messe a reddito con gli affitti brevi è davvero irrisorio ed irrilevante. Ad agosto 2023, infatti, il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43mila annunci online a New York

City, di cui il 42% sono camere in condivisione e il 56% case intere. Rispetto al totale delle case esistenti nella Grande Mela (che sono circa 7,8milioni), stiamo quindi parlando di un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli frequentemente e abitualmente affittate. Si tratta di dati che dimostrano in maniera evidente che la decisione di limitare gli affitti brevi è ingiustificata e risponde alla necessità di accontentare interessi particolari e non risponde ad un allarme reale».

Solo nel 2022, gli annunci di affitti a breve termine hanno fruttato 85 milioni di dollari a New York. Se la città rappresenta una fetta relativamente piccola del mercato globale di Airbnb, le nuove regole mostrano come i governi locali possono incidere, con norme locali, su questo segmento del mercato delle locazioni e metterlo in crisi. New York, infatti, non è l'unica città che si è mossa in tal senso.

I precedenti di fermare gli affitti brevi

E ognuno sta adottando un approccio diverso. Dallas ha limitato gli affitti a breve termine a quartieri specifici per evitare feste rumorose e pericolose. La provincia canadese del Quebec e Memphis, nel Tennessee, ora richiedono licenze per affitti a breve termine. A San Francisco, il tempo in cui qualcuno può mettere in affitto la propria intera residenza su Airbnb è limitato a 90 giorni all'anno.

Non solo. Il disegno di legge 584 del Senato della California – noto come Laborforce Housing Financing Act – se approvato punta a tassare il 15% dei prezzi degli affitti a breve termine, che il disegno di legge definisce come soggiorni non superiori a 30 giorni in case, case o alloggi che non siano un hotel, motel, locanda o bed and breakfast – a partire dal 2025. I legislatori hanno previsto che il disegno di legge potrebbe generare circa 150 milioni di dollari di entrate fiscali ogni anno, che verrebbero depositati in un fondo per alloggi a prezzi accessibili creato dallo stesso disegno di legge.

A New York Airbnb ha provato a contrastare la nuova legge, fino ad oggi senza successo.

In Europa

A luglio di tre anni fa i divieti erano scattati anche ad Amsterdam: possibile mettere in affitto le proprie case ai turisti solo con permessi specifici, al massimo 4 persone per volta e per non più di 30 giorni l'anno. Un limite che Parigi aveva portato a 120 giorni. Berlino in precedenza aveva vietato quasi tutti gli Airbnb, ma aveva adottato la decisione nel 2018.

Tuttavia, proprio a luglio di quest'anno, il massimo organo amministrativo olandese, il Consiglio di Stato – Il Raad van State – aveva stabilito che il comune di Amsterdam non può vietare ai residenti di determinati quartieri del centro città (Burgwallen Oude Zijde, Burgwallen Nieuwe Zijde e Grachtengordel-Zuid) di affittare le proprie case ai turisti.

A Berlino il divieto è stato revocato, ma rimangono regole rigide, applicate con pesanti multe. Gli host di Airbnb in città devono avere un permesso per affittare un'intera proprietà a breve termine. Le seconde case possono essere affittate per un massimo di 90 giorni all'anno

In Italia

In attesa di capire se e quali restrizioni arriveranno con il disegno di legge “Santanchè”, a luglio, la domanda di seconde case in affitto breve (rispetto allo stesso periodo del 2022) è cresciuta del 25%, con un leggero calo nelle città d'arte e un aumento in altre località balneari e turistiche. Lo sottolineano i dati elaborati dal Centro Studi Aigab su base AirDNA. In Italia – nelle aree densamente turistiche – è un business che consente anche di mettere a reddito un appartamento risparmiandosi liti e contenziosi legali con gli inquilini che non pagano o non lasciano l'appartamento al termine del contratto tradizionale e che da noi sono particolarmente lunghi.

A fine maggio, tuttavia, su pressing di città come Firenze, Roma, Venezia che premevano per una qualche forma di limitazione del fenomeno, è stata proposta una bozza di disegno di legge dal ministro del Turismo, Daniela Santanchè, che obbligherebbe ad ottenere un codice identificativo nazionale (con annesse sanzioni per chi viene colto inadempiente) e vorrebbe introdurre un pernottamento minimo di 2 notti nei comuni a densità turistica alta, che includerebbe 14 città metropolitane (che sono Milano, Roma, Torino, Genova, Bologna, Firenze, Venezia, Napoli, Bari, Reggio Calabria, Palermo, Catania, Messina e Cagliari) e alcuni comuni molto turistici. Il testo è al vaglio di un tavolo tecnico con Comuni e operatori del settore ma in estate non sembra aver fatto sostanziali passi avanti.

TESTATA: MILANO FINANZA**5 SETTEMBRE 2023**

<https://www.milanofinanza.it/news/airbnb-a-new-york-stretta-sugli-affitti-brevi-e-in-italia-che-fine-ha-fatto-il-ddl-santanche-202309051324214351>

Airbnb, a New York stretta sugli affitti brevi. E in Italia che fine ha fatto il ddl Santanchè?

di Rossella Savojardo

La legge impedisce alle persone di affittare case agli ospiti per meno di 30 giorni, a meno che l'host o l'affittuario non sia fisicamente presente nell'appartamento o nella casa durante il soggiorno

New York City chiude ufficialmente le porte a Airbnb. Il 5 settembre è infatti entrata in vigore la legge locale numero 18, adottata lo scorso 9 gennaio 2022, nota come «legge sulla registrazione degli affitti a breve termine» che punta a far rispettare nuove severe normative che limitano la capacità dei residenti di affittare case attraverso piattaforme come Airbnb.

Cosa dice la legge

La legge richiede in primo luogo agli host di affitti a breve termine di registrarsi presso l'Office of Special Enforcement (Ose) del sindaco e vieta alle piattaforme di servizi di prenotazione (come Airbnb, Vrbo, Booking.com e altri) di elaborare transazioni per affitti a breve termine non registrati.

La legge impedisce alle persone di affittare case agli ospiti per meno di 30 giorni, a meno che l'host o l'affittuario non sia fisicamente presente nell'appartamento o nella casa durante il soggiorno. La norma specifica, inoltre, che non sono ammessi più di due ospiti alla volta e che devono avere accesso immediato all'intera casa. D'ora in poi dunque solo coloro che abitano nella City potranno affittare per periodi brevi il proprio immobile.

In particolar modo, a partire dal 5 settembre 2023, la fase iniziale dell'applicazione della legge locale 18 si concentrerà sulla collaborazione con le piattaforme di prenotazione per garantire che tutte le verifiche si svolgano correttamente e che le piattaforme interrompano l'elaborazione di transazioni non verificate.

L'accusa della municipalità verso le piattaforme come Airbnb è di non star controllando le loro piattaforme in modo abbastanza aggressivo da sradicare i trasgressori. Un funzionario della città di New York in un deposito giudiziario di luglio ha affermato che oltre la metà delle entrate nette di Airbnb, 85 milioni di dollari nel 2022, da affitti a breve termine a New York City proveniva da attività illegali. In quel caso la società aveva contestato l'accusa.

Più in generale la città di New York stima che alla fine del 2022 c'erano circa 10.000 annunci Airbnb che erano affitti illegali a breve termine. Oltre che una chiara competizione con il settore alberghiero, la Grande Mela ritiene che affittare quelle case a turisti e visitatori, invece che ai newyorkesi, aggrava anche la carenza di alloggi della città e rende ancora più costoso viverci. Le lamentele di alcuni residenti sono poi relative ai comportamenti degli ospiti che comportano in alcuni casi un rischio di maggiore criminalità e problemi eccessivi di rumore e pulizia.

Il quadro della Grande Mela sugli affitti brevi

Secondo i calcoli di Aigab (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi) «il numero delle case che a New York sono messe a reddito con gli affitti brevi è davvero irrisorio ed irrilevante». Ad agosto 2023 il portale Inside Airbnb ha mappato circa 43 mila annunci online nella Grande Mela, di cui il 42% sono camere in condivisione e il 56% case intere. «Rispetto al totale delle case esistenti nella città (che sono circa 7,8 milioni), stiamo quindi parlando di un'incidenza dello 0,5% del totale annunci e dello 0,1% di quelli frequentemente e abitualmente affittate», commenta Marco Celani, presidente dell'Aigab.

Nella città di New York, inoltre, Celani spiega «il costo della vita e quello delle abitazioni al metro quadro è tra i più alti al mondo, in media i proprietari affittano per soli 78 giorni l'anno e le case intere online e quelle affittate frequentemente e recentemente sono solo 9.331, meno di quelle autorizzate dalla municipalità di Barcellona».

Quali saranno gli effetti? Secondo il numero uno dell'Aigab il prezzo delle notti in hotel a New York potrebbe aumentare ulteriormente «mentre il valore medio delle case scenderà con la possibile conseguenza che i proprietari più sportivi troveranno forme alternative alle piattaforme online per affittare in modo assolutamente non tracciato. Chi affittava la propria casa di tanto in tanto legalmente rinuncerà a questa fonte di reddito». I casi di Barcellona e Amsterdam, città europee che hanno da lungo tempo introdotto restrizioni sugli affitti brevi, hanno visto un aumento dei costi dei canoni di lungo periodo più di quanto non sia aumentato in città che non hanno optato per limitazioni. «Non ci aspettiamo quindi una diminuzione degli affitti di lungo periodo perché l'analisi delle serie storiche di Barcellona ed Amsterdam ci dice che i due mercati non sono correlati», conclude Celani.

Cosa succede in Italia?

In Italia lo scorso 31 maggio è stata proposta una bozza per il disegno di legge del ministero del Turismo che andrà a regolare gli affitti brevi. In termini di restrizioni il ddl all'articolo quattro e all'articolo sei stabiliscono limiti e sanzioni per tutti coloro che disattendono l'obbligo di Cin (codice identificativo nazionale). Il ddl introduce una nuova e stringente limitazione, quella del minimum stay a 2 notti, anche se l'ambito di applicazione è da approfondire. Non si potrà affittare per meno di 2 notti nei comuni a densità turistica alta. Tra questi sono comprese le 14 città metropolitane (Roma, Milano, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania, Bologna, Firenze, Venezia, Genova, Messina, Reggio Calabria, Cagliari) e i circa 969 comuni ad alta densità turistica.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Dopo la prima bozza erano stati aperti due tavoli di lavoro, uno con gli imprenditori e uno con i comuni. Da allora però sembra che tutto si sia fermato anche se la linea del mistero del Turismo, almeno fino ad ora, è rimasta quella tracciata prima dell'estate senza nessun passo indietro. (riproduzione riservata)

TESTATA: WE-WEALTH**9 AGOSTO 2023**<https://www.we-wealth.com/news/investimenti/immobiliare/affitti-brevi-cosa-rischiano-i-proprietari-con-la-stretta-in-arrivo>

Affitti brevi, cosa rischiano i proprietari con la stretta in arrivo

Alberto Battaglia

Circola una bozza di legge che punta a riordinare la normativa sull'affitto breve e minaccia di ridurre la redditività degli immobili, vietando le prenotazioni di una sola notte

Il costo degli affitti, diventato un caso dopo le proteste degli studenti in numerose città universitarie, ha riaperto le storiche polemiche delle amministrazioni locali sui presunti eccessi degli affitti brevi. La bozza di una nuova regolamentazione nazionale circolata nelle scorse settimane delineava anche un limite minimo di due notti per il soggiorno in affitto breve.

Questo pacchetto andrebbe a ridurre, nei grandi comuni, la ricettività turistica lasciando alle strutture alberghiere il monopolio dei soggiorni di una sola notte. Il Comune di Firenze, ritenendo "deludente" il pacchetto di proposte, ha deciso di andare oltre: l'intenzione del sindaco Dario Nardella è definire una destinazione d'uso residenziale non retroattiva "che blocchi per il futuro l'utilizzazione di residenze per affitti turistici brevi, dando quindi più spazio agli affitti di lungo periodo".

La proposta nazionale, così come quella del Comune di Firenze, vorrebbero rispondere, in un colpo solo, a due diverse problematiche: ridurre in qualche modo l'attrattiva dell'affitto breve agli occhi dei proprietari, incoraggiandoli a tornare all'affitto tradizionale e, nel farlo, controbilanciare gli interessi degli albergatori, in parte colpiti da una nuova concorrenza di case in affitto per uso turistico. Il tema è di particolare interesse nelle città universitarie che sono, allo stesso tempo, mete turistiche: località nelle quali le scelte dei proprietari possono contribuire a ridurre l'offerta di alloggi a disposizione per gli studenti fuori sede. In questo braccio di ferro fra le amministrazioni e i proprietari di immobili (con i relativi property manager), a soccombere saranno probabilmente questi ultimi, che si dovranno rassegnare all'esigenza politica di dare una risposta al problema abitativo. Sempre che limitare gli affitti brevi sia effettivamente una soluzione. Il rischio, hanno dichiarato a We Wealth alcuni degli esponenti seduti al tavolo di consultazione riunito il 6 giugno presso il ministero del Turismo, è che la stretta sugli affitti brevi possa minare la redditività dell'investimento immobiliare e, potenzialmente, anche il valore delle abitazioni con le carte in regola per poter essere affittate per brevi periodi.

Una stretta poco favorevole all'investimento immobiliare?

Dal divieto per i soggiorni di una sola notte, “sicuramente ci sarebbe un impatto”, dice a We Wealth Marco Celani, presidente di Aigab, l'associazione che rappresenta i property manager in Italia. “Se si costringe arbitrariamente a ridurre un parte di reddito, perché deve andare a un'altra categoria”, quella degli albergatori, “diminuisce la redditività dell'immobile e di conseguenza il suo valore”, aggiunge Celani. Secondo il presidente di Aigab, inoltre, una parte consistente della domanda che oggi cerca soggiorni di una sola notte in affitto, non opterà per l'albergo, ma cercherà una casa in 'nero'.

Nel mercato degli affitti brevi, i soggiorni di una sola notte hanno rappresentato il 6,38% del totale nel 2022, ha stimato Aigab, pari a un totale di 1,35 milioni di prenotazioni e un fatturato da 300 milioni di euro. Milano sarebbe il capoluogo più colpito dall'eventuale divieto sul soggiorno minimo, dato che il 16,7% delle prenotazioni in affitto breve sono per una sola notte, seguito da Napoli (14,2%) e Genova (11,7%).

L'investimento immobiliare, “negli ultimi cinque- sei anni è stato attratto” dalla possibilità di mettere a reddito la casa per l'affitto breve, dice Gian Battista Baccarini, presidente nazionale della Federazione italiana agenti immobiliari professionali (Fiaip). Limitare il perimetro di utilizzo per gli affitti brevi potrebbe lanciare un cattivo segnale agli investitori immobiliari, che su futuri acquisti “potrebbero pensarci due volte”.

Inoltre, limitare l'affitto breve per favorire un incremento dell'offerta di immobili disponibili per la locazione a lungo termine, secondo il presidente di Fiaip è un'idea “miope”, se l'obiettivo è invertire la storica carenza delle politiche abitative, in particolare nelle grandi città. La proposta di sottrarre agli affitti brevi i soggiorni di una sola notte va interpretata come “un regalo a Federalberghi”, secondo Celani, il quale sostiene che l'impatto degli affitti brevi sui rincari degli affitti a lungo termine sarebbe trascurabile.

Caro affitti, possibili soluzioni

I presidenti di Aigab e Fiaip concordano sul fatto che le ragioni che spingono i proprietari verso l'affitto breve, la flessibilità nel rientro in possesso dell'immobile e il superamento dei problemi di morosità, resteranno prevalenti anche in caso di stretta normativa sul settore. Di conseguenza, Fiaip non prevede alcun “travaso” da una tipologia di locazione all'altra: i proprietari subiranno l'eventuale perdita di redditività, ma non rinunceranno ai vantaggi dell'affitto breve. Il problema abitativo, dichiara Baccaglioni, avrebbe bisogno di altre soluzioni aumentare l'offerta di immobili disponibili, in particolare “un piano di riqualificazione del patrimonio pubblico, che metta disposizione nuovi spazi a canoni calmierati”.

Si può incentivare anche il settore privato con strumenti di tipo fiscale, ha aggiunto il presidente di Fiaip, come “una esenzione Imu per chi affitta a studenti fuori sede, o incentivi di tipo urbanistico” per la ricostruzione di immobili con la possibilità di cambiare la destinazione di utilizzo. Al di là delle considerazioni sull'efficacia della stretta agli affitti di breve durata come misura di sostegno alle politiche abitative, per chi investe è importante osservare come la proposta del governo abbia già deluso alcune città e rischi di andare incontro a giri di vite ancora più severi a livello locale. Nelle grandi



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

città e nelle località turistiche, quelle più esposte alle strette normative, l'investimento immobiliare rischia di avere un vento contrario in più, in un contesto già sfidato dall'aumento dei tassi e dal caro-mutui.

Articolo tratto dal numero di luglio/agosto di We Wealth

TESTATA: TTG ITALIA**12 LUGLIO 2023**

https://www.ttgitalia.com/stories/incoming/185911_affitti_brevi_il_caso_venezia_per_aigab_interessa_solo_115_delle_case_esistenti/

Affitti brevi, il caso Venezia: per Aigab interessa solo l'1,5% delle case esistenti

Sono ben 132mila le case vuote di Venezia, con un tasso di sfritto tra i più alti d'Europa, pari a oltre il 26%. Il peso delle case online sul totale delle case comunali, poi, è di appena l'1,5% del totale, inferiore alla media nazionale che è pari all'1,7%.

Questi i dati diffusi dal Centro Studi Aigab - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi - in occasione dell'incontro di ieri fra il sindaco di Venezia Luigi Brugnaro e Marco Celani e Michele Ridolfo, rispettivamente presidente e vicepresidente Aigab.

L'emendamento Pellicani

L'obiettivo del meeting è stato di fare il punto sulle intenzioni del Comune a proposito dell'applicabilità dell'emendamento Pellicani che concede alla sola amministrazione di Venezia la facoltà di introdurre in maniera autonoma restrizioni rispetto al numero di notti affittabili, con una norma che prevede un tetto massimo di 120 giorni, anche non consecutivi, per l'affitto di un immobile.

Un incontro, quello di ieri, che la stessa associazione ha definito permeato da un clima di interlocuzione positiva. "Riteniamo - specificano i dirigenti Aigab - che l'approccio del sindaco Brugnaro di valorizzazione dell'esperienza dei professionisti e di non criminalizzazione ideologica del settore possa rappresentare un esempio positivo e un laboratorio pilota, che possa in futuro essere da esempio ad altre città che oggi stanno avendo un approccio al fenomeno sbagliato e penalizzante verso la libertà d'impresa e la proprietà privata".

In base alle rilevazioni di Aigab il contributo al Pil della città portato dai soli affitti brevi è pari a circa 430 milioni di euro all'anno.

TESTATA: RE2BIT**12 LUGLIO 2023**<https://re2bit.com/2023/07/12/aigab-solo-115-delle-case-a-venezia-destinate-allaffitto-breve/>

Aigab: “Solo l’1,5% delle case a Venezia destinato all’affitto breve”

Vittorio Zirnstein

Marco Celani e Michele Ridolfo, rispettivamente presidente e vicepresidente Aigab-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi hanno partecipato a Venezia al tavolo di lavoro promosso dal sindaco Luigi Brugnarò, per fare il punto rispetto alle intenzioni del comune sull'applicabilità dell'emendamento Pellicani che concede alla sola amministrazione di Venezia la facoltà di introdurre in maniera autonoma restrizioni rispetto al numero di notti affittabili.

In particolare la norma prevede un tetto massimo di 120 giorni, anche non consecutivi, per l'affitto di un immobile e che, in caso di superamento, spetti al sindaco determinare "con specifiche disposizioni regolamentari che lo svolgimento dell'attività sia subordinato al mutamento di destinazione d'uso e categoria funzionale dell'immobile".

All'incontro, che si è svolto in un clima di interlocuzione positiva, oltre ad associazioni in rappresentanza di host e proprietari, hanno partecipato il Direttore Generale del Comune di Venezia e gli Assessori al Commercio e Attività Produttive Sebastiano Costalonga, al Turismo, Sviluppo Economico, Lavoro Politiche della Residenza e Coesione Sociale Simone Venturini, ai Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica e Decoro Urbano Francesca Zaccariotto, al Bilancio e Società Partecipate Michele Zuin.

Aigab ha apprezzato l'avvio, sollecitato da tempo, del dialogo diretto con gli addetti ai lavori come ha apprezzato le parole positive spese dal sindaco verso l'esperienza degli operatori professionali che potranno proporre al comune le best practice già adottate altrove con l'obiettivo di promuovere modalità di convivenza civile nei condomini e favorire l'adozione di comportamenti adeguati da parte dei viaggiatori, nel quadro un Regolamento comunale che disciplini l'ospitalità senza inserire restrizioni arbitrarie alla proprietà privata e alla libera concorrenza.

Secondo il Centro Studi Aigab (elaborazioni su dati Air Dna e Istat), a Venezia ci sono attualmente circa 7.700 annunci attivi su un totale di circa 503mila abitazioni.

La città ha ben 132mila case vuote, con un tasso di sfitto tra i più alti d'Europa: oltre il 26%. Il peso delle case online sul totale delle case comunali è pari ad appena l'1,5% del totale, addirittura inferiore alla media nazionale che è pari all'1,7%.

Il contributo al Pil della città portato dai soli affitti brevi è pari a circa 430 milioni di Euro all'anno, risultando come un contributo irrinunciabile al valore creato per la città in termini di ristrutturazioni e riqualificazione di immobili, di imprenditoria locale, di introiti dei proprietari di immobili e indotto.

Il contributo dei viaggiatori che soggiornano in città è ben diverso da quello di chi affluisce in giornata dall'esterno, non solo perché questi ospiti pagano la tassa di soggiorno, ma anche perché usufruiscono, seppur temporaneamente, degli stessi servizi locali (trasporti, ristorazione, servizi di prossimità come i negozi di vendita al dettaglio) utilizzati dai residenti.

Riteniamo che l'approccio del sindaco Brugnaro di valorizzazione dell'esperienza dei professionisti e di non criminalizzazione ideologica del settore possa rappresentare un esempio positivo ed un laboratorio pilota che possa in futuro essere da esempio ad altre città che oggi stanno avendo un approccio al fenomeno sbagliato e penalizzante verso la libertà d'impresa e la proprietà privata.

millionaire

MILLIONAIRE - GIUGNO 2023



Casa dolce casa

*In Italia la casa rappresenta
la componente fondamentale
del nostro patrimonio.*





Argomento che ritorna in occasione degli eventi, quando non si sono adattanza posti nelle città, e lo spiega con la prenotazione online delle case diventa ancora più scaturita da molti. Argomento oggetto di una bozza di dati che il Mirratario che Turismo ha inviato a partiti e che al momento nella prossima settimana "nei parlamentari". Tema, quello degli affitti brevi, che gli operatori del settore descrivono con i numeri alla mano (stendendosi dell'1,7% del totale degli immobili complessivi).

Esattamente non imparabili, né sulle spaziosamente dei centri storici, che riguarda una questione demografica di portata più ampia. Né sull'eccesso di turisti (in determinati periodi dell'anno, in alcuni centri storici) con riferimento ad esempio che dal 2018 (dal 2021, a Venezia, a 4,9% del totale) dove in viaggio turisti e compagnie, il 1,7% nelle case, il restante in hotel. Il tema del caro affitti, espresso in questo settembre, è strettamente legato all'efficienza e, in alcune città, che hanno un bacino studentesco, alla carenza cronica di posti letto.

“Aumenta la domanda di spazi ampi, confortevoli e servizi su misura”



Marco Colari, CEO di Aigab

La domanda
 «La domanda degli affitti brevi è molto regolata, con norme frammentate e contrastanti. La casa è imposta online non soddisfa solo il bisogno di viaggio, nominato a carattere regionale, ma anche quello di avere alloggi a breve termine per motivi di studio, lavoro o temporaneo lavoro, ospedaliere, che spesso non sono compatibili con l'offerta alberghiera. I gestori professionisti agiscono già da un po' di tempo e sono responsabili nei confronti di Comuni, ospeda e liste di una serie di complessi amministrativi». Questo il quadro tracciato da Marco Colari, dal 2016 CEO di Aigab, «primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi per deduzione e gestione di un numero di immobili gestiti» - e dal 2020 presidente Aigab, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi fondata dal figlio, player del settore, per garantire supporto e assistenza istruttoria ai property manager.

La casa rappresenta la componente fondamentale del patrimonio degli italiani
 Nel nostro Paese ci sono 25 milioni di case, di cui circa 9,5 milioni sono seconde case e cioè a sottoutilizzate. Il dato sulla sfiducia dei prezzi delle abitazioni dice che gli italiani negli ultimi 10 anni hanno iniziato a preferire le case vecchie di 60%, delle case italiane sono state costruite prima del 1950 quelle nuove, efficienti dal punto di vista energetico, grandi con spazi comuni e verde intorno. Inoltre, molti italiani stanno sperimentando una nuova mobilità, con le nuove generazioni che sono chiamate a fare frequenti periodi di lavoro o di studio all'estero, dunque temporari.

Da qui la disponibilità di molte case nei centri storici, che sono diventate sottoutilizzate di nuovo e vecchie, in contrapposizione con la crescita della domanda di abitazioni per brevi periodi anche da parte di viaggiatori stranieri. «Nella maggior parte dei casi», dice Colari, «la gestione dell'immobile è fatta direttamente dal proprietario, diventando un vero e proprio secondo lavoro, nel quale le persone investono tempo e denaro per ottenere di tecnologia che incrementi l'efficienza della gestione e per rendere gli alloggi sempre più attraenti».

■ PAG 15



Mestieri ed economie
 Gli operatori professionali oggi sono circa 30 mila, con 150 mila dipendenti di cui 100 mila cose online generano circa 11 miliardi di euro di prelievi. Con l'incubito, il settore pesa per 25 miliardi di Al (dati ufficiali 2023). Trasporti, esperienze, cultura ed enogastronomia o guadagnano, ecco che la questione degli affitti brevi diventa una questione non trascurabile per i suoi impatti diretti sulle comunità locali. Colari descrive il settore anche da 40 anni primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi con 3.500 immobili contrattualizzati tra appartamenti, ville e residenze di lusso, circa 500 distinzioni e aperte in tutta Italia e circa 400 in Spagna, Francia, Grecia e Turchia, per un totale di 1,3 milioni di metri premettibili. L'airbnb ha chiuso il 2022 con un fatturato di 52 miliardi di Euro. Booking.com, circa 70 mila prenotazioni e oltre 250 mila viaggiatori accolti. Arriva a 45 milioni il valore del volume delle prenotazioni già raccolto per il 2023.

“L'offerta di appartamenti sfiti aumenta ogni anno, aumenta anche la domanda da parte di viaggiatori che desiderano passare in Italia periodi più lunghi”

Gli operatori del settore chiedono al Governo l'unicità di regole per semplici e agevoli adempimenti. I cittadini che sono maggiori poteri per legittimare in materia. Potrebbe essere utile una rigorosa attività di monitoraggio e controllo, raggio del fenomeno, secondo le norme economiche, accessibilità, interessi generali, le tre affiliazioni e il sostenimento. «Rispetto all'asset della seconda casa degli italiani non utilizzare», dice Colari riprendendo i dati ISTAT, «quelle immesse nel circuito del vacanze rental sono solo 500 mila. L'incidenza degli immobili occupati almeno in parte agli affitti brevi è pari all'1,7% del totale (circa il 6,7% degli immobili non occupati). Di questi 500 mila, un terzo è gestito da aziende».

PAG 16

L'economia degli affitti brevi è legata ai property manager e non solo

Per ogni immobile che va coltore ci sono architetto che firma progetti, imprese che ristrutturano, mobiliere e fornitori di arredi, fotografi e specialisti della post-produzione. Spesso i lavori di ristrutturazione sono finanziati dalle banche. Nella gestione ordinaria in campo ci sono società e software, di cui tante sono startup, specializzate nel digital marketing, nella gestione, esperti di comunicazione, addetti alle attività di prenotazione e di gestione del cliente, personale per le pulizie e la manutenzione. Si parla di un settore che ha la capacità di lavorare in modo di più e a tutto le cose all'estero nel mondo del turismo, e che opera in maniera nei luoghi d'origine.

Francesco Zingone, CEO di CleanBnB, PMI innovativa che offre servizi completi di property management per il mercato degli affitti a breve e medio termine e quotato sul mercato europeo. Growth Market da luglio 2023, spiega a *AdMarketing* che «solo pochi immobili sono adatti agli affitti brevi, è questione di posizione geografica e adatta al flusso degli ospiti (potenziale di prenotazione e accoglienza, dimensioni in linea con la domanda)». Non solo, «la ricerca a medio e lungo termine con l'affitto tradizionale solo dal punto di vista economico, i viaggiatori sono regali alla riduzione dei costi di manutenzione, alla possibilità di avere a disposizione l'immobile senza impegnarsi per anni, anche con l'uso alternativo da parte del proprietario».

L'affitto breve non è un'alternativa all'hotellerie o all'affitto tradizionale





Dopo l'emergenza Covid, il settore di via via professionalizzato: aspettative ed esigenze sono più elevate e una gestione onnicomprensiva di garanzia. Zorzi ricorda che in Italia lo spendo il tempo si va dalle piccole partite su alle società quotate in Borsa. Il consiglio per chi vuole affittare un immobile e si ripropone un business, nel settore? «Rivolgersi a un professionista per una prima valutazione, prima di qualsiasi spesa». Il fatto che può aiutare per il ricorso, ma le compagnie immobiliari chiedono decisioni per gestire con qualità, il processo. Non solo, come dimostrano le tendenze europee - aggiunge Zorzi - gli immobili che hanno una storia associata al lusso hanno un valore maggiore, più apprezzato nel caso di una vendita rispetto a immobili improduttivi e vuoti».

Gli affitti brevi sono parte integrante dell'offerta turistica e dell'ospitalità Made in Italy

Nel borgo e nelle aree rurali dove manca un'offerta ricettiva tradizionale, costituiscono un'importante leva per lo sviluppo economico. E anche nelle città d'arte - il turismo in casa intercetta una domanda che non guarda agli hotel - in città come Venezia, Firenze o Roma, con la capacità storica del flusso turistico, è giusto provare a cercare un equilibrio sostenibile tra residenti e viaggiatori. Aiello - commenta Giacomo Inverso, country manager di Stay and Sleep - è un'opportunità - è favorevole a una limitazione degli affitti brevi, purché le misure da adottare tutelino i diritti proprietari e si applichino solo ai quartieri dove davvero scarse in presenza di tensioni abitative».

Secondo alcuni dati di un sondaggio interno condotto su 4.000 host e ospiti Airbnb in Italia, nel 2021 quasi il 70% (su 10.759) hanno messo sulla piattaforma un solo appartamento, tipicamente un asset importante del patrimonio privato, anche se spesso sottoutilizzato. Per il 2022, non si tratta delle fonti di reddito principale. Significativo poi il fatto che, sempre nel 2021, il 60% degli italiani ha guadagnato poco meno di un quinto (18%) del reddito familiare grazie alla piattaforma. Visti i ricavi di quest'anno (il Colosso ha stimato per il 2023 già di 2.400 euro di spesa extra per famiglia), si tratta di un' integrazione al reddito quanto mai decisiva per far quadrare i conti.

Tra creatività e imprenditoria

Tornando agli studenti, una storia di successo è quella di Ben Saccani, specialista in ingegneria edile. I fondatori sono Angelo Paoligno e Massimiliano Parali, con un'esperienza immobiliare decennale nel settore della gestione di locazioni brevi. A Padova gestiscono 300 stanze per studenti e lavoratori. «In città veneta si conoscono in la studenti e ogni anno aumento di 3 mila unità, una ricerca porta per tutti, per l'immobiliare, il commercio, i trasporti. Che va gestita, ovviamente. Paoligno e i nostri investitori riusciamo a garantire una rendita tra il 7 e l'8%: noi cerchiamo gli immobili, li ristrutturiamo e li mettiamo a reddito, via appartamenti che concludono in casa. Ben Saccani ha affittato il suo modello di business conoscendo gli adempimenti e le norme, capitalizzando l'esperienza progressiva, e valorizzando il circuito anche internazionale degli clienti».

La parola chiave è co-living e l'effetto si misura anche nella rigenerazione di patrimonio immobiliare alla ricerca di una seconda vita

Ancora più attrattivo il parco di talenti, imprenditori e personalità che scelgono di vivere per periodi più o meno lunghi in appartamenti di lusso, dallo stile unico e ricercato. Niente società di gestione di immobili: si sono a Milano, fondata da Sara Lim e Adriano Rizzoli, dal 2020 selezione e offre immobili di pregio per rispondere alla domanda di questi inquilini: vive in media 60 richieste di affitti al mese, per una base di immobili disponibili. Il primo elemento - raccontano i fondatori della Start Up Incoabitare - è la posizione strategica, il secondo aspetto riguarda la metratura e l'architettura: molto sotto i 100 metri quadri e deve essere molto luminosa, escludendo, con rare eccezioni, i piani terra. Infine, il livello delle finiture: ai clienti che si rivolgono a noi sono disposti a pagare un canone premium per soggiornare temporaneamente in caseurliche, arredate con gusto e curate di ogni comfort fino all'ultima spiaggia, proprio come in un hotel. Assieme a gestione tra i potenziali inquilini e servizi personalizzati inclusi nelle richieste. Natives si occupa della gestione a 360° del servizio che ruota attorno all'affitto di un immobile di lusso, garantendo ai proprietari una rendita del +40% e sollevandoli da ogni preoccupazione».

MI PAC 19

Casa dolce casa

Spopolamento dei centri storici. Caro affitti. Overtourism, ma anche concorrenza con il settore alberghiero. E poi ancora, patrimonio immobiliare improduttivo, imprenditoria e startup innovative. Cosa e quanto c'entrano gli affitti brevi? Il tema è diventato caldo in queste settimane anche con la protesta degli universitari che, dal caso delle tende montate all'esterno del Politecnico di Milano, ha raggiunto tutta l'Italia da Torino a Palermo, da Roma a Padova.

Argomento che risuona in occasione degli eventi, quando non ci sono abbastanza posti nelle città, e lo sfogo con la prenotazione online delle case diventa un'alternativa scelta da molti. Argomento oggetto di una bozza di ddl che il Ministero del Turismo ha messo a punto e che affronterà nelle prossime settimane l'iter parlamentare. Tema, quello degli affitti brevi, che gli operatori del settore descrivono con i numeri alla mano trattandosi dell'1,7% del totale degli immobili complessivi.

Evidentemente non impattante né sullo spopolamento dei centri storici, che riguarda una questione demografica di portata più ampia, né sull'eccesso di turisti in determinati periodi dell'anno, in alcuni centri storici (considerando ad esempio che dai dati Istat 2021, a Verona, il 42% dei turisti dorme in villaggi turistici e campeggi, il 17% nelle case, il restante in hotel). Il tema del caro affitti, esploso in queste settimane, è strettamente

legato all'inflazione e, in alcune città, che hanno un bacino studentesco, alla carenza cronica di posti letto.

La domanda

«Il settore degli affitti brevi è molto regolato, con norme frammentate e contrastanti. La casa promossa online non soddisfa solo il bisogno di viaggio, normato a carattere regionale, ma anche quello di avere alloggi a breve termine per motivi di studio, trasferimento temporaneo, lavoro, ospedaliero, che spesso non sono compatibili con l'offerta alberghiera. I gestori professionali agiscono già da sostituto d'imposta e sono responsabili nei confronti di Comuni, Polizia e Istat di una serie di complessi adempimenti». Questo il quadro tracciato da Marco Celani, dal 2016 AD di Italianway – primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi per destinazioni coperte e numero di immobili gestiti – e dal 2020 presidente AIGAB Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi fondata dai big player del settore, per garantire rappresentanza istituzionale ai property manager.

La casa rappresenta la componente

fondamentale del patrimonio degli italiani Nel nostro Paese ci sono 35 milioni di case, di cui circa

9,5 milioni sono seconde case sfitte o sottoutilizzate. Il dato Istat sull'andamento dei prezzi delle abitazioni dice che gli italiani negli ultimi 10 anni hanno iniziato a preferire alle case vecchie (il 60% delle case italiane sono state costruite prima del 1950) quelle nuove, efficienti dal punto di vista energetico, grandi, con spazi comuni e verde intorno. Inoltre, molti italiani stanno sperimentando una nuova mobilità, con le nuove generazioni che sono chiamate a fare frequenti periodi di lavoro o di studio all'estero, comunque transitori.

Da qui la disponibilità di molte case nei centri storici, che sono diventate un'opportunità di messa a reddito, incontrandosi con la crescente domanda di abitazioni per brevi periodi anche da parte di viaggiatori stranieri. «Nella maggior parte dei casi – dice Celani – la gestione del cliente è fatta direttamente dal proprietario, diventando un vero e proprio secondo lavoro, nel quale le persone investono tempo e denaro per dotarsi di tecnologia che incrementi l'efficienza della gestione e per rendere gli alloggi sempre più attraenti».

Gli operatori del settore chiedono al Governo l'uniformità di regole per semplificare gli adempimenti. I sindaci chiedono maggiori poteri per legiferare in materia. Potrebbe essere utile una rigorosa attività di censimento e monitoraggio del fenomeno, tenendo insieme economie, accessibilità, interessi generali, lotta all'evasione e al sommerso.

«Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate – dice Celani riportando i dati AIGAB – quelle immesse nel circuito del vacation rental sono solo 600 mila. L'incidenza degli immobili destinati almeno in parte agli affitti brevi è pari all'1,7% del totale (circa il 6,3% degli immobili non occupati). Di queste 600 mila, un terzo è gestito da aziende».

Mestieri ed economie

Gli operatori professionali oggi sono circa 30 mila, con 150 mila dipendenti diretti. Le 600 mila case online generano circa 11 miliardi di euro di prenotazioni. Con l'indotto, il settore pesa per 55 miliardi di Pil (dati ufficiali 2022). Trasporti, esperienze, cultura ed enogastronomia ci guadagnano, ecco che la questione degli affitti brevi diventa una questione non trascurabile per i suoi impatti diretti sulle comunità locali. Celani descrive il settore anche da AD del primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi con 3.600 immobili contrattualizzati tra appartamenti, ville e residenze d'epoca, circa 500 destinazioni coperte in tutta Italia e circa 400 tra Spagna, Francia, Grecia e Turchia, per un totale di 1,3 milioni di notti prenotabili. Italianway ha chiuso il 2022 con un turn over di 52 milioni di Gross Booking Value, circa 70 mila prenotazioni e oltre 250 mila viaggiatori accolti. Arriva a 46 milioni il valore del volume delle prenotazioni già raccolte per il 2023.

[...]

TESTATA: TRAVELNOSTOP**12 LUGLIO 2023**

https://travelnostop.com/veneto/affitti-brevi/affitti-brevi-aigab-a-brugnarò-pronti-a-contribuire-a-regolamento-comunale_576638

Affitti brevi, Aigab a Brugnaro: pronti a contribuire a Regolamento Comunale

Marco Celani e Michele Ridolfo, rispettivamente Presidente e Vicepresidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi hanno partecipato al tavolo di lavoro promosso dal Sindaco Brugnaro, per fare il punto rispetto alle intenzioni del Comune sull'applicabilità dell'emendamento Pellicani che concede alla sola Amministrazione di Venezia la facoltà di introdurre in maniera autonoma restrizioni rispetto al numero di notti affittabili. In particolare la norma prevede un tetto massimo di 120 giorni, anche non consecutivi, per l'affitto di un immobile e che, in caso di superamento, spetti al sindaco determinare 'con specifiche disposizioni regolamentari che lo svolgimento dell'attività sia subordinato al mutamento di destinazione d'uso e categoria funzionale dell'immobile'.

All'incontro, oltre ad associazioni in rappresentanza di host e proprietari, hanno partecipato il DG del Comune di Venezia e gli assessori al Commercio e Attività Produttive Sebastiano Costalonga, al Turismo, Sviluppo Economico, Lavoro Politiche della Residenza e Coesione Sociale Simone Venturini, ai Lavori Pubblici, Edilizia Scolastica e Decoro Urbano Francesca Zaccariotto, al Bilancio e Società Partecipate Michele Zuin.

AIGAB ha apprezzato l'avvio, sollecitato da tempo, del dialogo diretto con gli addetti ai lavori come ha apprezzato le parole positive spese dal Sindaco verso l'esperienza degli operatori professionali che potranno proporre al Comune le best practice già adottate altrove con l'obiettivo di promuovere modalità di convivenza civile nei condomini e favorire l'adozione di comportamenti adeguati da parte dei viaggiatori, nel quadro un Regolamento comunale che disciplini l'ospitalità senza inserire restrizioni arbitrarie alla proprietà privata e alla libera concorrenza.

Secondo il Centro Studi AIGAB (elaborazioni su dati air DNA e ISTAT), a Venezia ci sono attualmente circa 7700 annunci attivi su un totale di circa 503mila abitazioni.

La città ha ben 132mila case vuote, con un tasso di sfritto tra i più alti d'Europa (pari a oltre il 26%). Il peso delle case online sul totale delle case comunali è pari ad appena l'1,5% del totale, addirittura inferiore alla media nazionale che è pari all'1,7%.

Il contributo al PIL della città portato dai soli affitti brevi è pari a circa 430milioni di Euro all'anno, risultando come un contributo irrinunciabile al valore creato per la città in

termini di ristrutturazioni e riqualificazione di immobili, di imprenditoria locale, di introiti dei proprietari di immobili e indotto.

Il contributo dei viaggiatori che soggiornano in Città è ben diverso da quello di chi affluisce in giornata dall'esterno, non solo perché questi ospiti pagano la tassa di soggiorno ma anche perché usufruiscono, seppur temporaneamente, degli stessi servizi locali (trasporti, ristorazione, servizi di prossimità come i negozi di vendita al dettaglio) utilizzati dai residenti.

Riteniamo che l'approccio del Sindaco Brugnarò di valorizzazione dell'esperienza dei professionisti e di non criminalizzazione ideologica del settore possa rappresentare un esempio positivo ed un laboratorio pilota che possa in futuro essere da esempio ad altre città che oggi stanno avendo un approccio al fenomeno sbagliato e penalizzante verso la libertà d'impresa e la proprietà privata. www.aigab.it

TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA**21 GIUGNO 2023**

https://www.corriere.it/economia/affitti/23_giugno_21/affitti-brevi-codice-identificativo-soggiorno-minimo-nuove-regole-domande-risposte-44c70588-0e72-11ee-8d71-890509a9730d.shtml



DOMANDE & RISPOSTE

Affitti brevi, tutto quello che c'è da sapere sulle nuove regole: domande e risposte

di **Alessia Conzonato**

■ Perché gli affitti sono così cari? Poche case e tante tasse

Affitti brevi, codice identificativo e soggiorno minimo: le nuove regole, domande & risposte

di Alessia Conzonato

Il ministro del Turismo, Daniela Santanché, ha proposto una stretta a livello nazionale agli affitti brevi con un disegno di legge il cui testo prevede una permanenza minima di due notti nelle Città metropolitane. Ciò significa che i turisti che avranno bisogno di pernottare solo una notte dovrà affidarsi ad altri servizi di soggiorno. L'intento è quello di favorire le strutture alberghiere, ma secondo un'analisi di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) si tratta di appena il 6,4% del totale dei pernottamenti. Una cifra che — come spiega Marco Celani, presidente dell'associazione e amministratore delegato di Italianway — «in termini economici sarebbe pari a 300 milioni di euro. Se teniamo conto anche dell'indotto, la cifra sale a 1,2 miliardi». Per il settore degli affitti brevi si tratta di

una parte di mercato consistente, ma non è detto che il fatturato si trasferisca interamente a quello alberghiero.

Quale sarebbe l'impatto delle nuove norme sul mercato in Italia?

«I pernottanti tipici delle città metropolitane sono persone che le frequentano per lo più per il weekend — illustra Celani —. Se la normativa dovesse passare, chi va su Airbnb e cerca una casa per una notte senza trovarla potrebbe decidere di andare in una città estera o di non partire proprio. In tal caso, come sistema Paese, questa seconda scelta fatta da un turista straniero avrebbe molto più peso per l'Italia: ad esempio, se un romano rinuncia ad andare due giorni a Venezia, le sue risorse le spenderà comunque a Roma; se invece dovesse rinunciare un parigino, le sue risorse non contribuiranno più al Pil italiano ma a quello francese». Le città che maggiormente saranno condizionate dalla permanenza minima a due notti sono Venezia (dove i cosiddetti mini-soggiorni equivalgono al 9,1% del totale), Firenze (che ne conta per il 6,9%), Milano (dove il dato tocca l'apice a 16,7%) e Bologna (7,4%). «Questo perché — aggiunge Celani — l'attrattiva è molto legata da eventi, come fiere, concerti, festival, e ovviamente viaggi di lavoro». La categoria degli albergatori ha avanzato una controproposta di alzare il soggiorno minimo a tre notti. Secondo i dati raccolti dall'Aigab, questo bloccherebbe il 25% delle prenotazioni, ma soprattutto «ci porterebbe a rivestire un ruolo di forte opposizione, perché è una richiesta monopolista».

Ci sono simili restrizioni all'estero?

Guardando fuori dai confini italiani, soprattutto in Europa ci sono stati tentativi di limitazione al settore, che però hanno sempre riscontrato una bocciatura da parte di autorità e giudici. «In Spagna la restrizione ai soggiorni di una notte è stata bocciata e abbiamo fornito al ministero tutte le sentenze», racconta ancora il presidente di Aigab. Ad Amsterdam il comune ha imposto il divieto di affitto breve in tre quartieri e nella parte meridionale della cintura dei canali per favorire la qualità di vita della popolazione locale, invasa dai turisti. «La Corte di giustizia, però, ha ritenuto che non ci fosse proporzionalità tra gli sforzi fatti dall'amministrazione e il problema abitativo, per cui il provvedimento è stato ritenuto illegittimo», aggiunge Celani. Situazione analoga in Scozia: «Il Paese ha implementato una restrittiva basata su un sistema di licenze e dopo quattro mesi la corte di giustizia di Edimburgo l'ha bocciata, abrogandola».

Come si è espressa l'autorità giudiziaria in Italia?

Alcune amministrazioni locali sono d'accordo con la linea tratteggiata dal ministero: il mercato degli affitti brevi ha bisogno di regole e restrizioni. È il caso di Venezia, per un emendamento al decreto Aiuti approvato in estate 2022 prevede un modello per

limitare le prenotazioni nel centro storico e nelle isole, in modo da tutelare il patrimonio storico, culturale e ambientale ma anche favorire gli affitti di media e lunga durata. È disposto, inoltre, un tetto massimo di 120 giorni, anche non consecutivi, per l'affitto di un immobile; in caso di superamento, il sindaco determinare «con specifiche disposizioni regolamentari che lo svolgimento dell'attività sia subordinato al mutamento di destinazione d'uso e categoria funzionale dell'immobile». In attesa di una normativa nazionale, altre città — come Firenze e Milano — si stanno battendo per ottenere la stessa autonomia. Ma anche in Italia sono arrivati i primi stop da parte dei giudici. Il Tar del Piemonte, ad esempio, ha contestato per violazione della libertà d'impresa le disposizioni che limitano l'accesso all'attività extra-alberghiera e ne rendono più difficile l'esercizio: in particolare, la normativa chiedeva ad affittacamere e bed and breakfast un periodo massimo di apertura pari a 270 giorni e almeno un periodo minimo e continuativo di apertura pari a 45 giorni. Una sentenza simile era già arrivata dal Tar del Lazio nel 2016, che annullava un regolamento regionale che imponeva ad affittacamere e bed and breakfast in forma non imprenditoriale un regime di inattività forzata in alcuni periodi dell'anno (che il proprietario doveva comunicare) oltre che un limite dimensionale minimo.

Codice identificativo nazionale (Cin): quali vantaggi porta?

Le altre due novità introdotte dal disegno di legge del ministero del Turismo, invece, potrebbero essere un buon segnale e portare maggiore rilevanza al settore. La prima riguarda il Codice identificativo nazionale (Cin). «Sarebbe un elemento qualificante e utile all'obiettivo, anche delle amministrazioni pubbliche, di controllare il fenomeno di sommerso ed evasione — argomenta Celani —. Da circa dieci anni in Italia sono stati introdotti dei codici unici regionali che, però, hanno valenza appunto solo sul territorio regionale e tra di loro sono estremamente difformi, adottano software diversi che raccolgono dati diversi e soprattutto non prevedono alcuna forma di controllo». Alcuni addetti ai lavori li adottano, ma di fatto oggi un gestore o un singolo privato senza codice identificativo può avere la medesima visibilità sulle piattaforme. Secondo il testo del ddl, la mancanza del codice a un immobile farebbe scaturire una multa fino a 5 mila euro per i proprietari e fino a 3 mila per i gestori. Ma, secondo Celani, non è una questione di ammenda ma di efficacia del controllo: «Prendiamo come riferimento il caso della Grecia: a marzo di quest'anno il governo ha trovato un accordo con le Ota (Online Travel Agencies, siti web per viaggi, ndr), per cui le autorità assegnano un codice agli immobili ma sono le Ota a gestirli. Se questo non risulta verificato o controllato, l'annuncio non viene promosso online. In questo modo ne sono stati bloccati circa 17 mila in pochi giorni».

Cosa cambierebbe attribuendo un codice Ateco ai property manager?



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Altro passo importante, previsto dalla versione attuale del ddl, consiste nel riconoscimento del ruolo delle società di property manager e nell'attribuire alla categoria un codice Ateco (la classificazione delle attività economiche adottata dall'Istat per finalità statistiche) indipendente. «Oggi esiste il codice Ateco 552051 che unisce affittacamere, bed and breakfast, case vacanza, rifugi alpini — spiega Celani —. Sono tutti soggetti, però, che hanno un peso economico diverso ed è giusto differenziarli. Avere un'identificazione riconoscerebbe direttamente la dimensione del fenomeno e il lavoro di chi gestisce le prenotazioni di affitti brevi in modo professionale. In Italia sono circa 30 mila le aziende che operano in questo mercato».

LA PROVINCIA
MARTEDÌ 20 GIUGNO 2023

Economia 9

Case vacanze, a Como 1.145 annunci E la tariffa media è di 156 euro a notte

Turismo. L'area lariana tra le principali destinazioni, ma offerta più bassa del pre pandemia
Marco Celani, presidente di Aigab: «Sono le ville sul lago ad alzare la media dei prezzi»

COMO
Sono 1.145 gli annunci attivi di case vacanze a Como città in questo momento di questi 188% è un'unica casa e il rimanente 12% sono stanze singole o condivise. Sono però attivi, con una prenotazione nell'ultimo mese, 1.094 annunci e "dormienti" solo uncinquantina, secondo i dati elaborati su fonte AirDNA dall'Associazione italiana gestori affitti brevi.
A Como e provincia aderisce all'associazione Rent All Como, società di property management che gestisce con affitti brevi 120 proprietà per quasi 20 mila notte vendute e oltre 60 mila presenze all'anno.

I numeri
«Siamo ancora molto lontani dal picco di gennaio 2020, pre-covid, quando le case vacanze disponibili in città erano 1.250 - è il commento del presidente Aigab Marco Celani - è successo in tutta Italia: durante i lockdown i proprietari hanno affittato le case in altro modo e si è ridotta la quota di case vacanze che è comunque minima rispetto all'insieme degli affitti tradizionali e soprattutto rispetto al dato delle case vuote e inutilizzate. Per esempio a Milano, dove ci sono un milione e 200 mila case, 97 mila sono vuote, 287 mila sono date in affitto tradizionale

4+4 e le case con annunci online sono solo 12 mila».

Analogia la situazione nelle altre località ad alta intensità turistica. Prima tra tutte Bellagio con 509 annunci, di questi molti sono della prima collina, zone fino a poco tempo fa poco valorizzate della preziosa penisola bellagina. Prima del 2020 le case vacanze erano 620, ne mancano oltre cento all'appello.

In modo analogo la Tremezzina è esposta con 282 annunci, ma aveva raggiunto il suo massimo con 370.

Menaggio ha 211 annunci oggi rispetto ai 306 del 2019.

Minore il gap registrato a Cernobbio con 153 annunci. Erano, al loro massimo, 174.

Se le case vacanze ci sono sempre state, prima anche di più, ora si è creato l'allarme sul loro impatto sociale ed economico. «Per la verità il tema era sul tavolo anche prima, ora c'è qualche pressione in più per i diversi interessi nel settore turistico»

Dopo il capoluogo ci sono Bellagio con 500 annunci e la Tremezzina con 282

«aggiunge il presidente Aigab - e perché siamo alla vigilia della discussione in Parlamento del disegno di legge che presumiamo, visti i tempi dell'iter, potrà ricadere sull'estate del 2024».

Se sarà confermato il limite minimo di due notti concesso alle case vacanze, per i proprietari di Como città l'impatto sarà di meno dell'1%. Se invece dovesse prevalere la richiesta di Federalberghi per una limitazione maggiore fino a due notti, inciderebbe sulle case vacanze comasche per il 4,31%.

Unapercentage inferiore rispetto alla media nazionale, perché i soggiorni brevi sono in proporzione più frequenti nelle città d'arte.

I valori
Come però si colloca nella fascia alta del mercato: la tariffa media a Como nell'ultimo anno è stata di 156 euro a notte, si oscilla, per le case vacanze tra un minimo di 132 euro e un massimo di 218 per una notte nel capoluogo.

In Tremezzina quest'anno la variazione è tra i 180 e i 236 euro a notte. A Bellagio tra i 164 e i 204, simile a Menaggio, con 174 e 207 euro, e a Cernobbio tra i 149 e i 200 euro massimi a notte.

«La destinazione Lago di Como si inserisce nella fascia alta dei prezzi perché ci sono molte



Turisti a passeggio sul lungolago di Como

ville che alzano la media - spiega Marco Celani - ci sono poi imprese specializzate con professionisti che concorrono a migliorare la qualità delle case a disposizione e quindi ottengono tariffe più alte perché le rendono adatte a viaggiatori come gli

americani, mentre prima magari erano orientate a un pubblico solo europeo. Sono però situazioni che hanno richiesto, per ottenere quelle tariffe e raggiungere un target più alto, investimenti importanti». M. G. G. (FOTO: A. B. / CONTRASTO)

«Frontalieri
Garanzie
sui ristorni
ai Comuni»

Accordo fiscale
L'associazione dei centri di confine chiede di allargare la platea dei beneficiari

Non basta secondo l'Associazione Comuni italiani di Frontiera la quota del 3% nel rapporto tra residenti e frontalieri - contro l'attuale 4% - per assicurare in futuro ai Comuni di confine i ristorni, risorse fondamentali soprattutto per le piccole realtà per chiudere i bilanci. Nel corso dell'audizione al Pirellone, l'Associazione attraverso il presidente Massimo Mastroianni ha chiesto di valutare se la quota del 3% non possa essere ulteriormente ridotta al 2-2,5% per allargare il numero di Comuni beneficiari legati all'attribuzione diretta di queste importanti risorse. Attualmente, dentro la nuova intesa sulla fiscalità dei frontalieri, i ristorni sono garantiti sino al 2033. Da lì in poi il nostro Governo creerà un fondo ad hoc, che avrà 89 milioni di euro come dote economica di partenza.

Nel corso dell'audizione al Pirellone, si è parlato anche di una seconda tematica, legata all'extra-gettito destinato a finanziare progetti di sviluppo economico e sociale nella fascia ricompresa dai Comuni di frontiera nonché al sostegno delle remunerazioni nette dei lavoratori residenti e occupati nei Comuni di frontiera stessi». M. P. G.

Case vacanze, a Como 1145 annunci. E la tariffa media è di 156 euro a notte

TESTATA: IL SOLE 24 ORE**19 GIUGNO 2023**<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-sotto-due-notti-64per cento-pr enotazioni-AEU5fohD>

Affitti brevi, sotto due notti il 6,4% delle prenotazioni

Si tratta della stima degli effetti che il disegno di legge proposto dalla ministr Santanchè potrebbe avere sul settore extralberghiero

Michela Finizio

L'introduzione del minimum stay per gli affitti brevi bloccherebbe il 6,4% dei soggiorni, cioè quelli di una sola notte. È questa la stima dell'impatto che il disegno di legge proposto dalla ministra per il turismo Daniela Santanchè potrebbe avere sul settore extralberghiero se venisse approvato il testo al momento nella sua prima versione: a fornire le cifre, analizzando un campione di oltre 300mila prenotazioni registrate nel 2022 su 10mila immobili gestiti, è la rete degli associati Aigab che riunisce gli operatori professionali.

È in particolare l'articolo 4 della bozza del Ddl circolata nei giorni scorsi a prevedere la stretta: la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche - a pena di nullità - non può essere inferiore a due notti, «fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli». Un vincolo che diventerebbe obbligatorio in caso di immobili presenti nei centri storici delle città metropolitane e a discrezione delle amministrazioni locali in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione).

Il testo è attualmente in discussione.

Nei prossimi giorni la ministra incontrerà ancora i rappresentanti di associazioni e istituzioni coinvolte e la bozza finale è ancora in lavorazione. Addirittura, se il vincolo del minimum stay venisse elevato alle tre notti come richiesto nei primi colloqui dagli albergatori, la stretta riguarderebbe fino al 25% dei soggiorni, in pratica uno su quattro.

«In termini economici - afferma il presidente di Aigab, Marco Celani - la perdita stimata nell'ipotesi di uno stop alle prenotazioni della singola notte è di quasi 300 milioni di euro, che salirebbe a 1,6 miliardi nel caso in cui si elevasse il vincolo a tre notti». Una perdita che, secondo i property manager, sarebbe solo parzialmente recuperabile dal settore alberghiero (inclusi bed & breakfast e affittacamere su cui, al momento, non ricadrebbe il nuovo limite). «In caso di eventi, che già oggi generano un elevato tasso di occupazione nelle grandi città, si rischierebbe di non riuscire a soddisfare la domanda», chiosa Celani. Concerti, eventi sportivi e fiere prevedono un grande afflusso di visitatori tipicamente "mordi e fuggi": se gli affitti brevi saranno preclusi a questo tipo di clientela, gli alberghi si riempiranno di più - probabilmente a prezzi più alti - ma non è detto che riescano ad accogliere tutti. I dati relativi ai soggiorni prenotati nel 2022 nelle varie città italiane si differenziano molto nella durata minima. Le locazioni turistiche da una notte sono il 15,2% del totale a Roma, il 6,9% a Firenze, il 17,4% a Bologna, il 19,1% a Venezia; ma salgono all'11,7% a Genova, all'14,2% a Napoli, per toccare il 16,7% a Milano. A spingere i "mini-soggiorni" è, in particolare, la capacità di queste città di essere attrattive per viaggi

di lavoro, soggiorni ospedalieri, universitari (esami, visite di parenti o prove d'accesso) e per le presenze legate a festival o concerti nei weekend.

«I numeri che abbiamo rilevato - spiega Celani - sono una buona proxy del dato nazionale, confermati dalle cifre diffuse da AirDna e dalle stime Enit per l'anno in corso».

Gli associati Aigab gestiscono circa 20 mila immobili in tutta Italia con un giro d'affari da 300 milioni l'anno: secondo le loro stime, nel 2023 gli affitti brevi si tradurranno in prenotazioni per circa 11 miliardi di euro, con un indotto sul Pil per ulteriori 44 miliardi di euro.

La proposta di legge del ministero del Turismo, intitolata «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche», interviene anche in altri ambiti. All'articolo 3 prevede, ad esempio, l'istituzione di un codice identificativo nazionale, sostitutivo degli attuali codici stabiliti dalle differenti normative regionali in ordine sparso.

Un "vecchio" obbligo, già previsto per legge, ma mai attuato. La corsa alla regolamentazione degli affitti brevi infatti è iniziata nel 2017, proseguita a singhiozzi, con ricadute a livello locale non uniformi, ancora da portare a compimento.

L'attesa banca dati nazionale delle locazioni brevi, che avrebbe dovuto riunire tutte le unità destinate ad affitto breve, attribuendogli un codice alfanumerico, da utilizzare obbligatoriamente negli annunci pubblicati online (commi 4-5, articolo 13-quater, D134/2019), non è ancora nata.

Nel frattempo, le Regioni hanno approvato normative locali differenti, ciascuna con obblighi specifici: ad esempio Lombardia, Puglia, Veneto, Piemonte e Campania prevedono un codice obbligatorio, ciascuno il suo, per gli annunci.

Dal 2017 le agenzie immobiliari e i portali online sono già tenuti a rispettare l'obbligo di ritenuta fiscale del 21% sui canoni riscossi per i locatori e a trasmettere i dati alle Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, pena sanzioni da 250 a 2mila euro (articolo 4, Dl 50/2017). Dal 2018 il decreto Sicurezza ha poi imposto l'obbligo per i locatori di comunicare i dati degli alloggiati alla questura. Dal 10 gennaio 2021 si presume per legge che chi destina alla locazione breve più di quattro appartamenti sia imprenditore, anche se mancano chiarimenti ufficiali su cosa voglia dire «destinare» una casa a tale attività. Infine il decreto legislativo 32/23 ha recepito la direttiva Dac7 (2021/514) sulla cooperazione amministrativa nel settore fiscale: le piattaforme digitali, devono comunicare all'agenzia delle Entrate i codici fiscali dei locatori, i redditi percepiti e i dati catastali degli immobili affittati; gli host che non mettono a disposizione questi dati rischiano di essere «bloccati».

L'obiettivo è sempre lo stesso: mappare un fenomeno che troppo spesso sfugge alla legalità. «Le norme da far rispettare - conclude Celani - non mancano. Il mondo dell'accoglienza non si divide tra albergatori e affitti brevi, ma tra chi fa le cose in regola e i disonesti. Questi ultimi, purtroppo, sfuggono ancora a qualsiasi normativa».

Affitti brevi, sotto due notti il 6,4% delle prenotazioni

Ddl Santanchè. La bozza punta su un «minimum stay» di due giorni. Il 25% dei soggiorni non supera le 72 ore. Il 30-40% non oltre le 48 ore in città a Milano e Napoli, più attrattive per lavoro, concerti e salute

Michela Finizio

L'introduzione del *minimum stay* per gli affitti brevi bloccherebbe il 6,4% dei soggiorni, cioè quelli di una sola notte. È questa la stima dell'impatto che il disegno di legge proposto dalla ministra per il turismo Daniela Santanchè potrebbe avere sul settore extralberghiero se venisse approvato il testo al momento nella sua prima versione: a fornire le cifre, analizzando un campione di oltre 300mila prenotazioni registrate nel 2022 su omnia immobili gestiti, è la rete degli associati Aigab che riunisce gli operatori professionali.

È in particolare l'articolo 4 della bozza del Ddl circolata nei giorni scorsi a prevedere la stretta: la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche - a pena di nullità - non può essere inferiore a due notti, «fatta eccezione per i potesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli». Un vincolo che diventerebbe obbligatorio in caso di immobili presenti nei centri storici delle città metropolitane e a discrezione delle amministrazioni locali in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione).

Il testo è attualmente in discussione. Nei prossimi giorni la ministra incontrerà ancora i rappresentanti di associazioni e istituzioni coinvolte e la bozza finale è ancora in lavorazione. Adirittura, se il vincolo del *minimum stay* venisse elevato alle tre notti come richiesto nei primi colloqui dagli albergatori, la stretta riguarderebbe fino al 25% dei soggiorni, in pratica uno su quattro.

«In termini economici - afferma il presidente di Aigab, Marco Celani - la perdita stimata nell'ipotesi di uno stop alle prenotazioni della sin-

gola notte è di quasi 300 milioni di euro, che salirebbe a 1,6 miliardi nel caso in cui si elevasse il vincolo a tre notti». Una perdita che, secondo i property manager, sarebbe solo parzialmente recuperabile dal settore alberghiero (inclusi bed & breakfast e affittacamere su cui, al momento, non ricadrebbe il nuovo limite). «In caso di eventi, che già oggi generano un elevato tasso di occupazione nelle grandi città, si rischierebbe di non riuscire a soddisfare la domanda», chiosa Celani. Concerti, eventi sportivi e fiere prevedono un grande afflusso di visitatori tipicamente «mordi e fuggi»: se gli affitti brevi saranno preclusi a questo tipo di clientela, gli alberghi si riempiranno di più - probabilmente a prezzi più alti - ma non è detto che riescano ad accogliere tutti.

I dati relativi ai soggiorni prenotati nel 2022 nelle varie città italiane si differenziano molto nella durata minima. Le locazioni turistiche da una notte sono il 5,2% del totale a Roma, il 6,9% a Firenze, il 7,4% a Bologna, il 9,4% a Venezia; ma salgono all'11,7% a Genova, al 12,2% a Napoli, per toccare il 16,2% a Milano. A spingere i «mini-soggiorni» è, in particolare, la capacità di queste città di essere attrattive per viaggi di lavoro, soggiorni ospedalieri, universitari (esami, visite di parenti o prove d'accesso) e per le presenze legate a festival o concerti nei weekend.

«I numeri che abbiamo rilevato - spiega Celani - sono una buona proxy delle cifre diffuse da AirDna e dalle stime Enit per l'anno in corso». Gli associati Aigab gestiscono circa 201mila immobili in tutta Italia con un giro d'affari da 300 milioni l'anno; secondo le loro stime, nel 2023 gli affitti brevi si tradurranno in prenotazioni per circa 11 miliardi di eu-

ro, con un indotto sul Pil per ulteriori 44 miliardi di euro.

La proposta di legge del ministero del Turismo, intitolata «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche», interviene anche in altri ambiti. All'articolo 3 prevede, ad esempio, l'istituzione di un codice identificativo nazionale, sostitutivo degli attuali codici stabiliti dalle differenti normative regionali in ordine sparso. Un «vecchio» obbligo, già previsto per legge, ma mai attuato.

La corsa alla regolamentazione degli affitti brevi infatti è iniziata nel 2017, proseguita a singhiozzi, con ricadute a livello locale non uniformi, ancora da portare a compimento. L'attesa banca dati nazionale delle locazioni brevi, che avrebbe dovuto riunire tutte le unità destinate ad affitto breve, attribuendogli un codice alfanumerico, da utilizzare obbligatoriamente negli annunci pubbliciati

online (commi 4-5, articolo 13-quater, Dl 34/2019), non è ancora nata. Nel frattempo, le Regioni hanno approvato normative locali differenti, ciascuna con obblighi specifici: ad esempio Lombardia, Puglia, Veneto, Piemonte e Campania prevedono un codice obbligatorio, ciascuno il suo, per gli annunci.

Dal 2017 le agenzie immobiliari e i portali online sono già tenuti a rispettare l'obbligo di ritenuta fiscale del 2% sui canoni riscossi per i locatori e a trasmettere i dati alle Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, pena sanzioni da 250 a 2mila euro (articolo 4, Dl 50/2017). Dal 2018 il decreto Sicurezza ha poi imposto l'obbligo per i locatori di comunicare i dati degli alloggiati alla questura. Dal 1° gennaio 2021 si presume per legge che chi destina alla locazione breve più di quattro appartamenti sia imprenditore, anche se mancano chiarimenti ufficiali su cosa voglia dire «destinare» una casa a tale attività. Infine il decreto legislativo 22/23 ha recepito la direttiva Daer (2021/514) sulla cooperazione amministrativa nel settore fiscale: le piattaforme digitali, devono comunicare all'agenzia delle Entrate i codici fiscali dei locatori, i redditi percepiti e i dati catastali degli immobili affittati; gli *host* che non mettono a disposizione questi dati rischiano di essere «bloccati».

L'obiettivo è sempre lo stesso: mappare un fenomeno che troppo spesso sfugge alla legalità. «Le norme da far rispettare - conclude Celani - non mancano. Il mondo dell'accoglienza non si divide tra albergatori e affitti brevi, ma tra chi fa le cose in regola e i disonesti. Questi ultimi, purtroppo, sfuggono ancora a qualsiasi normativa».

Il ministro incontrerà ancora associazioni e istituzioni coinvolte: la versione finale della riforma è in lavorazione

Rilanciato per gli annunci il codice identificativo, ma ancora non è operativa la banca dati prevista dal Dl 50/2017



Affitti brevi, sotto due notti il 6,4% delle prenotazioni

Ddl Santanchè. La bozza punta su un «minimum stay» di due giorni. Il 25% dei soggiorni non supera le 72 ore. Il 30-40% non oltre le 48 ore in città a Milano e Napoli, più attrattive per lavoro, concerti e salute

Michela Finizio

L'introduzione del *minimum stay* per gli affitti brevi bloccherebbe il 6,4% dei soggiorni, cioè quelli di una sola notte. È questa la stima dell'impatto che il disegno di legge proposto dalla ministra per il turismo Daniela Santanchè potrebbe avere sul settore extralberghiero se venisse approvato il testo al momento nella sua prima versione: a fornire le cifre, analizzando un campione di oltre 300mila prenotazioni registrate nel

2022 su 10mila immobili gestiti, è la rete degli associati Aigab che riunisce gli operatori professionali.

È in particolare l'articolo 4 della bozza del Ddl circolata nei giorni scorsi a prevedere la stretta: la durata minima del contratto di locazione per finalità turistiche - a pena di nullità - non può essere inferiore a due notti, «fatta eccezione per l'ipotesi in cui la parte conduttrice sia costituita da un nucleo familiare numeroso composto da almeno un genitore e tre figli». Un vincolo che diventerebbe obbligatorio in caso di immobili presenti nei centri storici delle città metropolitane e a discrezione delle amministrazioni locali in tutta una serie di altri centri (di non agevole individuazione).

Il testo è attualmente in discussione.

Nei prossimi giorni la ministra incontrerà ancora i rappresentanti di associazioni e istituzioni coinvolte e la bozza finale è ancora in lavorazione. Addirittura, se il vincolo del minimum stay venisse elevato alle tre notti come richiesto nei primi colloqui dagli albergatori, la stretta riguarderebbe fino al 25% dei soggiorni, in pratica uno su quattro.

«In termini economici - afferma il presidente di Aigab, Marco Celani - la perdita stimata nell'ipotesi di uno stop alle prenotazioni della singola notte è di quasi 300 milioni di euro, che salirebbe a 1,6 miliardi nel caso in cui si elevasse il vincolo a tre notti». Una perdita che, secondo i property manager, sarebbe solo parzialmente recuperabile dal settore alberghiero (inclusi bed & breakfast e affittacamere su cui, al momento, non ricadrebbe il nuovo limite). «In caso di eventi, che già oggi generano un elevato tasso di occupazione nelle grandi città, si rischierebbe di non riuscire a soddisfare la domanda», chiosa Celani. Concerti, eventi sportivi e fiere prevedono un grande afflusso di visitatori tipicamente "mordi e fuggi": se gli affitti brevi saranno preclusi a questo tipo di clientela, gli alberghi si riempiranno di più - probabilmente a prezzi più alti - ma non è detto che riescano ad accogliere tutti. I dati relativi ai soggiorni prenotati nel 2022 nelle varie città italiane si differenziano molto nella durata minima. Le locazioni turistiche da una notte sono il 15,2% del totale a Roma, il 6,9% a Firenze, il 17,4% a Bologna, il 19,1% a Venezia; ma salgono all'11,7% a Genova, all'14,2% a Napoli, per toccare il 16,7% a Milano. A spingere i "mini-soggiorni" è, in particolare, la capacità di queste città di essere attrattive per viaggi di lavoro, soggiorni ospedalieri, universitari (esami, visite di parenti o prove d'accesso) e per le presenze legate a festival o concerti nei weekend.

«I numeri che abbiamo rilevato - spiega Celani - sono una buona proxy del dato nazionale, confermati dalle cifre diffuse da AirDna e dalle stime Enit per l'anno in corso». Gli associati Aigab gestiscono circa 20 mila immobili in tutta Italia con un giro d'affari da 300 milioni l'anno: secondo le loro stime, nel 2023 gli affitti brevi si tradurranno in prenotazioni per circa 11 miliardi di euro, con un indotto sul Pil per ulteriori 44 miliardi di euro.

La proposta di legge del ministero del Turismo, intitolata «Disciplina delle locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche», interviene anche in altri ambiti. All'articolo 3 prevede, ad esempio, l'istituzione di un codice identificativo nazionale, sostitutivo degli attuali codici stabiliti dalle differenti normative regionali in ordine sparso.

Un "vecchio" obbligo, già previsto per legge, ma mai attuato. La corsa alla regolamentazione degli affitti brevi infatti è iniziata nel 2017, proseguita a singhiozzi, con ricadute a livello locale non uniformi, ancora da portare a compimento.

L'attesa banca dati nazionale delle locazioni brevi, che avrebbe dovuto riunire tutte le unità destinate ad affitto breve, attribuendogli un codice alfanumerico, da utilizzare obbligatoriamente negli annunci pubblicati online (commi 4-5, articolo 13-quater, D134/2019), non è ancora nata.

Nel frattempo, le Regioni hanno approvato normative locali differenti, ciascuna con obblighi specifici: ad esempio Lombardia, Puglia, Veneto, Piemonte e Campania prevedono un codice obbligatorio, ciascuno il suo, per gli annunci.

Dal 2017 le agenzie immobiliari e i portali online sono già tenuti a rispettare l'obbligo di ritenuta fiscale del 21% sui canoni riscossi per i locatori e a trasmettere i dati alle Entrate entro il 30 giugno dell'anno successivo a quello di conclusione del contratto, pena sanzioni da 250 a 2mila euro (articolo 4, DI 50/2017). Dal 2018 il decreto Sicurezza ha poi imposto l'obbligo per i locatori di comunicare i dati degli alloggiati alla questura. Dal 10 gennaio 2021 si presume per legge che chi destina alla locazione breve più di quattro appartamenti sia imprenditore, anche se mancano chiarimenti ufficiali su cosa voglia dire «destinare» una casa a tale attività. Infine il decreto legislativo 32/23 ha recepito la direttiva Dac7 (2021/514) sulla cooperazione amministrativa nel settore fiscale: le piattaforme digitali, devono comunicare all'agenzia delle Entrate i codici fiscali dei locatori, i redditi percepiti e i dati catastali degli immobili affittati; gli host che non mettono a disposizione questi dati rischiano di essere «bloccati».

L'obiettivo è sempre lo stesso: mappare un fenomeno che troppo spesso sfugge alla legalità. «Le norme da far rispettare - conclude Celani - non mancano. Il mondo dell'accoglienza non si divide tra albergatori e affitti brevi, ma tra chi fa le cose in regola e i disonesti. Questi ultimi, purtroppo, sfuggono ancora a qualsiasi normativa».

TESTATA: OPEN**19 GIUGNO 2023**<https://www.open.online/2023/06/19/affitti-brevi- pernottamento-minimo-proposta-cosa-cambia/>

Affitti brevi, cosa cambia con la stretta del governo: interessato (solo) il 6,4% dei pernottamenti

di Antonio Di Noto

Nella proposta di disegno di legge avanzata dalla ministra Santanchè, verrebbe introdotto un soggiorno minimo di 2 notti

Appena il 6,4%. Questa è la percentuale di pernottamenti negli alloggi per soggiorni brevi che verrebbe eliminata se il disegno di legge proposto dalla ministra al Turismo Daniela Santanchè dovesse passare così com'è ora. Il fulcro della questione è il cosiddetto minimum stay, il periodo di permanenza minima, che diventerebbe di due notti. Secondo i calcoli di Aigab, l'associazione italiana dei gestori affitti brevi, solo poco più di 6 alloggi su 100 verrebbero impattati dalla riforma. Un numero modesto che rischia di non avere ricadute sostanziali sulla destinazione d'uso degli appartamenti, e quindi nemmeno sul prezzo degli affitti. Il campione analizzato include oltre 300 mila prenotazioni registrate nel 2022, in 10 mila immobili.

Soggiorno minimo di tre notti?

Discorso molto diverso se il soggiorno minimo salisse a tre notti. In quel caso ad essere interessato sarebbe il 25% delle prenotazioni. Se la perdita del giro d'affari è stimata attualmente a 300 milioni di euro, con la regola delle tre notti si salirebbe a 1,6 miliardi, calcola il Sole 24 Ore. Perdita, per altro, che secondo Aigab non riuscirebbe ad essere assorbita dal settore alberghiero. La stragrande maggioranza dei pernottamenti di una sola notte, infatti, si verifica in caso di grandi eventi (spesso concerti, manifestazioni sportive, fiere) dove in tutte gli alloggi disponibili – alberghieri e non – vengono prenotati.

I numeri

Ad ogni modo, la percentuale di turismo mordi e fuggi cambia considerevolmente da città a città. Se Bologna (7,43%), Firenze (6,93%), e Roma (5,2%) sono tutte intorno alla media, Venezia (9,1%), Genova (11,7%), Napoli (14,24%) e Milano (16,74%) vanno ben oltre. A portare in alto i numeri di queste città sono è la loro attrattività per viaggi di lavoro, soggiorni ospedalieri e universitari, oltre a festival ed eventi che si svolgono tra sabato e domenica.

TESTATA: EURONEWS (ITALIANO)**12 GIUGNO 2023**<https://it.euronews.com/viaggi/2023/06/12/il-ddl-sugli-affitti-brevi-ad-uso-turistico-che-genera-tensioni>

Il ddl sugli affitti brevi ad uso turistico che genera tensioni

Di Giorgia Orlandi

La nuova proposta dell'esecutivo Meloni vuole regolare il mercato extra alberghiero

Il disegno di legge è pronto ma la strada è ancora lunga. La stretta infatti sugli affitti brevi ad uso turistico fatica a mettere tutti d'accordo. La nuova proposta avanzata di recente dall'attuale governo punta a regolare il mercato extra alberghiero, allo scopo di risolvere la questione dell'emergenza abitativa e di ripopolare i centri storici.

L'idea di introdurre per la prima volta una normativa a livello nazionale sta creando un acceso dibattito e non poche tensioni tra le varie associazioni di categoria. Per gli albergatori è arrivato il momento di uniformare le regole.

Una permanenza minima nei centri storici delle grandi città e un codice identificativo nazionale per ogni appartamento sono alcune delle principali proposte.

"Oggi a Roma ci sono più di 25.000 alloggi è come se ci fossero 10.000 alberghi", spiega ai nostri microfoni Alessandro Massimo Nucara, direttore generale di "Federalberghi".
"Per aprire un'attività alberghiera bisogna richiedere 1000 permessi Qualcuno può aprire 10.000 alberghi senza dirlo a nessuno? Quindi più potere ai sindaci più controlli e più sanzioni, ma sanzioni efficaci.

Andrea Sontolini, property manager romano che da anni gestisce appartamenti nella capitale, non la pensa nello stesso modo: "Sicuramente il viaggiatore che sceglie l'appartamento. è diverso dal viaggiatore che sceglie l'albergo Non sempre viene fatta una scelta solo economica, ma spesso viene scelto l'appartamento perché può avere caratteristiche specifiche che possono essere apprezzate o da un viaggiatore che ha delle necessità diverse. Noi abbiamo degli appartamenti vicino agli ospedali e quegli appartamenti sono scelti da persone che devono affrontare una spesa che magari non era prevista e quindi poter mangiare a casa può essere utile".

A mettere tutti d'accordo però è l'esigenza di sanzionare il lavoro in nero e creare maggiore trasparenza.

"Siamo favorevoli all'imposizione di sanzioni per coloro che non rispettano le regole siamo favorevoli a un livello di controllo gestito direttamente dal Ministero del Turismo e non da venti normative regionali", dichiara Marco Celani, presidente di AIGAB (associazione italiana gestori affitti brevi).

Un mercato quello degli affitti turistici ancora in evoluzione ma determinante per l'intero settore che pone l'Italia tra i primi paesi al mondo, ma che ancora risente di una mancanza di regole a livello nazionale.

PROGRAMMA: TGR LOMBARDIA**07 GIUGNO 2023**

Servizio andato in onda il 07 giugno 2023 durante il TGR Lombardia delle ore 19:30

<https://www.rainews.it/tgr/lombardia/articoli/2023/06/affitti-brevi-incontro-al-ministero-del-turismo-con-sindaci-e-assessori-italiani-183c61d1-7f76-4cc7-81ae-976f73571909.html>

Affitti brevi: dopo il no del governo a leggi speciali, Sala torna a chiedere una stretta

"Chi si accaparra immobili medio-piccoli e ne ha 10-20 tutti orientati agli affitti brevi è un problema", dice il sindaco. "La proprietà privata va tutelata", aveva detto il ministro Santanché



13 LA STAMPA | 13 MAGGIO 2023

PRIMO PIANO

CRONACHE

IL CASO

Con Airbnb volano gli affitti

A Milano e nelle grandi metropoli è boom dei prezzi per i canoni brevi sulle piattaforme online di locazione Turismo culturale, concerti e moda alimentano il circolo vizioso delle case a discapito degli studenti fuorisede Un fenomeno che crea inflazione

GIULIANO BALESTRERI

Da un lato c'è l'indotto per bar e ristoranti che, solo per l'Italia, Airbnb calcola in oltre due miliardi di euro l'anno a cui si aggiunge una «spinta alla microimprenditorialità», dall'altro c'è una costante pressione sui prezzi degli affitti. La protesta delle tende è in qualche modo figlia dell'effetto Airbnb. «Durante il Salone del Mobile, a Milano, riesco ad affittare il mio bilocale in zona servicontrae a 300 euro a notte, capita anche di arrivare a 350 euro. Poi ci sono la moda, gli eventi sportivi, i concerti. Ipa-

Secondo uno studio di Tortuga all'aumentare delle case in rete crescono i prezzi

gamenti sono garantiti e la casa è sempre nella mia disponibilità». Il racconto di Riccardo, manager pugliese da anni nel capoluogo lombardo, spiega più di tante parole perché l'effetto Airbnb e gli affitti brevi siano destinati ad aumentare sempre di più. È il think tank Tortuga a calcolarlo che un aumento dell'1% della penetrazione di Airbnb implichi una crescita del 7% del costo degli affitti.

Una lettura che l'Aigab, l'associazione dei property manager in Italia, guidata da Marco Celani, contesta fortemente: «Solo a Milano ci sono 190 mila appartamenti in

EMERGENZA CASA

LE ABITAZIONI IN ITALIA

25,6 milioni



Fonte: Aigab

6 milioni

gli immobili locati a lungo termine

600 mila

gli immobili disponibili a breve termine

DOVE CI SONO 785 MILA ALLOGGI

- 64% è abitato dai proprietari
- 23% è in affitto a lungo termine
- 16% è destinato ad affitti a breve termine
- 14,4% è sfitto



Le differenze

1. Gli affitti brevi permettono di modificare le tariffe sulla base della domanda di mercato ogni giorno
2. Fiscalmente non c'è differenza, ma con la cedolare secca non si può aumentare il canone per gli affitti lunghi
3. Negli affitti brevi il pagamento è sempre anticipato e la casa è sempre nella disponibilità del proprietario

breve e l'altro i canoni possono oscillare liberamente; i contratti tradizionali a medio e lungo termine, invece, sono immutabili. Anche di fronte all'inflazione che sale del 7%. C'è poi un altro aspetto tutt'altro che secondario: nel caso di affitti transitori pensati ad hoc per studenti e lavoratori in trasferta, il rischio di avere l'appartamento vuoto durante l'estate è molto alto. Motivo per cui, sono sempre più i proprietari che preferiscono non vincolarsi a un contratto, per poter sfruttare i picchi di prezzo durante l'anno anche a costo di lasciarlo vuoto per mesi.

È ancora con l'inflazione che corre e i canoni fermi al palo, sono già 2,5 milioni gli italiani ad aver difficoltà a onorare il mutuo o la locazione della casa. Un problema che nel caso degli affitti a breve non esiste perché il pagamento dell'appartamento è sempre anticipato. E d'altra parte negli Stati Uniti, è stato pubblicizzato, su Fortune, uno studio sull'effetto che Airbnb ha sugli affitti a lungo termine con il risultato che vietando o limitando la libertà d'utilizzo degli appartamenti i prezzi tendono a scendere rapidamente, ma calano anche gli alloggi disponibili.

Uno scenario che il presidente di Aigab si augura di scongiurare, anche perché «il numero di appartamenti non occupati è enorme. E gran parte appartiene a enti pubblici. Per esempio, a Milano le case sfitte sono circa 97 mila e di queste 13 mila appartengono al Comune ed a Aler».

L'ACCUSA: "TROPPE SPECULAZIONI"

Il 16 maggio manifestazione nazionale degli universitari contro il caro affitti

Dal diritto allo studio troppo spesso negato al caro-affitti, il gruppo degli universitari di Cambiare Fotta ha portato le proprie richieste alla riunione al ministero, annunciando la mobilitazione nazionale del 16 maggio: «Abbiamo sentito solo parole e false promesse. Per questo il 16 chiediamo a gli studenti di tutta Italia: dobbiamo mobilitarci», dice Francesca, di Cambiare Fotta dopo l'incontro avuto al Mui. Gli studenti chiedono alle istituzioni «un tavolo permanente, l'abolizione della norma che ha permesso ai privati di speculare sugli affitti, un aumento degli studenti pubblici» e «un censimento degli stabili sfitti sia pubblici che privati».

grandi operatori italiani e stranieri stanno costruendo 7 mila posti letto in studentati, per cui il problema si risolveva grazie al mercato, senza bisogno di limitazioni alla disponibilità delle case delle famiglie italiane.

Resta il fatto che nell'immediato trovare una soluzione è difficile. Anche perché mano a mano che gli affitti a lungo termine scendono, vengono sostituiti da affitti a breve che hanno le stesse agevolazioni fiscali, attraverso la cedolare secca (una tassazione fissa al 21% che non fa cumulo con il reddito), ma con un variegato importanze: tra un affitto

il caso

Con Airbnb volano gli affitti

A Milano e nelle grandi metropoli è boom dei prezzi per i canoni brevi sulle piattaforme online di locazione Turismo culturale, concerti e moda alimentano il circolo vizioso delle case a discapito degli studenti fuorisede Un fenomeno che crea inflazione

GIULIANO BALESTRERI

giuliano balestreri Da un lato c'è l'indotto per bar e ristoranti che, solo per l'Italia, Airbnb calcola in oltre due miliardi di euro l'anno a cui si aggiunge una «spinta alla

microimprenditorialità»; dall'altro c'è una costante pressione sui prezzi degli affitti. La protesta delle tende è in qualche modo figlia dell'effetto Airbnb. «Durante il Salone del Mobile, a Milano, riesco ad affittare il mio bilocale in zona semicentrale a 300 euro a notte, capita anche di arrivare a 350 euro. Poi ci sono la moda, gli eventi sportivi, i concerti. I pagamenti sono garantiti e la casa è sempre nella mia disponibilità». Il racconto di Riccardo, manager pugliese da anni nel capoluogo lombardo, spiega più di tante parole perché l'effetto Airbnb e gli affitti brevi siano destinati ad aumentare sempre di più. E il think tank Tortuga ha calcolato che un aumento dell'1% delle penetrazioni di Airbnb implichi una crescita del 7% del costo degli affitti. Una lettura che l'Aigab, l'associazione dei property manager in Italia, guidata da Marco Celani, contesta fortemente: «Solo a Milano ci sono 190 mila appartamenti in affitto, di questi appena 15/16 mila sono disponibili sulle piattaforme a breve termine. Come si può pensare che bastino a influenzare l'andamento del mercato? Il problema del caro affitti, piuttosto, è da collegare all'inflazione e in alcune città che hanno un importante bacino studentesco (Milano, Roma, Bologna e Firenze) alla carenza di posti letto per studenti». Un problema che - secondo il manager - si potrebbe risolvere alla radice indagando sulla fuga di studenti dalle università del Mezzogiorno e soprattutto con il tempo: «I politici sembrano non saperlo, ma grandi operatori italiani e stranieri stanno costruendo 7 mila posti letto in studentati, per cui il problema si risolverà grazie al mercato, senza bisogno di limitazioni alla disponibilità delle case delle famiglie italiane». Resta il fatto che nell'immediato trovare una soluzione è difficile. Anche perché mano a mano che gli affitti a lungo termine scadono, vengono sostituiti da affitti a breve che hanno le stesse agevolazioni fiscali, attraverso la cedolare secca (una tassazione fissa al 21% che non fa cumulo con il reddito), ma con un vantaggio importante: tra un affitto breve e l'altro i canoni possono oscillare liberamente; i contratti tradizionali a medio e lungo termine, invece, sono immutabili. Anche di fronte all'inflazione che sale del 7%. C'è poi un altro aspetto tutt'altro che secondario: nel caso di affitti transitori pensati ad hoc per studenti e lavoratori in trasferta, il rischio di avere l'appartamento vuoto durante l'estate è molto alto. Motivo per cui, sono sempre più i proprietari che preferiscono non vincolarsi a un contratto, per poter sfruttare i picchi di prezzo durante l'anno anche a costo di lasciarlo vuoto per mesi. E ancora: con l'inflazione che corre e i salari fermi al palo, sono già 2,5 milioni gli italiani ad aver difficoltà a onorare il mutuo o la locazione della casa. Un problema che nel caso degli affitti a breve non esiste perché il pagamento dell'appartamento è sempre anticipato. E d'altra parte negli Stati Uniti, è stato pubblicato, su Fortune, uno studio sull'effetto che Airbnb ha sugli affitti a lungo termine con il risultato che vietando o limitando la libertà d'utilizzo degli appartamenti i prezzi tendono a scendere rapidamente, ma calano anche gli alloggi disponibili. Uno scenario che il presidente di Aigab si augura di scongiurare, anche perché «il numero di appartamenti non occupati è enorme. E gran parte appartiene a enti pubblici. Per esempio, a Milano le case sfitte sono circa 97 mila e di queste 13 mila appartengono al Comune o ad Aler». — © RIPRODUZIONE RISERVATA

TESTATA: TTG ITALIA**29 MARZO 2023**

https://www.ttgitalia.com/stories/incoming/183460_affitti_brevi_celani_dalla_santanchè_mi_aspetto_regole_semplici_e_stabili/

Affitti brevi, Celani: “Dalla Santanchè mi aspetto regole semplici e stabili”

DI STEFANIA GALVAN

“Lo spopolamento dei centri storici delle città italiane non dipende da noi, perché è iniziato molto prima del successo degli affitti brevi”. Marco Celani, presidente di Aigab - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi non ci sta a fare da capro espiatorio nella questione, ormai sempre più aspramente dibattuta, della gentrificazione dei quartieri centrali delle città d'arte.

Un problema per il quale alcuni Comuni - primi fra tutti Milano e Bologna - incolpano il settore delle locazioni a uso turistico, insistendo sulla necessità di mettere un tetto agli affitti brevi, sulla scia di quanto ottenuto da Venezia - anche se in questo caso, grazie a una deroga, il provvedimento non è stato ancora messo in pratica -.

"Noi ripopoliamo i quartieri"

"Ed è proprio per Venezia - evidenzia Celani - che i dati Istat dimostrano esattamente come, a fronte di una decrescita demografica iniziata nel lontano 1969, si sia avuta un'inversione di tendenza proprio con il fenomeno dell'accoglienza estesa alle case”.

Ecco, dunque, ribaltati i termini della questione: mentre i sindaci parlano di spopolamento dei centri storici, Celani sostiene che, al contrario, proprio grazie ai viaggiatori temporanei e al turismo i quartieri possono rinascere a nuova vita.

“È ormai da una cinquantina d'anni che lo spopolamento di Venezia è iniziato - continua il presidente - e l'unico motivo per chi continua a risiedere in centro è lavorare nel turismo. I dati registrano che dal 2015 al 2020 sono aumentati i residenti, guarda caso quando crescevano gli affitti brevi. Poi con il Covid c'è stato un nuovo declino. Sono le attività produttive che attirano residenti - polemizza -, non le ordinanze comunali”.

L'effetto delle restrizioni

Secondo Celani, dunque, le restrizioni annunciate sugli affitti brevi non potranno che avere un effetto negativo per la città lagunare: “Diminuiranno il valore degli immobili a Venezia, gli investimenti, il numero di presenze e quindi dei residenti. È verso questo scenario che sta andando la città, è già scritto”.

A complicare la questione c'è anche la confusione che regna sulle varie figure professionali che intervengono in questa tipologia di turismo: un conto sono, infatti, i

portali online che fatturano dall'estero Iva esente, un contro i property manager che gestiscono professionalmente gli alloggi dei privati nel pieno rispetto di tutti gli adempimenti che il sistema normativo e fiscale prevede.

Una giungla normativa

Su un dato, però, Aigab è d'accordo con le istituzioni: bisogna mettere mano al più presto alla giungla normativa che domina oggi nel settore, come ha fatto notare il ministro Santanchè in un recente tavolo di confronto con Aigab. "Noi siamo imprenditori – evidenzia Celani - e il nostro obiettivo è creare valore per i nostri clienti, siano essi proprietari o viaggiatori, i nostri dipendenti e i nostri azionisti. Lo Stato, che trattiene quasi la metà del Pil che produciamo, dovrebbe creare regole a livello nazionale, semplici, stabili nel tempo e che non cambino a distanza di pochi km".

Se, dunque, l'intento del ministro Santanché è armonizzare le regole "come del resto abbiamo capito, siamo d'accordo con lei" sottolinea il presidente Aigab.

Norme comuni sì, dunque, ma senza applicare limitazioni indiscriminate: "Non crediamo che estendere restrizioni come quella di Venezia sia utile per il Paese – specifica il nostro interlocutore -. In ogni caso attendiamo le modalità attuative di ciò che è stato solo più o meno velatamente annunciato sicuri - conclude con una nota polemica - che si tratterà di una palese violazione della proprietà privata difesa dalla Costituzione".

EMERGENZA ABITATIVA

Le città e la sfida del turismo

**Affitti brevi, Bologna tira il freno
«Rischiamo lo spopolamento»
Il sindaco: ora serve una legge**

Lepore: superato il limite fisiologico, ma i Comuni non hanno strumenti per intervenire
«Lavoriamo a una proposta che condizioni le locazioni turistiche ad autorizzazioni a tempo»

di **Luca Orsi**
BOLIGNA

Una proposta di legge, da promuovere a livello nazionale, «perché i Comuni possano mettere un tetto massimo agli affitti brevi». Da Bologna, il sindaco Matteo Lepore conferma una preoccupazione comune a colleghi di tante città italiane a forte vocazione turistica: «Il mercato degli affitti brevi ha ormai superato la soglia fisiologica, è diventato socialmente insostenibile. Servono regole chiare».

Sotto le Due Torri, trovare casa in affitto è ormai una mission impossibile. Il boom del turismo, ripreso dopo la sosta forzata del Covid, ha convinto moltissimi proprietari a rivolgersi al mercato delle locazioni brevi, dominato dalle piattaforme digitali. Risultato: una drastica riduzione degli alloggi per residenti. È un'impennata dei canoni.

Sindaco Lepore, perché i Comuni non hanno fatto argine per tempo al fenomeno?
«Perché i sindaci non hanno gli strumenti per affrontare il problema. Serve una legge a livello nazionale per colmare un vuoto normativo».

Che cosa è successo, in questi anni?
«Il mercato degli affitti brevi, penetrato nelle città, è competitivo con i canoni concordati. E li sta minacciando».

Tradotto, rende di più.
«Non c'è dubbio. Anche le leve, gli incentivi, i benefici fiscali, gli sconti Irim previsti per i canoni concordati non sono competitivi rispetto a ciò che può rendere un affitto breve».

A Venezia è già possibile, per legge, porre un tetto di 120 giorni agli affitti brevi. Chiedete lo stesso trattamento?
«Non vedo perché ci debba essere una legge ad hoc solo per Venezia».

La città lagunare si sta spopolando.

È necessario regolare l'attività di chi con decine di alloggi fa investimenti puramente speculativi

«In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato Istat) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600mila case)». Sono i dati che l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-Aigab - che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore - ha fornito ieri durante i lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal Ministero del Turismo a Roma, alla presenza della ministra Daniela Santanchè. «Diciamo no ad ogni ipotesi di

restrizione o limitazione indiscriminata che produrrebbero ulteriore sommerso e il dilagare dell'illegalità», ha sottolineato l'Associazione.

Di parere diverso i sindaci. Le città italiane a più alta vocazione turistica, infatti, sono anche le mete universitarie più frequentate. Risultato: si alloggia a caro prezzo. E così il tema affitti brevi diventa centrale nell'agenda politica di tutte le municipalità più esposte. Da Venezia a Milano, da Firenze a Siena, da Bologna a Roma, è tutto un ribollire di indignazione, controdeduzioni, proposte.

Alloggi e turismo



La febbre degli affitti



lano.

«Vero. E sapere che Venezia ha meno di 50mila residenti è un choc. Ma se non vogliamo che altre città diventino come Venezia, dobbiamo porre regole chiare. A Bologna, per dire, abbiamo 50mila residenti solo nel centro storico. Ecco... vorrei evitare di perderli».

Il turismo, però, è un volano per l'economia delle città.

«Non vogliamo impedire la condivisione di appartamenti sulle piattaforme, che offrono un servizio alternativo agli alberghi. Ma si è andati oltre la soglia fisiologica sopportabile per una città. È necessario regolare soprattutto

tutto l'attività di chi, con decine o centinaia di appartamenti, fa investimenti di carattere puramente speculativo».

Chi ha elaborato la proposta di legge?

«Un gruppo di studiosi, urbanisti e architetti, giuristi, chiamato "Alta tensione abitativa". La settimana scorsa, la vicesindaca Emily Ciancy ha partecipato a Venezia a una riunione. Quando il 5 aprile presenteremo il Piano abitativo per Bologna rilanceremo l'iniziativa della proposta di legge».

In sintesi, in cosa consiste?

«Chiediamo di potere avere uno strumento concreto per limitare

la diffusione incontrollata delle locazioni brevi, sulla base di un regime di autorizzazione delle locazioni brevi. Bisogna porre un freno all'attuale mercato liberalizzato».

Anche le autorizzazioni avranno un limite?

«Sì pensa a una durata limitata adeguata, un limite di cinque anni. Che consente al proprietario di rientrare di una buona parte dell'investimento, ma assicura anche un ricambio frequente. L'obiettivo è salvaguardare le locazioni residenziali di lungo periodo. Chiediamo anche una certa autonomia nella concreta individuazione delle limitazioni,

Battaglia storica

DAL 2018



Matteo Lepore
Sindaco di Bologna

Della necessità «di una legge, almeno a livello nazionale, se non europeo», a disciplina degli affitti brevi, il sindaco di Bologna, Matteo Lepore, parlava già nel 2018 da assessore al Turismo

STRETTA IN LAGUNA



Luigi Brugnaro
Sindaco di Venezia

«Se un proprietario vuole affittare per brevi periodi, lo potrà fare al massimo per 120 giorni. Oppure quella casa sottostà ad altre regole. Sistema centralizzato per posti letto e presenze»

eventualmente anche differenziandole per zone».

Insomma, è guerra aperta con le piattaforme.

«No. Vogliamo solo rendere virtuoso l'utilizzo delle piattaforme digitali. Perché non sia nocivo per la coesione sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le piattaforme digitali non devono nuocere alla coesione sociale. Il mercato libero va limitato

Affitti brevi, Bologna tira il freno

«Rischiamo lo spopolamento» Il sindaco: ora serve una legge di Luca Orsi

[...]



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

«In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato Istat) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600mila case)». Sono i dati che l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-Aigab – che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore – ha fornito ieri durante i lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal Ministero del Turismo a Roma, alla presenza della ministra Daniela Santanchè. «Diciamo no ad ogni ipotesi di restrizione o limitazione indiscriminata che produrrebbero ulteriore sommerso e il dilagare dell'illegalità», ha sottolineato l'Associazione.
[...]

AGENZIA: ANSA**23 MARZO 2023**ECO:Affitti brevi
2023-03-23 12:38

Affitti brevi: Aigab a Santanchè, no limitazioni libertà impresa

Solo 10% delle case non utilizzate in Italia è messo a reddito
ROMA

(ANSA) - ROMA, 23 MAR - "In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato Istat) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600mila case). Di queste, circa 200mila sono gestite da aziende per conto dei proprietari. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone". Sono i dati che l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-Aigab - che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore - ha fornito oggi durante i lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal ministero del Turismo a Roma, alla presenza della ministra Daniela Santanchè. "Diciamo no ad ogni ipotesi di restrizione o limitazione indiscriminata che produrrebbero ulteriore sommerso e il dilagare dell'illegalità, come insegnano le esperienze degli altri Paesi europei che hanno agito reprimendo il fenomeno senza realmente comprenderlo", ha sottolineato l'Associazione. "Se è vero, infatti, che molte città europee hanno introdotto restrizioni - hanno spiegato -, è altrettanto vero che, per ammissione dell'Unione Europea nell'introduzione al nuovo Regolamento che ha riconosciuto nero su bianco i benefici dei cosiddetti affitti brevi, non sono state efficaci: molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicate. Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi gli affitti a lungo termine più alti d'Europa". "L'Italia - ha proseguito Aigab - non ha bisogno di limitazioni indiscriminate, perché nel nostro Paese esistono gli operatori professionali come noi che hanno sempre svolto la funzione di controllori e regolatori del mercato: siamo garanti dei proprietari che vogliono mettere a reddito un immobile di proprietà senza incorrere in sanzioni, visti i mille adempimenti difficili da espletare. E siamo i garanti delle Istituzioni perché agiamo da sostituto d'imposta, versiamo la cedolare secca, raccogliamo e versiamo ai Comuni l'imposta di soggiorno, facciamo emergere l'IVA. Dove siamo noi - è stato quindi sottolineato - non possono esserci opacità e sommerso". Aigab ha spiegato infatti che i property manager professionali da loro rappresentati, sono gestori di singole unità immobiliari che agiscono in nome e per conto dei proprietari italiani che molto spesso si trovano in difficoltà di fronte alla mole di adempimenti fiscali e normativi previsti per essere in regola e preferiscono quindi affidarsi a dei professionisti per non incorre in sanzioni. "Siamo a favore di una regolamentazione del settore che premi la professionalità e il rispetto delle regole - ha concluso l'Associazione - ma non accetteremo limitazioni indiscriminate che non servirebbero a nulla. Siamo a disposizione del Governo e degli altri professionisti dell'ospitalità per definire i migliori standard di accoglienza e



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

armonizzare le normative nazionali, e per far sparire dal mercato sommerso e improvvisazione". (ANSA).

TESTATA: INSIDER TREND**23 MARZO 2023**

<https://www.insidertrend.it/2023/03/23/casa/immobiliare-affitti-brevi-aigab-a-ministro-s-antanche-no-a-limitazioni-su-liberta-dimpresa-e-su-immobili-privati-dei-proprietari/>

IMMOBILIARE, affitti brevi. AIGAB a ministro Santanchè: «No a limitazioni su libertà d'impresa e su immobili privati dei proprietari»

«Siamo a favore di una regolamentazione del settore che premi la professionalità e il rispetto delle regole – affermano i professionisti del settore -, che sono da sempre proprie dei gestori professionali come noi, ma non accetteremo limitazioni indiscriminate che non servirebbero a nulla»

Soltanto il 10% delle case non utilizzate in Italia (6,3 milioni, dato ISTAT) è messo a reddito attraverso la modalità degli affitti brevi (600.000 unità immobiliari) – sottolinea l'Associazione italiana gestori affitti brevi (AIGAB) mediante una propria nota -, noi gestori professionali siamo una garanzia per le Istituzioni». Il monito dell'associazione che riunisce le aziende più grandi del mercato italiano, è giunto nel corso dei lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal Ministero del Turismo nella Capitale. 200.000 di queste case vengono gestite da imprese specializzate per conto dei proprietari, complessivamente, gli operatori professionali sono quasi 30.000, con un indotto generato nel mondo del lavoro che raggiunge i 150.000 occupati.

L'APPORTO DEGLI AFFITTI BREVI AL PIL NAZIONALE

«Come AIGAB – prosegue la nota -, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20.000 case in gestione in tutta Italia e 300.000 di euro di quota del prodotto interno lordo del Paese, diciamo no ad ogni ipotesi di restrizione o limitazione indiscriminata che produrrebbero ulteriore sommerso e il dilagare dell'illegalità, come insegnano le esperienze degli altri Paesi europei che hanno agito reprimendo il fenomeno senza realmente comprenderlo. Se è vero, infatti, che molte città europee hanno introdotto restrizioni, è altrettanto vero che, per ammissione dell'Unione europea nell'introduzione al nuovo regolamento che ha riconosciuto nero su bianco i benefici dei cosiddetti affitti brevi, non sono state efficaci: molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicate. Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi gli affitti a lungo termine più alti d'Europa». La sensibilizzazione nei confronti dell'attuale governo in carica è giunta oggi, nel quadro dei lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal Ministero del Turismo.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

NO A LIMITAZIONI INDISCRIMINATE

«L'Italia non ha bisogno di limitazioni indiscriminate, perché nel nostro Paese esistono gli operatori professionali come noi che hanno sempre svolto la funzione di controllori e regolatori del mercato: siamo garanti dei proprietari che vogliono mettere a reddito un immobile di proprietà senza incorrere in sanzioni, visti i mille adempimenti difficili da espletare. E siamo i garanti delle Istituzioni perché agiamo da sostituto d'imposta, versiamo la cedolare secca, raccogliamo e versiamo ai Comuni l'imposta di soggiorno, facciamo emergere l'Iva. Dove siamo noi non possono esserci opacità e sommerso. In altre parole, siamo la figura professionale chiave di raccordo tra i proprietari e le Istituzioni; non un nemico da combattere ma un valore per l'occupazione sana e per l'indotto che generiamo sui territori operando nella piena legalità».

NON ACCETTEREMO LIMITAZIONI INDISCRIMINATE

AIGAB ha avuto modo di illustrare come i property manager professionali che rappresenta siano gestori di singole unità immobiliari che agiscono in nome e per conto dei proprietari italiani che molto spesso si trovano in difficoltà di fronte alla mole di adempimenti fiscali e normativi previsti per essere in regola e preferiscono quindi affidarsi a dei professionisti per non incorre in sanzioni. «Siamo a favore di una regolamentazione del settore che premi la professionalità e il rispetto delle regole – conclude la nota di AIGAB -, che sono da sempre proprie dei gestori professionali come noi, ma non accetteremo limitazioni indiscriminate che non servirebbero a nulla. Siamo a disposizione del Governo e degli altri professionisti dell'ospitalità per definire i migliori standard di accoglienza e armonizzare le normative nazionali e per far sparire dal mercato sommerso e improvvisazione».

TESTATA: CRONACA OGGI QUOTIDIANO**23 MARZO 2023**

<https://www.cronacaoggiquotidiano.it/2023/03/23/aigab-in-italia-solo-il-10-delle-seconde-case-inutilizzate-valorizzato-con-affitti-brevi/>

AIGAB: “In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate valorizzato con affitti brevi”

“In Italia solo il 10% delle seconde case inutilizzate (6,3 milioni, dato ISTAT) è attualmente valorizzato con gli affitti brevi (600mila case). Di queste, circa 200mila sono gestite da aziende per conto dei proprietari. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone.

Come Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-AIGAB, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20mila case in gestione in tutta Italia e 300milioni di euro di PIL prodotto per il Paese, diciamo no ad ogni ipotesi di restrizione o limitazione indiscriminata che produrrebbero ulteriore sommerso e il dilagare dell’illegalità, come insegnano le esperienze degli altri Paesi europei che hanno agito reprimendo il fenomeno senza realmente comprenderlo. Se è vero, infatti, che molte città europee hanno introdotto restrizioni, è altrettanto vero che, per ammissione dell’Unione Europea nell’introduzione al nuovo Regolamento che ha riconosciuto nero su bianco i benefici dei cosiddetti affitti brevi, non sono state efficaci: molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicate. Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi gli affitti a lungo termine più alti d’Europa”.

È questo il messaggio chiaro e forte che AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, che riunisce le aziende più grandi del mercato italiano, ha espresso oggi nell’ambito dei lavori del primo tavolo di confronto sugli aspetti normativi e regolamentari delle locazioni brevi ad uso turistico indetto dal Ministero del Turismo a Roma.

“L’Italia non ha bisogno di limitazioni indiscriminate, perché nel nostro Paese esistono gli operatori professionali come noi che hanno sempre svolto la funzione di controllori e regolatori del mercato: siamo garanti dei proprietari che vogliono mettere a reddito un immobile di proprietà senza incorrere in sanzioni, visti i mille adempimenti difficili da espletare. E siamo i garanti delle Istituzioni perché agiamo da sostituto d’imposta, versiamo la cedolare secca,

raccogliamo e versiamo ai Comuni l’imposta di soggiorno, facciamo emergere l’IVA. Dove siamo noi non possono esserci opacità e sommerso.

In altre parole, siamo la figura professionale chiave di raccordo tra i proprietari e le Istituzioni; non un nemico da combattere ma un valore per l'occupazione sana e per l'indotto che generiamo sui territori operando nella piena legalità”.

AIGAB ha spiegato infatti che i property manager professionali che rappresenta sono gestori di singole unità immobiliari che agiscono in nome e per conto dei proprietari italiani che molto spesso si trovano in difficoltà di fronte alla mole di adempimenti fiscali e normativi previsti per essere in regola e preferiscono quindi affidarsi a dei professionisti per non incorre in sanzioni.

“Siamo a favore di una regolamentazione del settore che premi la professionalità e il rispetto delle regole, che sono da sempre proprie dei gestori professionali come noi – ha concluso AIGAB – ma non accetteremo limitazioni indiscriminate che non servirebbero a nulla. Siamo a disposizione del Governo e degli altri professionisti dell'ospitalità per definire i migliori standard di accoglienza e armonizzare le normative nazionali, e per far sparire dal mercato sommerso e improvvisazione”.

AIGAB, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (www.aigab.it), si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del turismo professionale in appartamento, i cosiddetti affitti brevi, e che da sole vantano un giro di affari di 150 milioni di euro, 20 mila case gestite, 500 dipendenti diretti e 2500 nell'indotto.

Si tratta di Italianway con l'AD Marco Celani (presidente AIGAB), Wonderful Italy con Michele Ridolfo (Vicepresidente AIGAB), CleanBnB con Francesco Zorgno, Altido con Davide Ravalli e Sweetguest con Rocco Lomazzi, tutti Consiglieri AIGAB.

AIGAB è nata per dare rappresentanza istituzionale alla categoria degli imprenditori che operano in maniera legale e professionale nel campo dei cosiddetti affitti brevi gestiti in maniera professionale, settore che finora ha faticato a trovare rappresentanza politica. L'istanza fondamentale che AIGAB pone è che questi imprenditori con le loro aziende vengano trattati al pari delle altre categorie che compongono la filiera del comparto turismo-hospitality.

L'Associazione, che si propone inoltre di mappare il comparto ed incentivarne la professionalizzazione, nasce per promuovere un vacation rental sicuro, diffuso, professionale, legale, flessibile, scalabile, sostenibile, innovativo e capace di creare externalità positive sui territori su cui impatta e di seguire gli standard richiesti dal mercato internazionale, prima di tutto nella customer experience.

AGENZIA: ANSA**21 MARZO 2023**

ECO:Affitti brevi 2023-03-21 16:02

Affitti brevi:Aigab, da 1,6% case Milano 1,7 miliardi di indotto

Nel 2023 prenotazioni per 350 milioni di euro. Basta restrizioni
ROMA

(ANSA) - ROMA, 21 MAR - Stamattina airDNA, portale di statistiche e misurazioni degli alloggi promossi digitalmente da Airbnb, registra circa 12.664 case online su Milano Città metropolitana. Il portale Immobiliare. it parla di 97mila alloggi sfitti e di 785mila alloggi totali presenti in città. Su questo totale il 23% è utilizzato per affitti di lungo periodo (media superiore a quella nazionale grazie al fatto che Milano attira 200mila studenti universitari e giovani lavoratori) mentre 27mila sono le case di proprietà del Comune di Milano (di cui 6mila non disponibili per essere affittati perché necessitano di investimenti pubblici). Lo riferisce Aigab, l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, sottolineando che gli alloggi promossi on line a Milano con finalità di affitti brevi sono soltanto l'1,6% delle case esistenti in città. Lamentando una "crociata contro gli affitti brevi", Aigab si chiede se sia "possibile che quell'1,6% di case online, per il 95% di proprietà di singoli proprietari che li gestiscono in modo diretto o li affidano a gestori professionali, siano il problema. Possibile che improvvisamente Milano possa essere paragonata a Venezia che ha tutt'altre problematiche ed emergenze?". "Dal nostro osservatorio - proseguono dall'Aigab - Milano è una città viva, che attira investimenti che cercano, con regole di mercato e soldi di privati, di colmare vuoti e rispondere ai bisogni di cittadini, viaggiatori, studenti, turisti" e stima - per il 2023 - pari a 350 milioni di euro, di cui 171 milioni (il 52%) vanno ai singoli proprietari degli immobili (per lo più proprietari di una singola casa) mentre il 19,5%, grazie anche al lavoro dei property manager professionali, va direttamente nelle casse dello Stato (17 milioni al Comune come imposta di soggiorno, 36 milioni in cedolare secca, 14,6 milioni in IVA su commissioni alle OTA). "Ci aspettiamo che il settore dia alloggio a circa 2milioni di visitatori, per 6milioni di presenze, pari a circa 990mila prenotazioni. Per ognuna di queste prenotazioni - sottolinea ancora la nota -, i gestori professionali si avvalgono di società specializzate per le pulizie, ci sono corse in taxi, colazioni nei bar, ristoranti, musei, concerti, shopping. E se è vero il dato Istat che ogni turista spende 4 euro per ogni euro speso nel soggiorno l'indotto complessivo degli affitti brevi su Milano è di circa 1,7miliardi, il 17% dell'incidenza totale degli affitti brevi in Italia". "La domanda che dovrebbe farsi il Comune - conclude Aigab - è: perché ci sono quasi centomila case sfitte a Milano? Perché i milanesi non si fidano ad affittare a lungo termine? Siamo sicuri che la risposta a queste domande sia la restrizione del diritto di proprietà di migliaia di cittadini, affrontare questa esigenza con limitazioni alla libertà d'impresa e al mercato e la gestione pubblica del mercato degli affitti?". (ANSA).

PDA/ SOA QBXB

AGENZIA: DIRE**21 MARZO 2023**

MARTEDÌ 21 MARZO 2023 16.12.51

CASA. GESTORI: MILANO NON È VENEZIA, QUI SOLTANTO L'1,6% DI ALLOGGI ONLINE

DIR2631 3 SOC 0 RR1 N/AMB / DIR /TXT CASA. GESTORI: MILANO NON È VENEZIA, QUI SOLTANTO L'1,6% DI ALLOGGI ONLINE AIGAB: 'QUASI 100.000 SFITTE, MA NON C'È FIDUCIA SU LUNGO TERMINE' (DIRE) Milano, 21 mar. - "Se gli alloggi promossi on line a Milano per affitti brevi sono soltanto l'1,6% delle case esistenti a Milano, è possibile che quell'1,6% di case online, per il 95% di proprietà di singoli proprietari che li gestiscono in modo diretto o li affidano a gestori professionali, siano il problema? Possibile che improvvisamente Milano possa essere paragonata a Venezia che ha tutt'altre problematiche ed emergenze? Possibile che improvvisamente Milano possa essere paragonata a Venezia che ha tutt'altre problematiche ed emergenze?" Questa è la domanda posta da Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi, che interviene nel dibattito lanciato ieri dall'assessore milanese Pierfrancesco Maran dal palco del Forum dell'Abitare, dove sia Maran che il sindaco Sala hanno espresso la necessità di regolamentare gli affitti turistici per rinvigorire l'offerta abitativa milanese a disposizione di studenti e lavoratori. "È vero che molte città europee hanno introdotto restrizioni, ma è anche vero che nessuna, per ammissione dell'Unione Europea nell'introduzione al nuovo Regolamento (che riconosce i benefici del settore), è stata efficace, molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicate", affermano da Aigab. "Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli affitti brevi e ha oggi quelli a lungo termine più alti d'Europa".(SEGUE) (Nim/ Dire) 16:11 21-03-23 NNNN

MARTEDÌ 21 MARZO 2023 16.12.52

CASA. GESTORI: MILANO NON È VENEZIA, QUI SOLTANTO L'1,6% DI ALLOGGI ONLINE -2-

DIR2632 3 SOC 0 RR1 N/AMB / DIR /TXT CASA. GESTORI: MILANO NON È VENEZIA, QUI SOLTANTO L'1,6% DI ALLOGGI ONLINE -2- (DIRE) Milano, 21 mar. - Partendo da dati Immobiliare. it, Aigab fa sapere che ci sono 97.000 alloggi sfitti a Milano su 785.000 totali, e su questo totale il 23% è utilizzato per affitti di lungo periodo (media superiore a quella nazionale grazie al fatto che Milano attira 200.000 studenti universitari e giovani lavoratori), mentre 27.000 sono le case di proprietà del Comune ("di cui 6.000 non disponibili per essere affittati perché necessitano di investimenti pubblici"). La domanda, anzi le domande poste da Aigab sono "perché ci sono quasi centomila case sfitte a Milano, perché i milanesi non si fidano ad affittare a lungo termine, e perché il



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

pubblico non ha il denaro e non è in grado di gestire in modo efficiente il proprio patrimonio immobiliare". I gestori sono sicuri che la risposta a questi quesiti "non sia nella restrizione del diritto di proprietà di migliaia di cittadini", né serve rispondere "affrontando questa esigenza con limitazioni alla libertà d'impresa, al mercato e alla gestione pubblica degli affitti". (Nim/ Dire) 16:11 21-03-23 NNNN

AGENZIA: ITALPRESS**21 MARZO 2023**

MARTEDÌ 21 MARZO 2023 14.27.36

**MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E
PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO**

ZCZC IPN 459 RES --/T MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO MILANO (ITALPRESS) - Stamattina Airdna, portale di statistiche e misurazioni degli alloggi promossi digitalmente da Airbnb, registra circa 12.664 mila case online su Milano Città metropolitana. Il portale Immobiliare. it parla di 97 mila alloggi sfitti a Milano e di 785 mila alloggi totali presenti in Città. Su questo totale il 23% è utilizzato per AFFITTI di lungo periodo (media superiore a quella nazionale grazie al fatto che Milano attira 200 mila studenti universitari e giovani lavoratori) ovvero 4 +4 mentre 27 mila sono le case di proprietà del Comune di Milano (di cui 6 mila non disponibili per essere affittati perché necessitano di investimenti pubblici). Se ne ricava facilmente un dato fondamentale che nessuno però, in questa crociata contro gli AFFITTI brevi che improvvisamente si è scatenata, ha messo finora in evidenza: gli alloggi promossi on line a Milano con finalità di AFFITTI brevi sono soltanto l'1,6% delle case esistenti in Città. "Sappiamo che ci sono molti progetti immobiliari in sviluppo che prevedono importanti quote di edilizia convenzionata. Sappiamo che ci sono molti progetti di costruzione di studentati e progetti di coliving e senior housing. Dal nostro osservatorio Milano è una città viva, che attira investimenti che cercano, con regole di mercato e soldi di privati, di colmare vuoti e rispondere ai bisogni di cittadini, viaggiatori, studenti, turisti" commenta Aigab, Associazione Italiana Gestori AFFITTI Brevi.(SEGUE)(ITALPRESS). trl/com 21-Mar-23 14:26 NNNN

MARTEDÌ 21 MARZO 2023 14.27.36

**MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E
PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-2-**

ZCZC IPN 460 RES --/T MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-2- "Il mondo degli AFFITTI brevi a Milano ha investito molto, e da Milano è partito per gestire in modo efficiente case in tutta Italia. Le più grandi società del settore hanno sede qui, assumono dipendenti da tutta Italia, spesso giovani tornati dall'estero, investono in software e tecnologia e sono protagonisti ad eventi di settore in tutta Europa" si legge ancora nella nota. "Come Aigab su Milano stimiamo prenotazioni

per il 2023 pari a 350milioni di euro, di cui 171milioni (52%) vanno ai singoli proprietari degli immobili (per lo più proprietari di una singola casa, nella maggior parte dei casi abitata fino a poco tempo prima dai proprietari stessi, spesso ereditata, sempre più frequentemente comprata come investimento) mentre il 19,5%, grazie anche al lavoro dei property manager professionali, va direttamente nelle casse dello Stato (17milioni al Comune come imposta di soggiorno, 36milioni in cedolare secca, 14,6 milioni in IVA su commissioni alle OTA)" si legge ancora nel comunicato. "Ci aspettiamo che il settore dia alloggio a circa 2milioni di visitatori, per 6milioni di presenze, pari a circa 990mila prenotazioni. Per ognuna di queste prenotazioni, i gestori professionali si avvalgono di società specializzate per le pulizie che impiegano personale, ci sono corse in taxi, colazioni nei bar, ristoranti, musei, concerti, shopping - aggiunge l'associazione -. (SEGUE)(ITALPRESS). trl/com 21-Mar-23 14:26 NNNN

MARTEDÌ 21 MARZO 2023 14.27.37

MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-3-

ZCZC IPN 461 RES --/T MILANO: AFFITTI BREVI SONO L'1,6% CASE E PRODUCONO 1,7 MLD DI INDOTTO-3- Se è vero il dato Istat che ogni turista spende 4 euro per ogni euro speso nel soggiorno l'indotto complessivo degli AFFITTI brevi su Milano è di circa 1,7miliardi, il 17% dell'incidenza totale degli AFFITTI brevi in Italia. La convivenza di un fenomeno nuovo, che esprime la liquidità della società moderna verso la staticità dei modelli passati, ancora non ha trovato un equilibrio. È vero che molte città europee hanno introdotto restrizioni, ma è anche vero che nessuna, per ammissione dell'Unione Europea nell'introduzione al nuovo Regolamento (che riconosce i benefici del settore), è stata efficace, molte sono state dichiarate illegittime o incostituzionali, la maggior parte sono inapplicate. Basti pensare ad Amsterdam, che ha bandito gli AFFITTI brevi e ha oggi gli AFFITTI a lungo termine più alti d'Europa". (ITALPRESS). trl/com 21-Mar-23 14:26 NNNN

TESTATA: RE2BIT

10 MARZO 2023

<https://re2bit.com/2023/03/10/affitti-brevi-aigab-in-audizione-al-sentato-per-riconoscimento-figura-del-property-manager/>

Affitti brevi, Aigab in audizione al Senato per riconoscimento figura del property manager

A livello nazionale gli immobili online sono circa 600mila, di cui quasi 250mila gestiti da imprese, quindi da operatori professionali. Complessivamente il valore delle prenotazioni del 2022 derivante dal mercato degli affitti brevi è stato di quasi 12 miliardi di euro, con un indotto che va moltiplicato per 4. Vuol dire che per ogni euro corrisposto da un viaggiatore per affittare una casa in cui soggiornare, ne vengono spesi almeno 4 nell'indotto, tra trasporti, esperienze, cultura ed enogastronomia.

Sono alcuni dei dati che Aigab-Associazione Italiana Affitti Brevi ha messo sul tavolo, con l'intervento del presidente Marco Celani, della 4^a Commissione Senato Politiche dell'Unione Europea, chiamata a esaminare le modifiche al Regolamento Europeo sugli affitti brevi in discussione in queste settimane.

Nel corso dell'audizione, il Celani ha innanzitutto delineato il perimetro del mercato italiano: "Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, circa 6,3 milioni, quelle immesse nel circuito del vacation rental sono solo circa 600mila. 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 con 550mila alloggi online; un raddoppio dimensionale guidato dall'aumento degli immobili online può incrementare il PIL senza investimenti pubblici, solo grazie a interventi normativi".

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.

La richiesta dell'associazione è che "il property manager in quanto operatore professionale che gestisce le unità immobiliari di molti proprietari sia riconosciuto come un attore fondamentale del settore e il miglior alleato dei governi nel vigilare sulla legalità. Il sommerso è, infatti, l'elemento che impatta

negativamente la concorrenza ed è il primo elemento di disturbo dell'attività degli affitti brevi”.

“Come associazione di categoria – ha detto Celani nel corso dell’audizione – vediamo positivamente un Regolamento Europeo che punti ad armonizzare la raccolta dei dati: il fenomeno degli affitti brevi è in rapido sviluppo a causa di molti fattori che non possono essere ignorati o banalizzati. Il primo e più importante è il trend demografico negativo che svuota le case degli Italiani e le rende un fardello per le famiglie che le ereditano e che hanno la possibilità di venderle o metterle a reddito. L’affitto a lungo termine è l’opzione preferita con oltre 4,5milioni di case che hanno questa destinazione. Gli Affitti Brevi sono un ripiego temporaneo per chi non ha ancora deciso cosa fare della propria casa o non vuole bloccarla per troppo tempo o non si sente di correre un rischio di insoluto troppo alto, o semplicemente la casa è più adatta o più remunerativa nel circuito del breve. La maggior parte delle case online sono in destinazioni secondarie, deserte d’inverno e popolate d’estate. Solo una piccola parte sono nei centri storici (meno del 10% del totale online). Siamo d’accordo con l’obiettivo di misurare il fenomeno, raccogliendo informazioni da host privati e dalle piattaforme. Riteniamo però che quando una casa è gestita da un property manager professionista debba essere questo il titolare degli adempimenti in quanto è il soggetto che ha il più completo set informativo sulle prenotazioni dell’immobile. Ogni piattaforma vede solo la sua parte di prenotazioni, mentre il property manager vede l’intero calendario e in Italia è già responsabile di una serie di adempimenti ben più rilevanti, dall’essere sostituito d’imposta, alla responsabilità della raccolta e versamento della tassa di soggiorno, al riconoscimento dell’ospite, invio dati alla Questura e all’ISTAT, come si vede adempimenti molto più importanti di una raccolta dati aggiuntiva. Peraltro, tutti adempimenti a carico degli imprenditori che svolgono professionalmente questa attività. Il property manager deve essere visto come un alleato delle Istituzioni e la crescita di questa professione deve essere valorizzata perchè in grado di contribuire al ripopolamento dei borghi, alla capacità di attrazione di viaggiatori stranieri che contribuiscono positivamente al saldo della bilancia dei pagamenti, all’indotto. Si tratta di imprenditori che investono in tecnologia e marketing, assumono dipendenti in Italia, spesso richiamandoli da esperienze all’estero. Se il Parlamento italiano facesse suo l’emendamento proposto da AIGAB metterebbe un tassello importante nel monitoraggio efficace del fenomeno affitti brevi e nel dare agli enti locali degli alleati nella salvaguardia della legalità e del livello di servizio agli ospiti”.

“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 – si legge ancora nella Memoria depositata da Aigab ed acquisita dalla IV Commissione – lo fanno non attratti da facili guadagni (la redditività degli affitti brevi non è tanto diversa da quella dei 4+4); 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”.

**TESTATA: NORME&TRIBUTI+ CONDOMINIO (IL SOLE
24 ORE)**

10 MARZO 2023

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-aigab-audizione-senato-chiede-riconoscimento-figura-property-manager-AEg8T50C>

Affitti brevi, Aigab in audizione al Senato chiede il riconoscimento della figura del property manager

A detta del presidente dell'associazione Marco Celani occorre dare valore al ruolo di un professionista che può diventare «alleato delle istituzioni»

Contenuto esclusivo Norme & Tributi Plus

Seicentomila immobili online a livello nazionale, di cui quasi 250 mila gestiti da imprese. Quasi 12 miliardi di euro il valore complessivo delle prenotazioni raccolte nel 2022, derivante dal mercato degli affitti brevi, con un indotto da moltiplicare per quattro. Sono solo alcuni dei dati su cui Aigab (Associazione italiana affitti brevi) ha puntato i riflettori con l'intervento del presidente Marco Celani al tavolo della quarta Commissione permanente del Senato con competenza in materia di politiche...

AGENZIA: ANSA

09 MARZO 2023

POL:Affitti brevi
2023-03-09 17:05

Affitti brevi: Aigab, property manager vigila su legalità

Celani in Senato, Regolamento Europeo armonizza raccolta dei dati
ROMA

(ANSA) - ROMA, 09 MAR - Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, circa 6,3 milioni, quelle immesse nel circuito del vacation rental sono solo circa 600mila. 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 con 550mila alloggi online; un raddoppio dimensionale guidato dall'aumento degli immobili online può incrementare il PIL senza investimenti pubblici, solo grazie a interventi normativi. Sono alcuni dei dati che AIGAB-Associazione Italiana Affitti Brevi ha messo sul tavolo, con l'intervento del Presidente Marco Celani, della Commissione Politiche Europee del Senato, chiamata ad esaminare le modifiche al Regolamento Europeo sugli affitti brevi in discussione in queste settimane. La richiesta di AIGAB è che "il property manager in quanto operatore che gestisce le unità immobiliari di molti proprietari sia riconosciuto come un attore fondamentale del settore e il miglior alleato dei governi nel vigilare sulla legalità. Il sommerso è, infatti, l'elemento che impatta negativamente la concorrenza ed è il primo elemento di disturbo dell'attività degli affitti brevi". "Come associazione di categoria - ha detto il Presidente Celani nel corso dell'audizione - vediamo positivamente un Regolamento Europeo che punti ad armonizzare la raccolta dei dati: il fenomeno degli affitti brevi è in rapido sviluppo a causa di molti fattori che non possono essere ignorati o banalizzati. Il primo e più importante è il trend demografico negativo che svuota le case degli Italiani e le rende un fardello per le famiglie che le ereditano e che hanno la possibilità di venderle o metterle a reddito. L'affitto a lungo termine è l'opzione preferita con oltre 4,5milioni di case che hanno questa destinazione. Gli Affitti Brevi - inoltre - sono un ripiego temporaneo per chi non ha ancora deciso cosa fare della propria casa o non vuole bloccarla per troppo tempo o non si sente di correre un rischio di insoluto troppo alto, o semplicemente la casa è più adatta o più remunerativa nel circuito del breve". (segue) (ANSA).

PDA/ S0A QBXB

POL:Affitti brevi
2023-03-09 17:05

Affitti brevi:Aigab, property manager vigila su legalità (2)

ROMA

(ANSA) - ROMA, 09 MAR - "La maggior parte delle case online - ha spiegato ancora Celani in audizione - sono in destinazioni secondarie, deserte d'inverno e popolate

d'estate. Solo una piccola parte sono nei centri storici (meno del 10% del totale online). Siamo d'accordo con l'obiettivo di misurare il fenomeno, raccogliendo informazioni da host privati e dalle piattaforme. Riteniamo però che quando una casa è gestita da un property manager professionista debba essere questo il titolare degli adempimenti in quanto è il soggetto che ha il più completo set informativo sulle prenotazioni dell'immobile. Ogni piattaforma vede solo la sua parte di prenotazioni, mentre il property manager vede l'intero calendario e in Italia è già responsabile di una serie di adempimenti ben più rilevanti, dall'essere sostituto d'imposta, alla responsabilità della raccolta e versamento della tassa di soggiorno, al riconoscimento dell'ospite, invio dati alla Questura e all'ISTAT, come si vede adempimenti molto più importanti di una raccolta dati aggiuntiva". Sono peraltro, ricorda Celani, "tutti adempimenti a carico degli imprenditori che svolgono professionalmente questa attività. Il property manager deve essere visto come un alleato delle Istituzioni e la crescita di questa professione deve essere valorizzata perchè in grado di contribuire al ripopolamento dei borghi, alla capacità di attrazione di viaggiatori stranieri che contribuiscono positivamente al saldo della bilancia dei pagamenti, all'indotto. Si tratta di imprenditori che investono in tecnologia e marketing, assumono dipendenti in Italia, spesso richiamandoli da esperienze all'estero. Se il Parlamento italiano facesse suo l'emendamento proposto da AIGAB - ha concluso - metterebbe un tassello importante nel monitoraggio efficace del fenomeno affitti brevi e nel dare agli enti locali degli alleati nella salvaguardia della legalità e del livello di servizio agli ospiti". (ANSA).

PDA/ S0A QBXB

TESTATA: CORRIERE FIORENTINO

26 FEBBRAIO 2023

La lettera

«Generiamo Pil e portiamo indotto. Siamo imprenditori a tutti gli effetti»

Caro direttore, come presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-AIGAB, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20 mila case in gestione in tutta Italia e 300 milioni di euro di Pil prodotto per il Paese, sento il dovere di chiarire, dati alla mano, il perimetro del mercato degli affitti brevi in Italia. Nel

nostro Paese le seconde case non utilizzate sono circa 6,3 milioni e la maggior parte di queste appartiene a famiglie che con fatica le hanno acquistate e se le sono tramandate. Proprietari italiani che spesso hanno bisogno di contare sulla messa a reddito del proprio immobile come risorsa integrativa per il «fine mese» e già scottati da pessime esperienze nel campo degli affitti 4+4 (morosità e tasso di insolvenza arrivato al 25%, anni di spese e battaglie legali ecc). I proprietari che scelgono di affidare la propria casa 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 (la redditività degli affitti brevi non è tanto diversa da quella del 4+4); 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 monitorabili ed essendo organizzati in forma di impresa fanno emergere 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 della tassa di soggiorno. Una casa di proprietà nel centro di Firenze genera un Pil che si aggira sui 30 mila euro, di cui circa la metà va al proprietario (che ci paga la cedolare secca), il 10% (pari a 5 mila euro) in pulizie, il 8% circa (pari a 4.500 euro) in commissioni ai portali e il rimanente ai property manager che, su quei 15 mila incassati, pagano i costi di transazione delle banche (circa 5.500 euro) e di Iva per pulizie, commissioni proprie e dei portali. In Italia il valore delle prenotazioni del 2022 derivante dal mercato degli affitti brevi è stato di quasi 12 miliardi di euro, con un indotto che va moltiplicato per 4 (dati dell'Osservatorio Politecnico di Milano). Ogni appartamento online gestito da un professionista a Firenze porta un indotto di 200 mila euro tra ristoranti, musei, trasporti e negozi. A Firenze le case che risultano attualmente online sono 5.700, in costante diminuzione rispetto alle

8.500 del 2019 (dati airDNA). Ad oggi non c'è chiarezza su quante siano gestite in maniera professionale. Il property manager è un alleato della città e dell'amministrazione anche nella raccolta dati, fondamentale per poter misurare il fenomeno, che è complesso, e valutare gli impatti sulle comunità locali. Siamo una categoria di imprenditori a tutti gli effetti che creano lavoro e occupazione. Anche per questo chiediamo al Comune che ci coinvolga in un tavolo di lavoro per condividere dati e informazioni prima di imporre ulteriori obblighi o restrizioni al settore.

Marco Celani
(presidente Aigab)

(a.gag.) *Gentile Celani, il numero degli Airbnb a Firenze, come testimoniano i dati di airDNA, è in realtà in vertiginoso aumento dopo la pandemia. Inoltre Airbnb, in quanto non italiana, non paga Iva. Detto questo, visti gli effetti del fenomeno affitti brevi sulla città, converrà con noi che non tutto si può ridurre a una questione di Pil.*

La lettera

«Generiamo Pil e portiamo indotto. Siamo imprenditori a tutti gli effetti»

Caro direttore, come presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-AIGAB, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20 mila case in gestione in tutta Italia e 300 milioni di euro di Pil prodotto per il Paese, sento il dovere di chiarire, dati alla mano, il perimetro del mercato degli affitti brevi in Italia. Nel nostro Paese le seconde case non utilizzate sono circa 6,3 milioni e la maggior parte di queste appartiene a famiglie che con fatica le hanno acquistate e se le sono tramandate. Proprietari italiani che spesso hanno bisogno di contare sulla messa a reddito del proprio immobile come risorsa integrativa per il «fine mese» e già scottati da pessime esperienze nel campo degli affitti 4+4 (morosità e tasso di insolvenza arrivato al 25%, anni di spese e battaglie legali ecc). I proprietari che scelgono di affidare la propria casa 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 (la redditività degli affitti brevi non è tanto diversa da quella dei 4+4); 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 monitorabili ed essendo organizzati in forma di impresa fanno emergere 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 della tassa di soggiorno. Una casa di proprietà nel centro di Firenze genera un Pil che si aggira sui 50 mila euro, di cui circa la metà va al proprietario (che ci paga la cedolare secca), il 10% (pari a 5 mila euro) in pulizie, il 18% circa (pari a 4.500 euro) in commissioni ai portali e il rimanente ai property manager che, su quei 15 mila incassati, pagano i costi di transazione delle banche (circa 5.500 euro) e di Iva per pulizie, commissioni proprie e dei portali. In Italia il valore delle prenotazioni del 2022 derivante dal mercato degli affitti brevi è stato di quasi 12 miliardi di euro, con un indotto che va moltiplicato per 4 (dati dell'Osservatorio Politecnico di Milano). Ogni appartamento online gestito da un professionista a Firenze porta un indotto di 200 mila euro tra ristoranti, musei, trasporti e negozi. A Firenze le case che risultano attualmente online sono 5.700, in costante diminuzione rispetto alle 8.500 del 2019 (dati airDNA). Ad oggi non c'è chiarezza su quante siano gestite in maniera professionale. Il property manager è un alleato della città e dell'amministrazione anche nella raccolta dati, fondamentale per poter misurare il fenomeno, che è complesso, e valutare gli impatti sulle comunità locali. Siamo una categoria di imprenditori a tutti gli effetti che creano lavoro e occupazione. Anche per questo chiediamo al Comune che ci coinvolga in un tavolo di lavoro per condividere dati e informazioni prima di imporre ulteriori obblighi o restrizioni al settore.

Marco Celani
(presidente Aigab)

TESTATA: MILANO FINANZA

23 FEBBRAIO 2023

I NUMERI DEL SETTORE	
2,9 MILIONI POSTI LETTO	In Italia si contano 2,9Milioni di posti letto nel settore extralberghiero. Ne fanno parte navi da crociera, Rifugi alpini, Campeggi, agriturismo, B&B, Residence, Affittacamera, Case vacanza (fonte Istat, dati al 2020)
180 MILA APPARTAMENTI ON LINE	Secondo dati recenti (Istat ricavati da info dei Comuni, iscrizioni CAV ecc), sono solo 180.000 gli appartamenti presenti su piattaforme online; troppo pochi secondo AIGAB che parla di "peer-to-peer di imprese che non sono imprese", di soggetti che mettono online i propri appartamenti senza dare seguito a tutti gli adempimenti previsti dalla legge a differenza di quanto fanno i gestori professionali.
6,3 MILIONI CASE NON UTILIZZATE	È il numero delle seconde case non utilizzate dagli italiani (dati Istat), un vero e proprio asset.
645 MILA CASE NEL CIRCUITO DEL VACATION RENTAL	Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate che è pari a circa 6,3 milioni (dati Istat), quelle immesse nel circuito del vacation rental sono, dati al 2022, circa 645 mila. Di queste, circa 250mila sono gestite da aziende.
250 MILA CASE GESTITE DA AZIENDE SHORT TERM	Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate (circa 6,3 milioni), quelle immesse nel circuito del vacation rental sono, nel 2022, circa 645 mila. Rispetto a queste 645mila, 250mila sono le case gestite da aziende.
20-30 MILA OPERATORI PROFESSIONALI	Numero degli operatori professionali del vacation rental in Italia, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone.
CASE ONLINE	620.040 nel 2021; 644.361 nel settembre del 2022. (Fonte: dati elaborati da Turbosuite per AIGAB)
ADR AVERAGE DAILY RATE (TARIFFA MEDIA GIORNALIERA)	ADR Average Daily Rate (Tariffa Media Giornaliera) 157,15 euro nel 2021; 164,61 euro nel settembre 2022 (Fonte: dati elaborati da Turbosuite per AIGAB)
OCCUPAZIONE	Occupazione 29,21% nel 2021; 34,54% nel settembre 2022. (Fonte: dati elaborati da Turbosuite per AIGAB)
PRENOTAZIONI	Prenotazioni 6.111.234 nel 2021; 9.162.342 nel settembre 2022
199 MILIONI NOTTI VENDUTE	Nel primo semestre 2022 le notti vendute sul mercato degli Affitti Brevi sono state 199milioni (Fonte dati: Eurostat)
3° MERCATO MONDIALE	L'Italia è il terzo mercato mondiale per il Vacation Rental e, con le condizioni giuste, potrebbe dare vita a player in grado di guadagnare leadership sul mercato internazionale.
10 MILIARDI GROSS BOOKING VALUE DEL SETTORE	Nel 2019 il settore degli Affitti Brevi in Italia ha sfiorato i 10 miliardi di Gross Booking Value incassati a fronte di prenotazioni prese e di notti vendute.
11 MILIARDI PIL	È nel 2022 si avvia a segnare un nuovo record (9.720.330.093 nel settembre 2022). (Fonte: dati elaborati da Turbosuite per AIGAB)
FINO A 4 VOLTE	Nel 2022 gli Affitti Brevi hanno generato circa 11 miliardi di PIL, contro i 28 del sistema alberghiero.

Fonte: AIGAB Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

L'associazione degli affitti brevi

Aigab, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (www.aigab.it), si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli ad delle principali società italiane che operano nel mercato del turismo professionale in appartamento, i cosiddetti affitti brevi, e che da sola vantano un giro di affari di 190 milioni di euro, 20mila case gestite, 500 dipendenti diretti e 2.500 nell'indotto. Il presidente in carica è Marco Celani, ad di Italianway. L'associazione, che si propone anche di mappare il comparto e incentivarne la professionalizzazione, nasce per promuovere un vacation rental sicuro, diffuso, professionale, legale, flessibile, scalabile, sostenibile, innovativo e capace di creare externalità positive sui territori su cui impatta e di seguire gli standard richiesti dal mercato internazionale, prima di tutto nella customer experience.

Patrimoni 35

I numeri del settore

TESTATA: L'ARENA

17 FEBBRAIO 2023



la manutenzione a ogni onere amministrativo.

Property manager Marco Profita è un property manager, questo il ruolo, che gestisce strutture sia in centro a Verona che sul Garda, riva bresciana, per un totale di oltre una trentina di immobili. «Gli affitti brevi in Italia hanno una normativa molto stringente con molte regole da rispettare: codice identificativi regionali e già numerose limitazioni sui metri quadrati. Chi lo fa per professione è tenuto a rispettare tutto ciò, così come l'invio dei documenti alla Questura, il pagamento della tassa di soggiorno, il conteggio dei dati all'Istat, facciamo emergere la cedolare secca che trattieniamo



e versiamo al fisco per conto dei proprietari. La battaglia che noi, in primis e ancora più degli albergatori stiamo portando avanti è contro il sommerso, il nero, che guasta il mercato offrendo camere a prezzi troppo bassi», analizza Profita. Paradossalmente, «l'Italia è uno dei Paesi con normative più restrigenti e con una burocrazia pressante. Il privato a volte non riesce a far fronte a tutto», aggiunge Profita. «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 (la redditività degli affitti brevi non è tanto diversa da quella dei 4+4 ma senza l'incognita morosità e tasso di insolvenza arrivato addirittura al 25 per cento, anni di spese e battaglie legali); lo fanno perché si sentono garantiti da una gestione professionale certificata», rileva inoltre Marco Celani, presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-AIGAB, che rappresenta circa 220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20mila case in gestione in tutta Italia e 300milioni di euro di Pil prodotto per il Paese.

Verona e il boom di affitti turistici. La Regione: ora norme restrittive

TESTATA: NORME&TRIBUTI PLUS CONDOMINIO - IL SOLE 24 ORE

20 GENNAIO 2023

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-e-regolamento-europeo-incontro-il-presidente-consiglio-regionale-veneto-e-aigab-AEPzWIYC>

Affitti brevi e regolamento europeo: incontro tra il presidente del Consiglio regionale veneto e Aigab

Nel testo del provvedimento di cui Ciambetti è relatore gli imprenditori italiani del settore chiedono anche di inserire il riconoscimento della figura del property manager

Il Presidente del Consiglio regionale veneto Roberto Ciambetti ha ricevuto a Palazzo Ferro Fini Marco Celani, Presidente Aiagab-Associazione italiana gestori affitti brevi, che rappresenta i property manager che operano professionalmente sul mercato italiano dello short term. Al centro dell'incontro il testo del parere che il presidente Ciambetti presenterà a fine mese a Bruxelles, in veste di relatore e in quanto delegato del Comitato Europeo delle Regioni, riguardante il progetto di Regolamento comunitario sulla raccolta dati del vacation rental.

Il Presidente Ciambetti ha espresso massima disponibilità nel rappresentare a livello europeo le istanze degli imprenditori italiani del settore che chiedono di inserire nel testo il riconoscimento della figura del property manager, l'armonizzazione a livello nazionale ed europeo dell'apparato legislativo attualmente frammentato ed il coinvolgimento degli operatori professionali nella definizione di eventuali limitazioni al mercato degli affitti brevi, al fine di salvaguardare gli investimenti dei proprietari degli immobili e degli imprenditori che li gestiscono.

«Seguo con interesse - ha detto Ciambetti nel corso dell'incontro - l'esplosione del mercato degli affitti brevi, un fenomeno positivo che si è imposto all'attenzione internazionale e che oggi siamo chiamati a valutare in un'ottica di bilanciamento tra esigenze delle comunità locali, degli imprenditori e dei viaggiatori». Ringraziamenti a Ciambetti dal presidente Aigab Celani che aggiunge: «Confidiamo nel suo supporto a livello europeo per poter affermare la figura del property manager come miglior alleato per governi nazionali ed enti locali. I gestori professionali già oggi agiscono da sostituto d'imposta, raccolgono la tassa di soggiorno ed effettuano tutti gli adempimenti per conto dei proprietari che affidano loro gli immobili, proponendosi come un interlocutore unico e tracciabile per le istituzioni».

TESTATA: ANSA

19 GENNAIO 2023

https://www.ansa.it/pressrelease/veneto/2023/01/19/crv-turismo-presidente-ciambetti-ha-incontrato-il-presidente-nazionale-aig-affitti-brevi-_ecfeaaab-2f8e-49f0-91bc-357efae209d.html

CRV - Turismo: Presidente Ciambetti ha incontrato il Presidente nazionale AIG Affitti Brevi

Nel 2022 il settore ha generato 11 miliardi di Euro di Pil

Turismo – Il presidente Ciambetti ha incontrato il presidente nazionale dell'associazione degli imprenditori del settore turistico affitti a breve che nel 2022 ha generato 11 miliardi di Euro di Pil

(Arv) Venezia 19 gen. 2023 - Presidente del Consiglio regionale Roberto Ciambetti ha ricevuto a Palazzo Ferro Fini Marco Celani, Presidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, che rappresenta i property manager che operano professionalmente sul mercato italiano dello short term. Al centro dell'incontro il testo del Parere che il Presidente Ciambetti presenterà a fine mese a Bruxelles, nelle vesti di Relatore e in quanto delegato del Comitato Europeo delle Regioni d'Europa, riguardante il progetto di Regolamento comunitario sulla raccolta dati del vacation rental, il settore in espansione dell'industria extralberghiera degli affitti brevi. Il Presidente Ciambetti ha espresso massima disponibilità nel rappresentare a livello europeo le istanze degli imprenditori italiani del settore che chiedono di inserire nel testo il riconoscimento della figura del property manager, l'armonizzazione a livello nazionale ed europeo dell'apparato legislativo attualmente frammentato ed il coinvolgimento degli operatori professionali nella definizione di eventuali limitazioni al mercato degli affitti brevi, al fine di salvaguardare gli investimenti dei proprietari degli immobili e degli imprenditori che li gestiscono. "Seguo con interesse - ha detto il Presidente Ciambetti nel corso dell'incontro - l'esplosione del mercato degli affitti brevi, un fenomeno positivo che si è imposto all'attenzione internazionale e che oggi siamo chiamati a valutare in un'ottica di bilanciamento tra esigenze delle comunità locali, degli imprenditori e dei viaggiatori". Soddisfazione è stata espressa dal Presidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi Marco Celani: "Ringraziamo il Presidente Ciambetti per la sensibilità con cui ha saputo cogliere il valore creato dall'industria degli affitti brevi che nel 2022 ha generato oltre 11 miliardi di PIL per il Paese. Confidiamo nel suo supporto a livello europeo per poter affermare la figura del property manager come miglior alleato per governi nazionali ed enti locali. I gestori professionali già oggi agiscono da sostituto d'imposta, raccolgono la tassa di soggiorno



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

ed effettuano tutti gli adempimenti per conto dei proprietari che affidano loro gli immobili, proponendosi come un interlocutore unico e tracciabile per le istituzioni”.

La responsabilità editoriale e i contenuti di cui al presente comunicato stampa sono a cura di CONSIGLIO REGIONALE VENETO

TESTATA: RE2BIT

19 GENNAIO 2023

<https://re2bit.com/2023/01/19/aigab-incontra-il-presidente-del-consiglio-del-veneto-ciambetti/>

Aigab incontra il presidente del consiglio del Veneto Ciambetti

Elena Zuccollo

Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi, comunica di avere incontrato il presidente del consiglio regionale del Veneto Roberto Ciambetti.

Al centro dell'incontro il testo del parere che il presidente Ciambetti presenterà a fine mese a Bruxelles, in veste di relatore e in quanto delegato del Comitato europeo delle regioni, riguardante il progetto di Regolamento comunitario sulla raccolta dati del vacation rental.

Aigab riporta che il presidente Ciambetti ha espresso massima disponibilità nel rappresentare a livello europeo le istanze degli imprenditori italiani del settore che chiedono di inserire nel testo il riconoscimento della figura del property manager, l'armonizzazione a livello nazionale ed europeo dell'apparato legislativo attualmente frammentato e il coinvolgimento degli operatori professionali nella definizione di eventuali limitazioni al mercato degli affitti brevi, al fine di salvaguardare gli investimenti dei proprietari degli immobili e degli imprenditori che li gestiscono.

"Seguo con interesse – ha detto Ciambetti nel corso dell'incontro – l'esplosione del mercato degli affitti brevi, un fenomeno positivo che si è imposto all'attenzione internazionale e che oggi siamo chiamati a valutare in un'ottica di bilanciamento tra esigenze delle comunità locali, degli imprenditori e dei viaggiatori".

"Ringraziamo il Presidente Ciambetti per la sensibilità con cui ha saputo cogliere il valore creato dall'industria degli affitti brevi che nel 2022 ha generato oltre 11 miliardi di PIL per il Paese", fa sapere il presidente Aigab Marco Celani che aggiunge: "Confidiamo nel suo supporto a livello europeo per poter affermare la figura del property manager come miglior alleato per governi nazionali ed enti locali. I gestori professionali già oggi agiscono da sostituto d'imposta, raccolgono la tassa di soggiorno ed effettuano tutti gli adempimenti per conto dei proprietari che affidano loro gli immobili, proponendosi come un interlocutore unico e tracciabile per le istituzioni".



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI