



**Rassegna stampa
Istituzionale
2024**

**AIGAB - ASSOCIAZIONE ITALIANA
GESTORI AFFITTI BREVI**

INDICE

INDICE	1
TESTATA: RENTAL SCALE UP	8
12 DICEMBRE 2024	8
Italy's Self-Check-In Ban Could Crush Small Hosts, Have Global Fallout	8
TESTATA: BNBNEWS.GR	12
12 DICEMBRE 2024	12
Italy: In person check-in for short-term rentals	12
TESTATA: EL CONFIDENCIAL	14
06 DICEMBRE 2024	14
Adiós al objeto turístico de moda: la curiosa prohibición que ha realizado Italia	14
EMITTEnte: UNO MATTINA	16
05 DICEMBRE 2024	16
EMITTEnte: TGR FRIULI VENEZIA GIULIA	17
05 DICEMBRE 2024	17
TESTATA: THE TIMES	18
04 DICEMBRE 2024	18
Italy to ban Airbnb key boxes over terror fears	18
EMITTEnte: RADIO 24	20
04 DICEMBRE 2024	20
AGENZIA: ANSA	21
03 DICEMBRE 2024	21
Affitti brevi: Aigab, sharing economy ha riconoscimento remoto	21
EMITTEnte: TGR LOMBARDIA	22
03 DICEMBRE 2024	22
Basta keybox per gli affitti brevi, serve riconoscimento degli ospiti	22
EMITTEnte: RAI GRI	24
03 DICEMBRE 2024	24
TESTATA: SKY TG 24	25
03 DICEMBRE 2024	25
Bologna, affitti brevi, stretta del Viminale	25
TESTATA: TTG ITALIA	26
03 DICEMBRE 2024	26
Celani, Aigab: "Siamo a rischio discriminazione"	26
TESTATA: SHORT TERM RENTALZ	27

03 DICEMBRE 2024	27
Holiday rental self check-ins banned in Italy	27
TESTATA: SWISSINFO	29
03 DICEMBRE 2024	29
Italia obliga a identificación visual para alquiler vacacional y comunicar datos a policía	29
TESTATA: ULTIMA HORA	31
03 DICEMBRE 2024	31
Italia obliga a la identificación visual de huéspedes del alquiler vacacional y comunicar datos a la policía	31
TESTATA: EL OBRERO	33
03 DICEMBRE 2024	33
Italia obliga a la identificación visual para el alquiler vacacional y comunicar datos a la policía	33
TESTATA: THE DISPATCH	35
03 DICEMBRE 2024	35
Italian Authorities Crack Down on Keyboxes for Short-Term Rentals Amid Safety Concerns	35
TESTATA: INFOBAE	37
03 DICEMBRE 2024	37
Italia prohíbe la llegada autónoma para los alquileres vacacionales por seguridad	37
TESTATA: RE2BIT	39
02 DICEMBRE 2024	39
Aigab al ministero del Turismo: "Sul Cin serve proroga di due mesi, ancora indietro il 34% delle strutture"	39
EMITTENTE: TG2	41
18 NOVEMBRE 2024	41
TESTATA: THE TIMES	42
17 NOVEMBRE 2024	42
Vandals stick it to Airbnb hosts turning Florence into "trolley city"	42
TESTATA: MILLIONAIRE	45
16 NOVEMBRE 2024	45
SHORT LET. Come guadagnare con gli affitti brevi ed essere in regola con le nuove normative.	45
AGENZIA: ANSA	47

11 NOVEMBRE 2024	47
Aigab, 'non limitare il numero di case per gli affitti brevi' "Un proprietario spesso non ha altre alternative"	47
EMITTENTE: TGR TOSCANA	48
11 NOVEMBRE 2024	48
TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA	49
27 OTTOBRE 2024	49
Affitti brevi, a Milano 18.250 case: davvero fanno aumentare i canoni e riducono l'offerta in città? La ricerca	49
TESTATA: IL GIORNO	52
26 OTTOBRE 2024	52
Boom degli affitti brevi: "Ma non tolgono spazi a famiglie e studenti"	52
TESTATA: LA REPUBBLICA	54
25 OTTOBRE 2024	54
Affitti brevi solo nel 2,2 per cento delle case milanesi, la tesi dei gestori: "Non le togliamo a famiglie e studenti. Il problema sono gli immobili vuoti"	54
TESTATA: ASKANNEWS	56
25 OTTOBRE 2024	56
Milano, Aigab: da affitti brevi no spopolamento o scarsità case	56
EMITTENTE: TGR LOMBARDIA	58
25 OTTOBRE 2024	58
Crescita degli affitti brevi a Milano: i proprietari preferiscono i turisti	58
EMITTENTE: SKYTG24	59
24 OTTOBRE 2024	59
TESTATA: TRAVELNOSTOP	60
17 OTTOBRE 2024	60
Affitti brevi, Aigab: Comune Sirmione ignora sospensiva TAR	60
TESTATA: MILANO FINANZA	62
27 SETTEMBRE 2024	62
Affitti brevi, Cin al 35% delle strutture	62
EMITTENTE: SKYTG24 (TIMELINE)	63
25 SETTEMBRE 2024	63
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	64
23 SETTEMBRE 2024	64
Il turistico rende in centro, il transitorio prevale in periferia	64
TESTATA: TTG ITALIA	66

4 SETTEMBRE 2024	66
Affitti brevi, la posizione Aigab sulla banca dati	66
TESTATA: MILLIONAIRE	67
4 SETTEMBRE 2024	67
Gestori affitti brevi: bene le nuove regole, ma basta crociate contro i proprietari.	67
EMITTENTE: TGI MATTINA ESTATE	71
3 SETTEMBRE 2024	71
TESTATA: IL SOLE 24 ORE (NORME&TRIBUTI)	72
3 SETTEMBRE 2024	72
Affitti brevi, i gestori: «Bene la banca dati ma occorre intervenire sulle locazioni»	72
EMITTENTE: TGCOM24	74
2 SETTEMBRE 2024	74
Celani al Tgcom24 parla del settore degli affitti brevi: "Il 2023 un anno record"	75
TESTATA: IL PICCOLO	76
30 AGOSTO 2024	76
I gestori: «Così le case sfitte danno reddito»	76
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	79
18 AGOSTO 2024	79
Casa, il clima spinge la montagna. Prezzi su del 38% in dieci anni	80
TESTATA: MILANO FINANZA	83
10 AGOSTO 2024	83
Locazioni al test riforma: Cin, nuove linee guida e paletti locali	83
TESTATA: INSIDER TREND	86
24 LUGLIO 2024	86
IMMOBILIARE, affitti brevi. Un settore che produce reddito: le cifre sfatano i luoghi comuni	86
TESTATA: RE2BIT	90
22 LUGLIO 2024	90
Aigab: affitti brevi a Milano sono solo il 2,4% del totale	90
TESTATA: L'AGENZIA DI VIAGGI	93
22 LUGLIO 2024	93
Affitti brevi a Milano, non è tutto oro quel che luccica	93
TESTATA: TRAVELNOSTOP	95
22 LUGLIO 2024	95

AIGAB: a Milano solo il 2,4% delle case a reddito con affitti brevi	95
TESTATA: MILLIONAIRE	97
20 LUGLIO 2024	97
Report AIGAB – Affitti brevi a Milano: un contributo sottovalutato all'economia cittadina.	97
PROGRAMMA TV: TGI 1 MATTINA	99
19 LUGLIO 2024	99
TESTATA: IL CORRIERE DELLA SERA	100
19 LUGLIO 2024	100
«Affitti brevi nel 2,4% delle case. Mercato falsato dagli alloggi vuoti»	100
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ (IL SOLE 24 ORE)	102
19 LUGLIO 2024	102
Report Aigab: a Milano solo il 2,4% delle case è a reddito con affitti brevi	102
TESTATA: IL GIORNO	103
19 LUGLIO 2024	103
Affitti brevi a Milano, quante sono le case e quanto si guadagna: tutti i numeri del fenomeno	103
EMITTENTE: RADIO24	105
10 LUGLIO 2024	105
TESTATA: MI TOMORROW	106
2 LUGLIO 2024	106
«SIAMO SEMPRE IN REGOLA E NON PERTURBIAMO IL MERCATO»	106
TRASMISSIONE: LA MEZZ'ORA LEGALE (RAI RADIO 1)	109
30 GIUGNO 2024	109
TESTATA: LA VERITÀ	110
17 GIUGNO 2024	110
“Ma quale forma di speculazione. Le locazioni brevi favoriscono tutti”.	110
PROGRAMMA TV: UNO MATTINA ESTATE	112
3 GIUGNO 2024	112
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	113
31 MAGGIO 2024	113
Affitti brevi, ok alla banca dati unica. Sperimentazione da lunedì in Puglia	114
TESTATA: TIG ITALIA	115
31 MAGGIO 2024	115
Aigab sugli affitti brevi: “Bene le regole a livello nazionale”	115

AGENZIA: ANSA	116
30 MAGGIO 2024	116
Affitti brevi: Aigab, bene avvio banca dati nazionale	116
TESTATA: TGR LAZIO	117
19 MAGGIO 2024	117
Affitti estivi, boom di prenotazioni sul litorale romano	117
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	118
5 MAGGIO 2024	118
Affitti brevi, 500mila case obbligate al codice unico	118
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	121
5 MAGGIO 2024	121
«Con il via a settembre c'è il rischio ingorgo»	121
TESTATA: TGI	122
28 APRILE 2024	122
TESTATA: MILANO FINANZA	123
27 APRILE 2024	123
Per gli affitti brevi arriva l'ok sui codici identificativi nazionali	123
TESTATA: IL MESSAGGERO	125
27 APRILE 2024	125
Un mercato da 11 miliardi e 700mila appartamenti	125
TESTATA: RAI NEWS	128
27 APRILE 2024	128
Affitti brevi, c'è l'accordo sul codice identificativo. Si parte a settembre	128
TESTATA: SKYTG24	130
27 APRILE 2024	130
Affitti brevi, al via da settembre il codice identificativo unico: come funziona	130
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	132
26 APRILE 2024	132
Affitti brevi, c'è l'accordo sul codice identificativo. Si parte a settembre	132
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	134
10 APRILE 2024	134
In condominio sempre più B&B Portinerie trasformate in concierge	134
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	137
22 FEBBRAIO 2024	137
L'associazione dei property manager lancia l'allarme sulla proposta del	

Consiglio	137
TESTATA: IL MESSAGGERO	138
21 FEBBRAIO 2024	138
Affitti brevi, flop controlli Mancano le banche dati	138
TESTATA: IL SOLE 24 ORE	140
15 FEBBRAIO 2024	140
Affitti brevi, entro il 15 febbraio l'invio dei dati dei proprietari alle Entrate	140
TESTATA: NORME&TRIBUTI+ FISCO (IL SOLE 24 ORE)	143
31 GENNAIO 2024	143
Affitti brevi e piattaforme digitali, slitta al 15 febbraio l'invio dati Dac7	143
AGENZIA: ANSA	147
16 GENNAIO 2024	147

TESTATA: RENTAL SCALE UP**12 DICEMBRE 2024**

<https://www.rentalscaleup.com/italy-self-check-in-ban-could-crush-small-hosts-have-global-fallout/>

Per seguire l'intervista: <https://www.youtube.com/watch?v=p7Od3j-n--A>

Italy's Self-Check-In Ban Could Crush Small Hosts, Have Global Fallout

Uvika Wahí

We've seen it before: regulations that can upend entire short-term rental markets. New York's recent enforcement of stringent laws, France's 'anti-Airbnb' law, Barcelona's plans to phase out licenses, and Portugal's dramatic caps on short-term rentals all signal a global shift. Now, Italy has made waves with a ban on self-check-ins.

But here's the rub—it's not a new law.

According to Marco Celani, CEO of Italianway and President of AIGAB (the Italian Association of Short-Term Rental Operators), this ban stems from a stricter interpretation of existing legislation. Circular 38138/2024 of the Ministry of Tourism, issued on November 18, 2024, redefines the enforcement of Article 109 of the Consolidated Text of Public Safety Laws (TULPS). This regulation, which already required guest identification, now deems self-check-in insufficient for meeting public safety standards.

What's Changing?

Under the updated interpretation:

- **Mandatory In-Person Identification:** Every guest must be personally identified by the property manager upon arrival, or at the latest within 24 hours (6 hours for one-night stays).
- **No Self-Check-Ins:** While convenient, self-check-in methods like smart locks and key lockboxes no longer satisfy public safety requirements.
- **Lockboxes and Overtourism:** The use of lockboxes and similar devices is explicitly discouraged, described as 'bypassing' proper identification procedures. This aligns with broader efforts to address overtourism concerns, particularly in historic areas like Rome and Florence.

Non-compliance with the guest identification requirements (such as failing to conduct in-person identification or delayed reporting of guest data) can result in administrative and criminal penalties.

Why the Ban?

The Ministry of the Interior has cited “public order and safety risks” as the driving force behind this regulation. The directive aims to:

- Prevent properties from being occupied by individuals with criminal or terrorist ties.
- Address overtourism concerns in major cities like Rome, which faces immense pressure ahead of the 2025 Jubilee celebrations, expected to attract 30-35 million tourists.
- Enhance security while preserving Italy’s cultural and historic integrity.

However, critics argue that the operational burden falls squarely on property managers.

Immediate Implications for Property Managers

Increased Operational Costs

The most significant impact is financial:

- In-Person Check-Ins: Staff or contractors must be present for every guest arrival, creating logistical challenges for managers with multiple properties.
- Compliance Requirements: Hosts must verify guest identities and submit guest documentation to local authorities within 24 hours of check-in.

Large Operators Can Adapt, But at a Cost

Companies like Marco’s Italianway, with centralized operations and resources, can reorganize staff and adjust to the new requirements. However, this comes with increased operational expenses. As Marco points out, “This regulation forces us to rethink how we allocate resources, and the costs are significant.”

Small Operators Face an ‘Operational Ban’

For smaller operators managing scattered listings, the ban is effectively catastrophic. Many cannot afford to hire staff for in-person check-ins at multiple locations, leaving them little choice but to shut down or sell to larger players.

Guest Experience Challenges

Guests accustomed to seamless, tech-driven check-ins may find the in-person requirement inconvenient, potentially leading to lower satisfaction scores and repeat bookings. Managers will need to communicate clearly with guests to set expectations and mitigate frustrations.

Pressure on Growth

For larger property management companies (PMCs), the regulation could limit scalability. Adding new properties to a portfolio will require careful consideration of the increased resources needed to comply with the check-in requirements.

How the Ban Could Reshape the Market

This regulation could accelerate a shift in the makeup of the short-term rental industry, with significant implications for market diversity:

- Consolidation: Smaller operators who cannot afford the operational costs will likely exit the market. Their properties may be acquired by larger companies with the resources to comply, further consolidating the industry.
- Loss of Local Character: Smaller operators often bring unique, personalized touches to their listings, contributing to the local flavor of the short-term rental market. Their exit could lead to a more homogenized offering dominated by larger, standardized operators.
- Fewer Opportunities for New Entrants: Aspiring hosts or smaller companies looking to enter the market may find the barriers too high, reducing competition and innovation.

AIGAB's Position and Advocacy Efforts

In its official statement, AIGAB opposes the directive for its failure to consider the technological advancements available to professional managers:

- Technological Parity: Tools like SPID (used for digital identity verification in Italy) and car rental platforms employ the same remote verification processes. AIGAB questions why the short-term rental industry is being singled out.
- Proactive Security: Professional managers already leverage robust systems to detect high-risk guests and notify authorities promptly.
- Discriminatory Impact: The directive targets compliant operators while allowing illegal players to operate unchecked.

AIGAB is advocating for:

1. The acceptance of secure remote identity verification tools.
2. Focused enforcement against non-compliant operators rather than blanket restrictions.
3. A meeting with the Ministry of the Interior to demonstrate the industry's capabilities in ensuring public safety.

Why Should Managers Outside Italy Care?

Italy is one of the world's largest tourism markets, and regulatory changes here often signal broader trends.

- Operational Precedent: The directive highlights how operational mandates, not just outright bans, can disrupt entire markets.
- Overtourism Responses: Cities worldwide grappling with overtourism may take similar measures under the guise of public safety.
- Future-Proofing Operations: Understanding and preparing for these shifts is essential for professional managers everywhere.

What Actions Should Property Managers Take?

1. Adapt Operations Immediately
 - Hire additional staff or contract local services to manage in-person check-ins.
 - Train teams on compliance procedures to streamline processes.
2. Explore Alternative Solutions
 - Advocate for video call check-ins or other secure, remote options.

- Leverage digital documentation tools to simplify guest reporting.
- 3. Proactively Communicate with Guests
 - Update property listings to reflect the new check-in process.
 - Frame the changes positively by emphasizing enhanced security and personalized service.
- 4. Join Industry Advocacy Efforts
 - Collaborate with organizations like AIGAB to propose balanced regulatory adaptations.
 - Highlight operational challenges and advocate for scalable solutions.
- 5. Monitor and Prepare for Similar Trends

Stay informed about regulatory developments in other key markets.

Build operational flexibility to adapt to future changes.

The Bottom Line

Italy's self-check-in ban is not just about compliance—it's about survival for many operators. Large companies may adapt, but the regulation is poised to push smaller operators out of the market, reshaping its diversity and accessibility.

For professional managers, navigating this landscape requires adaptability, advocacy, and a commitment to innovation. By addressing these challenges head-on, property managers can turn obstacles into opportunities, ensuring the industry's continued growth and evolution.

TESTATA: BNBNEWS.GR**12 DICEMBRE 2024**<https://bnbnews.gr/en/news/23573/italy-in-person-check-in-for-short-term-rentals/>

Italy: In person check-in for short-term rentals

A circular issued from the Ministry of the Interior announces the requirement of in person check-in at short-term rental properties in Italy.

The decision by the Italian government to change the way properties are handed over to guests is causing upheaval for owners and short-term rental property managers. Guests staying at Airbnb-style rental properties in Italy must now meet the owners in person at check-in.

This comes after growing dissatisfaction in many popular European tourist destinations regarding the increase of Airbnb properties and the disruption this is causing to permanent residents. It has been shared far and wide in the news that this year, residents of cities including Rome, Florence and Milan vandalised lockboxes in protest of renting out properties in the short-term Airbnb market.

The Italian government have therefore banned the self check-in system, citing “risks to public order and security.”

What the ministry says

Police and local authorities have begun notifying rental platforms and property owners, according to Italian media.

The measure was introduced to “prevent risks to public order and security in relation to the possible accommodation of dangerous individuals or those linked to criminal or terrorist organisations,” the Italian Interior Ministry said.

“The automated management of check-in and entry to a property without visual identification of guests” means there is a risk of “it being occupied by one or more individuals whose identity remains unknown to the competent police authorities, posing a potential risk to the community,” the statement added.

The ministry said the ban was introduced in response to the “intensification of the short-term rental phenomenon” as a result of “the numerous political, cultural and religious events planned in the country,” including the 2025 Jubilee celebrations in Rome.

New Check-in Rules in Italy

Rental owners and managers in Italy will have to meet guests in person to verify ID and complete check-in procedures. Guests’ personal information and ID must be sent to police by owners within 24 hours of check-in.

Roberto Gaultieri, mayor of Rome, praised the ban as “good news for everyone” and welcomed the end of “the padlocks and boxes that disfigure our streets and prevent proper security checks.”

He added that he plans to introduce “appropriate intervention methods” to remove all such devices.

In a statement released, the association of property managers AIGAB (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi) stressed:

“We welcome any control against acts of illegality that harm the entire short-term rental sector. However, we believe that the Ministry of the Interior is unaware of the fact that the software used by many professional managers is designed for visitor identification technologies with biometric tracking and OTP codes similar to SPID [Public Digital Identity System], with access to car rentals and bank accounts.

“We do not believe that the government wants to put an end to the sharing economy in Italy, but introducing physical identification only for short-term rentals constitutes discrimination,” he adds.

Until now, tourists sent a photo of their passport or ID to the apartment owner. When they arrived there, they could use the code they had been given to open a small box, usually outside the apartment building, and get the keys to the rented apartment.

Since September it has been mandatory in Italy for property owners and managers to have a national identification code and to display it on their documents and registrations.

https://www.elconfidencial.com/alma-corazon-vida/2024-12-06/curiosa-prohibicion-italia-caja-llaves-turismo-lqrt_4018600/

Adiós al objeto turístico de moda: la curiosa prohibición que ha realizado Italia

Este cambio supone un antes y un después en la regulación turística, con implicaciones que podrían extenderse a otros países europeos y transformar la gestión de los alquileres vacacionales

Un cambio significativo en las normativas sobre turismo en el país vecino ha generado una intensa controversia. Con eventos internacionales de gran relevancia a la vista, este país referente en el sector turístico ha decidido prohibir una de las prácticas más comunes en los alquileres vacacionales. Este movimiento busca equilibrar la seguridad con la creciente demanda turística. Italia ha anunciado la prohibición del uso de las cajas de llaves y teclados automáticos para el auto check-in en alojamientos turísticos como los gestionados por Airbnb o Booking. Esta medida, implementada inicialmente en Florencia, se ha extendido a nivel nacional con el objetivo de prevenir riesgos relacionados con el terrorismo y el crimen organizado, según el Ministerio del Interior. Se prevé que esta normativa tenga un impacto significativo en la organización de eventos como el Jubileo Santo de 2025 y los Juegos Olímpicos de Invierno de 2026, que atraerán a millones de visitantes.

Un nuevo enfoque para reforzar la seguridad

La normativa establece que todos los huéspedes deberán registrarse de forma presencial en las estaciones de policía locales, eliminando la posibilidad de realizar check-in automatizados. Esta medida reemplaza el anterior sistema de envío de documentos por aplicaciones de mensajería, garantizando así un mayor control de los accesos a las propiedades turísticas. Las autoridades consideran que esta estrategia contribuye a reforzar la seguridad pública en un contexto internacional complejo. El alcalde de Roma, Roberto Gualtieri, ha respaldado la normativa al señalar que, además de fortalecer la seguridad, elimina elementos que "desfiguran nuestras calles", en referencia a las cajas de llaves instaladas en las fachadas. La ministra de Turismo, Daniela Santanchè, también ha apoyado esta iniciativa, considerándola fundamental para garantizar una experiencia turística más segura y satisfactoria tanto para los visitantes como para los operadores del sector.

Impacto en el sector turístico

El cambio ha suscitado críticas por parte de la Asociación Italiana de Gestores de Alquileres de Corta Duración (Aigab), que considera que la medida podría discriminar a los gestores que utilizan tecnologías avanzadas, como el reconocimiento biométrico. No obstante, las autoridades insisten en que el contacto presencial es imprescindible para prevenir posibles riesgos asociados al alojamiento sin supervisión. Esta prohibición marca un precedente importante en la regulación del turismo en Italia, obligando a los anfitriones a replantear sus estrategias logísticas. Aunque la medida podría



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

desincentivar el uso de alquileres de corta estancia, también fomenta la competencia justa y reduce las prácticas ilegales, aspectos clave para un turismo más sostenible y responsable.

AIGAB

ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

EMITTENTE: UNO MATTINA

05 DICEMBRE 2024

Intervento del Presidente di AIGAB Marco Celani



AIGAB

ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

EMITTENTE: TGR FRIULI VENEZIA GIULIA

05 DICEMBRE 2024



30

Wednesday December 4 2024 | THE TIMES

World



Italy to ban Airbnb key boxes over terror fears

Key boxes and digital number pads that allow Airbnb guests to enter apartments without meeting the owner are to be banned in Italy over fears that terrorists are renting properties (Tom Kington writes). The boxes, which are typically fixed to doorways or gates, grant



access to renters who have a code obtained through online booking. Their proliferation in Italy's historic cities has led Florence to ban them

and activists in Rome to vandalise them. Vittorio Pisani, Italy's chief of police, has told apartment owners they must be there in person

to register guests and check they are who they claim to be, citing security threats.

"The need has arisen to implement stringent measures aimed at preventing threats to public order and safety linked to the possible housing of dangerous persons involved in criminal or terrorist organisations," he said.

Italian police are concerned that terrorists are renting properties online with forged documents knowing that no one will verify their identity when they arrive.

Better checks on people renting flats in Rome were urgently needed, he added, as the Vatican prepares to celebrate the 2025

jubilee year, during which 30 million Catholic pilgrims are expected to arrive.

The new rule on personal check-ins, which will affect owners who rely on agents, drew criticism from Marco Celani, who heads an association of Italian companies that manage many of Italy's 640,000 short-term lets.

"With facial recognition technology, owners are perfectly able to check the identities of their guests remotely, which means they can satisfy security concerns without showing up," he said.

In Florence, where a third of all apartments in the city centre are let to tourists and where key boxes were due to be banned from next year, Sara Funaro, the mayor, said Pisani's crackdown was a welcome blow to a phenomenon that damaged the Renaissance city's "decorum and security".

Massimo Torelli, an activist from Florence who sticks adhesive patches bearing a slogan on the key boxes to protest against their use, said: "For the first time the Airbnb model has hit a small obstacle."



Florence and Rome, top left, where key boxes have proliferated and are now being vandalised

TIMES Travel Partner

FOUR DAYS FROM
£2,075*
PER PERSON

Italy to ban Airbnb key boxes over terror fears

Key boxes and digital number pads that allow Airbnb guests to enter apartments without meeting the owner are to be banned in Italy over fears that terrorists are renting properties (Tom Kington writes).

The boxes, which are typically fixed to doorways or gates, grant access to renters who have a code obtained through online booking. Their proliferation in Italy's historic cities has led Florence to ban them and activists in Rome to vandalise them.

Vittorio Pisani, Italy's chief of police, has told apartment owners they must be there in person to register guests and check they are who they claim to be, citing security threats.

"The need has arisen to implement stringent measures aimed at preventing threats to public order and safety linked to the possible housing of dangerous persons involved in criminal or terrorist organisations," he said.

Italian police are concerned that terrorists are renting properties online with forged documents knowing that no one will verify their identity when they arrive.

Better checks on people renting flats in Rome were urgently needed, he added, as the Vatican prepares to celebrate the 2025 Florence and Rome, top left, where key boxes



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

have proliferated and are now being vandalised jubilee year, during which 30 million Catholic pilgrims are expected to arrive.

The new rule on persona) check-ins, which will affect owners who rely on agents, drew criticism from Marco Celani, who heads an association of Italian companies that manage many of Italy's 640,000 short-term lets.

"With facial recognition technology, owners are perfectly able to check the identities of their guests remotely, which means they can satisfy security concerns without showing up," he said.

In Florence, where a third of all apartments in the city center are let to tourists and where key boxes were due to be banned from next year,

Sara Funaro, the mayor, said Pisani's crackdown was a welcome blow to a phenomenon that damaged the Renaissance city's "decorum and security".

Massimo Torelli, an activist from Florence who sticks adhesive patches bearing a slogan on the key boxes to protest against their use, said: "For the first time the Airbnb model has hit a small obstacle."



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

EMITTENTE: RADIO 24

04 DICEMBRE 2024

Ore 6:45. Intervista in diretta al Presidente di AIGAB Marco Celani

<https://www.radio24.ilsole24ore.com/programmi/24mattino/puntata/la-giornata-in-24-minuti-del-4-dicembre-090442-2371388117801612>

L'apertura di giornata, con le notizie e le voci dei protagonisti tutto in meno di 30 minuti.

Stretta del Ministero dell'Interno sul self check-in per gli affitti brevi tramite keybox e sistemi automatizzati per l'identificazione degli ospiti: la gestione del check-in da remoto non soddisfa i requisiti di legge. L'obiettivo è quello di garantire maggiore sicurezza e un controllo più efficace dei flussi turistici, prevenendo rischi per l'ordine pubblico. Non mancano le reazioni da parte dei gestori. Ci colleghiamo con Marco Celani, presidente di Aigab, Associazione italiana gestori affitti brevi.

AGENZIA: ANSA**03 DICEMBRE 2024**ECO:Affitti brevi
2024-12-03 14:45

Affitti brevi: Aigab, sharing economy ha riconoscimento remoto

Stessa tecnologia con cui facciamo Spid, conti bancari, bonifici

ROMA

(ANSA) - ROMA, 03 DIC - "La digitalizzazione e la sharing economy si basano sul riconoscimento remoto mediante codici Otp e confronto biometrico. Stessa tecnologia con cui otteniamo Spid, apriamo conti bancari, disponiamo bonifici, nolegiamo auto. O mettiamo fine alla digitalizzazione per tornare al 1931 oppure è difficile capire perché la modernità non debba valere solo per gli affitti brevi". Lo dice Marco Celani, presidente Aigab - Associazione italiana gestori affitti brevi, parlando della stretta sul check in da remoto. "Auspichiamo che prevalga il buon senso e che il ministero dell'Interno - aggiunge - sappia riconoscere gli operatori del turismo capaci di supportare le istituzioni, oltre che con la propria professionalità anche con tecnologie moderne, e chi agisce, sul mercato dell'ospitalità tradizionale e non, in modo irresponsabile". Celani conclude: "Attenzione a non mettere fuori legge un settore che, non dimentichiamolo, è stato il primo a ripartire dopo il Covid dando una boccata d'ossigeno all'intero comparto nazionale del Turismo e che sempre più è in grado di intercettare i nuovi desiderata dei viaggiatori internazionali e del ceto medio italiano che sceglie gli affitti brevi come forma di integrazione del proprio reddito". (ANSA).

CNZ/ SOA QBXB

EMITTENTE: TGR LOMBARDIA**03 DICEMBRE 2024**<https://www.rainews.it/tgr/lombardia/video/2024/12/basta-keybox-per-gli-affitti-brevi-serve-riconoscimento-degli-ospiti-a62f19b6-449a-4c99-b258-95c25aa51cc2.html>

Basta keybox per gli affitti brevi, serve riconoscimento degli ospiti

Circolare del ministero dell'Interno: scambio digitale di documenti non basta per motivi di sicurezza. Preoccupata l'associazione dei gestori

La stretta sugli affitti brevi arriva con una circolare del ministero dell'Interno: niente più keybox, e obbligo di riconoscimento fisico degli ospiti. Ragioni di decoro delle città per il primo provvedimento, e di sicurezza per il secondo.

Sui lucchettoni siamo d'accordo, spiega Aigab, la più grande associazione di gestori di appartamenti, per bocca del presidente Marco Celani. L'obbligo di riconoscimento fisico viene invece censurato come un passo indietro per tutta l'economia fondata sull'invio di documenti, contratti online e strumenti di riconoscimento biometrici.

Aigab registra la forte preoccupazione dei proprietari di case che alimentano un business di 11 miliardi di fatturato in Italia, più del 10% in Lombardia e a Milano, regione



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

attualmente in grande difficoltà per il rilascio dei codici cin necessari per l'operatività delle case. Un incontro urgente è stato chiesto al governo per ridiscutere anche di una deroga sul cin.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

EMITTENTE: RAI GRI

03 DICEMBRE 2024

<https://www.raiplaysound.it/audio/2024/12/GR-1-ore-0700-del-03122024-204b8308-9b47-4950-bb5b-327ad311d505.html>

Intervento del Presidente di AIGAB Marco Celani

TESTATA: SKY TG 24

03 DICEMBRE 2024

<https://video.sky.it/news/cronaca/video/bologna-affitti-brevi-stretta-del-viminale-971384>

Intervento del Presidente di AIGAB Marco Celani



Bologna, affitti brevi, stretta del Viminale

TESTATA: TTG ITALIA**03 DICEMBRE 2024**<https://www.ttgitalia.com/ultime-notizie/celani-aigab-siamo-a-rischio-discriminazione-DG22174766>

Celani, Aigab: “Siamo a rischio discriminazione”

di Stefania Galvan

“Introdurre il riconoscimento fisico solo per gli affitti brevi sarebbe discriminante”. Così Marco Celani, presidente Aigab - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, commenta il documento del Viminale sull'identificazione delle persone ospitate nelle strutture ricettive. Una circolare che, obbligando i gestori a verificare de visu l'identità degli ospiti, mette di fatto al bando le key box e i sistemi di check-in da remoto.

Le tecnologie di riconoscimento degli ospiti

“Come Aigab - continua Celani - crediamo che i locker per le strade siano da eliminare e ben venga ogni controllo contro forme di abusivismo lesive di tutta la categoria. Riteniamo tuttavia che il Ministero degli Interni non sia a conoscenza del fatto che i software utilizzati da molti gestori professionali sono stati progettati su tecnologie di riconoscimento degli ospiti con tracciamento biometrico e codici OTP del tutto analoghe allo Spid, agli accessi agli autonoleggi e ai conti correnti bancari”.

La quasi totalità degli operatori professionali, aggiunge, affianca al riconoscimento fisico modalità di riconoscimento da remoto degli ospiti, mediante tecnologie assimilabili a quelle utilizzate da altri settori della sharing economy e dalla pubblica amministrazione nei suoi processi di digitalizzazione. “È del tutto evidente - sottolinea Celani - che non si possa escludere il solo settore degli affitti brevi dall'utilizzo di tali forme di riconoscimento senza che ciò risulti discriminatorio per proprietari e imprenditori che svolgono tale attività”.

“Chiediamo un confronto urgente”

Celani aggiunge poi come, dal punto di vista di Aigab, sia priva di fondamento l'argomentazione secondo cui chi accede tramite riconoscimento da remoto a un appartamento possa in un momento successivo consentire l'accesso anche a persone non riconosciute nella stessa modalità. “Il fatto - fa notare - potrebbe avvenire anche dopo il riconoscimento in presenza”.

Aigab chiede dunque un confronto urgente con le autorità competenti, “anche al fine di condividere le tecnologie adottate e descritte sopra con la finalità di dimostrarne la validità e andare semmai verso l'obbligo del riconoscimento in presenza per i soli soggetti non in possesso di tali tecnologie”.

<https://shorttermrentalz.com/news/italy-holiday-rental-self-check-ins-ban/>

Holiday rental self check-ins banned in Italy

Paul Stevens

Italy: The Italian interior ministry has announced a ban on key lock boxes across the country in order to “prevent public order and safety risks”, meaning that guests staying in short-term / holiday rentals will no longer be able to do a self check-in.

The ban comes in with immediate effect and will apply to all forms of short-term rentals. As a result, guests will now need to check in in person with the property owner or manager, as opposed to remote check-in procedures.

In a statement, the interior ministry said that the ban was designed to “prevent public order and safety risks in relation to the possible accommodation of dangerous individuals or those linked to criminal or terrorist organisations”.

Attributing the importance of strengthened security measures to the “intensification of the phenomenon of short-term rentals”, the statement continued: “The automated management of check-in procedures without in-person identification of guests means that properties could be occupied by one or more individuals whose identities remain unknown to the relevant police authorities.”

The news has been welcomed by Italy’s tourism minister Daniela Santanchè and Rome’s mayor Roberto Gaultieri who said that it was “an essential step to prevent risks and guarantee a peaceful and positive tourist experience” and “good news for everyone” respectively.

Meanwhile, a statement released by property manager association AIGAB – Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi – read: “As AIGAB, we believe that lockers on the streets should be eliminated and we welcome any control against forms of illegality harmful to the entire category. However, we believe that the Ministry of the Interior is not aware of the fact that the software used by many professional managers has been designed on guest recognition technologies with biometric tracking and OTP codes similar to the SPID [Public Digital Identity System], with access to car rentals and bank accounts.

“We do not believe that the government wants to put an end to the sharing economy in Italy, but introducing physical recognition only for short-term rentals would be discriminatory,” it added.

The measures were prompted by recent protests in cities across Italy [including Rome, Florence and Milan] about the proliferation of short-term rentals leading to ‘over-tourism’ and perceived ‘hit-and-run tourism’. Similar protests, which have also



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

involved the sabotaging of key lock boxes, have also been seen in Spain and France in recent months.

As of September, it is now mandatory in Italy for property owners and managers to hold a national identification code and display it on their listings as part of the national government's crackdown on illegal short-term rental operations.

TESTATA: SWISSINFO**03 DICEMBRE 2024**

<https://www.swissinfo.ch/spa/italia-obliga-a-identificaci%C3%B3n-visual-para-alquiler-vacacional-y-comunicar-datos-a-polic%C3%ADa/88447906>

Italia obliga a identificación visual para alquiler vacacional y comunicar datos a policía

Roma, 3 dic (EFE).- El Ministerio del Interior italiano indicó en una ordenanza que la identificación remota automatizada de los huéspedes de los alojamientos turísticos no cumple los requisitos establecidos por la ley y obligó a los gestores a la identificación visual de los huéspedes y la comunicación de los datos personales a la Policía.

Esta medida, subraya el Ministerio del Interior, se debe «a la intensificación del fenómeno de los alquileres de corta duración en todo el territorio nacional y vinculado a los numerosos acontecimientos políticos, culturales y religiosos programados en el país», entre ellos el Jubileo de 2025, que según las estimaciones atraerán entre 30 y 35 millones de turistas a Roma.

Además, «teniendo en cuenta la evolución de la difícil situación internacional, surge la necesidad de aplicar medidas estrictas destinadas a prevenir riesgos para el orden público y la seguridad en relación con el posible alojamiento de personas peligrosas vinculadas a organizaciones criminales o terroristas», justifican la ordenanza.

La circular ministerial precisa que «la gestión automatizada del check-in y de la entrada en el apartamento, sin identificación visual de los huéspedes, no excluye el riesgo de que tras el envío electrónico de los documentos, la instalación pueda ser ocupada por uno o más sujetos cuyos detalles serán desconocidos para la Jefatura de Policía competente, lo que representa un peligro potencial para la seguridad de la comunidad».

En el caso de alquileres de corta duración, el uso del check-in remoto es muy común: se envían documentos de identidad al inquilino a través de WhatsApp u otras aplicaciones de mensajería y luego los huéspedes acceden a los apartamentos introduciendo códigos para abrir las puertas o recuperando llaves de las cajas que los propietarios de apartamentos turísticos colocan en la puerta.

Algunas ciudades han comenzado a oponerse a ellas y por ejemplo Florencia ya había introducido su prohibición a partir de 2025.

«Creo que es un modelo a superar porque es muy crítico también en términos de cumplimiento de la legislación que exige el reconocimiento efectivo de la persona que accede al servicio hotelero», explicó este lunes el ministro italiano de Interior, Matteo Piantedosi, al término de una reunión en Venecia.

La ministra de Turismo, Daniela Santanchè, se mostró de acuerdo con la medida: «Aprecio mucho la iniciativa del Ministerio del Interior y subrayo la plena y fructífera colaboración. La nueva circular del Ministerio del Interior sobre la identificación de los huéspedes en los alojamientos es un paso esencial para prevenir riesgos y garantizar una experiencia turística tranquila y positiva, tanto para los visitantes como para los operadores».

La asociación italiana de gestores de alquileres de corta duración, Aigab, afirmó en una nota que aunque está de acuerdo con la eliminación de las cajas de llaves, cree «que el ministerio del Interior, no es consciente de que el software utilizado por muchos gestores profesionales utiliza tecnologías de reconocimiento de huéspedes con seguimiento biométrico y códigos OTP completamente similares al acceso a alquileres de coches y cuentas bancarias».

«Si el Gobierno quiere poner fin a la economía colaborativa en Italia, introducir el reconocimiento físico sólo para alquileres de corta duración sería discriminatorio», añadió. EFE

TESTATA: ULTIMA HORA**03 DICEMBRE 2024**

<https://www.ultimahora.es/noticias/internacional/2024/12/03/2285569/italia-obliga-identificacion-visual-huespedes-del-alquiler-vacacional-comunicar-datos-policia.html>

Italia obliga a la identificación visual de huéspedes del alquiler vacacional y comunicar datos a la policía

«Un paso esencial para prevenir riesgos y garantizar una experiencia turística tranquila y positiva»

El Ministerio del Interior italiano indicó en una ordenanza que la identificación remota automatizada de los huéspedes de los alojamientos turísticos no cumple los requisitos establecidos por la ley y obligó a los gestores a la identificación visual de los huéspedes y la comunicación de los datos personales a la Policía.

Esta medida, subraya el Ministerio del Interior, se debe «a la intensificación del fenómeno de los alquileres de corta duración en todo el territorio nacional y vinculado a los numerosos acontecimientos políticos, culturales y religiosos programados en el país», entre ellos el Jubileo de 2025, que según las estimaciones atraerán entre 30 y 35 millones de turistas a Roma.

Además, «teniendo en cuenta la evolución de la difícil situación internacional, surge la necesidad de aplicar medidas estrictas destinadas a prevenir riesgos para el orden público y la seguridad en relación con el posible alojamiento de personas peligrosas vinculadas a organizaciones criminales o terroristas», justifican la ordenanza.

La circular ministerial precisa que «la gestión automatizada del check-in y de la entrada en el apartamento, sin identificación visual de los huéspedes, no excluye el riesgo de que tras el envío electrónico de los documentos, la instalación pueda ser ocupada por uno o más sujetos cuyos detalles serán desconocidos para la Jefatura de Policía competente, lo que representa un peligro potencial para la seguridad de la comunidad». En el caso de alquileres de corta duración, el uso del check-in remoto es muy común: se envían documentos de identidad al inquilino a través de WhatsApp u otras aplicaciones de mensajería y luego los huéspedes acceden a los apartamentos introduciendo códigos para abrir las puertas o recuperando llaves de las cajas que los propietarios de apartamentos turísticos colocan en la puerta.

Algunas ciudades han comenzado a oponerse a ellas y por ejemplo Florencia ya había introducido su prohibición a partir de 2025. «Creo que es un modelo a superar porque es muy crítico también en términos de cumplimiento de la legislación que exige el reconocimiento efectivo de la persona que accede al servicio hotelero», explicó este lunes el ministro italiano de Interior, Matteo Piantedosi, al término de una reunión en Venecia.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

La ministra de Turismo, Daniela Santanchè, se mostró de acuerdo con la medida: «Aprecio mucho la iniciativa del Ministerio del Interior y subrayo la plena y fructífera colaboración. La nueva circular del Ministerio del Interior sobre la identificación de los huéspedes en los alojamientos es un paso esencial para prevenir riesgos y garantizar una experiencia turística tranquila y positiva, tanto para los visitantes como para los operadores».

La asociación italiana de gestores de alquileres de corta duración, Aigab, afirmó en una nota que aunque está de acuerdo con la eliminación de las cajas de llaves, cree «que el ministerio del Interior, no es consciente de que el software utilizado por muchos gestores profesionales utiliza tecnologías de reconocimiento de huéspedes con seguimiento biométrico y códigos OTP completamente similares al acceso a alquileres de coches y cuentas bancarias». «Si el Gobierno quiere poner fin a la economía colaborativa en Italia, introducir el reconocimiento físico sólo para alquileres de corta duración sería discriminatorio», añadió.

TESTATA: EL OBRERO**03 DICEMBRE 2024**

<https://elobrero.es/textos-obreros/154331-italia-obliga-a-identificacion-visual-para-alquiler-vacacional-y-comunicar-datos-a-policia.html>

Italia obliga a la identificación visual para el alquiler vacacional y comunicar datos a la policía

El Ministerio del Interior italiano indicó en una ordenanza que la identificación remota automatizada de los huéspedes de los alojamientos turísticos no cumple los requisitos establecidos por la ley y obligó a los gestores a la identificación visual de los huéspedes y la comunicación de los datos personales a la Policía.

Esta medida, subraya el Ministerio del Interior, se debe "a la intensificación del fenómeno de los alquileres de corta duración en todo el territorio nacional y vinculado a los numerosos acontecimientos políticos, culturales y religiosos programados en el país", entre ellos el Jubileo de 2025, que según las estimaciones atraerán entre 30 y 35 millones de turistas a Roma.

Además, "teniendo en cuenta la evolución de la difícil situación internacional, surge la necesidad de aplicar medidas estrictas destinadas a prevenir riesgos para el orden público y la seguridad en relación con el posible alojamiento de personas peligrosas vinculadas a organizaciones criminales o terroristas", justifican la ordenanza.

La circular ministerial precisa que "la gestión automatizada del check-in y de la entrada en el apartamento, sin identificación visual de los huéspedes, no excluye el riesgo de que tras el envío electrónico de los documentos, la instalación pueda ser ocupada por uno o más sujetos cuyos detalles serán desconocidos para la Jefatura de Policía competente, lo que representa un peligro potencial para la seguridad de la comunidad".

En el caso de alquileres de corta duración, el uso del check-in remoto es muy común: se envían documentos de identidad al inquilino a través de WhatsApp u otras aplicaciones de mensajería y luego los huéspedes acceden a los apartamentos introduciendo códigos para abrir las puertas o recuperando llaves de las cajas que los propietarios de apartamentos turísticos colocan en la puerta.

Algunas ciudades han comenzado a oponerse a ellas y por ejemplo Florencia ya había introducido su prohibición a partir de 2025.

"Creo que es un modelo a superar porque es muy crítico también en términos de cumplimiento de la legislación que exige el reconocimiento efectivo de la persona que accede al servicio hotelero", explicó este lunes el ministro italiano de Interior, Matteo Piantedosi, al término de una reunión en Venecia.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

La ministra de Turismo, Daniela Santanchè, se mostró de acuerdo con la medida: "Aprecio mucho la iniciativa del Ministerio del Interior y subrayo la plena y fructífera colaboración. La nueva circular del Ministerio del Interior sobre la identificación de los huéspedes en los alojamientos es un paso esencial para prevenir riesgos y garantizar una experiencia turística tranquila y positiva, tanto para los visitantes como para los operadores".

La asociación italiana de gestores de alquileres de corta duración, Aigab, afirmó en una nota que aunque está de acuerdo con la eliminación de las cajas de llaves, cree "que el ministerio del Interior, no es consciente de que el software utilizado por muchos gestores profesionales utiliza tecnologías de reconocimiento de huéspedes con seguimiento biométrico y códigos OTP completamente similares al acceso a alquileres de coches y cuentas bancarias".

"Si el Gobierno quiere poner fin a la economía colaborativa en Italia, introducir el reconocimiento físico sólo para alquileres de corta duración sería discriminatorio", añadió.

TESTATA: THE DISPATCH**03 DICEMBRE 2024**<https://cde.news/italian-authorities-crack-down-on-keyboxes-for-short-term-rentals-amid-safety-concerns/>

Italian Authorities Crack Down on Keyboxes for Short-Term Rentals Amid Safety Concerns

The Italian government has taken decisive action to regulate the use of keyboxes and automated check-in systems in short-term rental properties, citing safety and compliance concerns. These measures, outlined in a new directive from the Ministry of the Interior, aim to enhance guest identification protocols and prevent risks associated with unmonitored accommodations.

Keyboxes and keypad systems have become increasingly popular for enabling tourists to self-check-in to rental properties without requiring the host's presence. However, their widespread use has raised questions about compliance with Italian law, which mandates in-person identification and reporting of guest details to local police within 24 hours.

In the directive, the Ministry underscored the risks of automated check-ins, warning that they could allow individuals to occupy rental properties without proper identification. This loophole poses potential threats to public safety, especially given the growing volume of short-term rentals across Italy, which is expected to surge with the upcoming Jubilee celebrations drawing an estimated 30-35 million tourists.

Government Response

Interior Minister Matteo Piantedosi emphasized the need for stricter measures to ensure compliance and enhance security. Speaking in Venice, he stated, "Automated systems fail to guarantee the legal requirement of verifying the identity of guests accessing the accommodation service." Piantedosi also highlighted recent cases, including an incident in Padua where a homeowner lost control of their property due to illegal occupation under the guise of a short-term rental.

The directive explicitly prohibits automated check-ins without physical verification, citing concerns that digital submission of identity documents alone could allow unidentified individuals to occupy properties.

Tourism Minister Daniela Santanchè praised the initiative, calling it a critical step for both security and the overall quality of Italy's tourism industry. She stressed that ensuring proper identification not only safeguards public order but also enhances the experience for visitors and hosts alike.

Industry Reactions

The move has drawn mixed reactions from stakeholders. Airbnb, during a recent conference in Turin, expressed its support for efforts to combat illegal use of keyboxes in public spaces and pledged to collaborate with cities like Florence, Rome, and Venice to promote responsible hosting.

Local officials, including Florence's housing delegate Sara Funaro and Bari Mayor Vito Leccese, welcomed the directive as a necessary measure to address safety concerns and curb the rapid expansion of short-term rentals, which contribute to urban gentrification.

However, the Italian Short-Term Rental Managers Association (AIGAB) voiced reservations. While agreeing on the need to eliminate illegal street lockers, they argued that modern software used by professional operators already integrates advanced biometric recognition and secure codes. They warned that mandatory physical identification for short-term rentals could unfairly discriminate against the sector, potentially stifling Italy's growing sharing economy.

Implications for the Future

The crackdown signals a broader effort by the Italian government to balance the booming demand for short-term rentals with the need for security and urban management. As Italy prepares for major cultural and religious events, authorities are prioritizing measures to mitigate risks and maintain public order.

With this directive, hosts and operators will need to adapt to stricter regulations, potentially reshaping the dynamics of Italy's short-term rental market in the years to come.

TESTATA: INFOBAE**03 DICEMBRE 2024**

<https://www.infobae.com/espana/agencias/2024/12/03/italia-prohibe-la-llegada-autonoma-para-los-alquileres-vacacionales-por-seguridad/>

Italia prohíbe la llegada autónoma para los alquileres vacacionales por seguridad

Roma, 3 dic (EFECOM).- El Ministerio del Interior italiano indicó en una ordenanza que la identificación remota automatizada de los huéspedes de los alojamientos turísticos no cumple los requisitos establecidos por la ley y obligó a los gestores a la identificación visual de los huéspedes y la comunicación de los datos personales a la Policía.

Esta medida, subraya el Ministerio del Interior, se debe "a la intensificación del fenómeno de los alquileres de corta duración en todo el territorio nacional y vinculado a los numerosos acontecimientos políticos, culturales y religiosos programados en el país", entre ellos el Jubileo de 2025 y que según las estimaciones traerán entre 30 y 35 millones de turistas a Roma.

Asimismo justifican la ordenanza, "teniendo en cuenta la evolución de la difícil situación internacional, surge la necesidad de aplicar medidas estrictas destinadas a prevenir riesgos para el orden público y la seguridad en relación con la posible alojamiento de personas peligrosas estaban vinculadas a organizaciones criminales o terroristas".

La circular ministerial precisa que "la gestión automatizada del check-in y de la entrada en el apartamento, sin identificación visual de los huéspedes, no excluye el riesgo de que tras el envío electrónico de los documentos, la instalación pueda ser ocupada por uno o más sujetos cuyos detalles serán desconocidos para la Jefatura de Policía competente, lo que representa un peligro potencial para la seguridad de la comunidad".

En el caso de alquileres de corta duración, el uso del check-in remoto es muy común: se envían documentos de identidad al inquilino a través de WhatsApp u otras aplicaciones de mensajería y luego los huéspedes acceden a los apartamentos introduciendo códigos para abrir las puertas o recuperando el llaves de las cajas de llaves, que los propietarios de apartamentos turísticos colocan en las paredes o en las puertas de las casas.

Algunas ciudades han comenzado a oponerse a ellas y por ejemplo Florencia ya había introducido su prohibición a partir de 2025.

"Creo que es un modelo a superar porque es muy crítico también en términos de cumplimiento de la legislación que exige el reconocimiento efectivo de la persona que accede al servicio hotelero", explicó este lunes el ministro italiano de Interior, Matteo Piantedosi al final de una reunión en Venecia.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

La ministra de Turismo, Daniela Santanchè, se mostró de acuerdo con circular: "Aprecio mucho la iniciativa del Ministerio del Interior y subrayo la plena y fructífera colaboración. La nueva circular del Ministerio del Interior sobre la identificación de los huéspedes en los alojamientos es un paso esencial para prevenir riesgos y garantizar una experiencia turística tranquila y positiva, tanto para los visitantes como para los operadores".

La asociación italiana de gestores de alquileres de corta duración, Aigab, afirmó en una nota que aunque está de acuerdo en la eliminación de las cajas de llaves, sin embargo, cree "que el ministerio del Interior, no es consciente de que el software utilizado por muchos gestores profesionales utiliza tecnologías de reconocimiento de huéspedes con seguimiento biométrico y códigos OTP completamente similares al acceso a alquileres de coches y cuentas bancarias"

"Si el Gobierno quiere poner fin a la economía colaborativa en Italia, introducir el reconocimiento físico sólo para alquileres de corta duración sería discriminatorio", añadió. EFECOM

TESTATA: RE2BIT**02 DICEMBRE 2024**<https://re2bit.com/2024/12/02/aigab-al-ministero-del-turismo-sul-cin-serve-proroga-di-due-mesi-ancora-indietro-il-34-delle-strutture/>

Aigab al ministero del Turismo: “Sul Cin serve proroga di due mesi, ancora indietro il 34% delle strutture”

Giacomo Sidran

Rispetto all'adozione del Cin (Codice Identificativo Nazionale), Aigab – Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi rileva che a fronte di 358.220 Cin rilasciati, circa il 34% delle strutture non ha ancora effettuato o non è riuscito a effettuare la registrazione. In molti lamentano di aver inviato richieste di supporto e di chiarimento agli uffici comunali e regionali senza però aver ricevuto risposte. Per risolvere queste problematiche Aigab ha inoltrato al Ministero del Turismo la richiesta di convocare un tavolo con le Regioni ed emanare una proroga di almeno due mesi rispetto alla scadenza attuale.

La maggior parte dei proprietari e dei property manager in possesso di un Cir (Codice Identificativo di Riferimento) sono stati in grado di convertirlo in Cin abbastanza agevolmente, ma restano ancora molteplici problemi:

spesso i proprietari non trovano il proprio immobile associato ad alcun Cin nonostante l'accesso con Spid personale;

quando la società è una persona giuridica in molte situazioni, soprattutto nella Regione Toscana, risulta quasi sempre impossibile, pur avendo il Cir, ottenere il Cin nella Bdsr;

in presenza di cointestatari l'appartamento è spesso associato a solo uno di essi oppure a nessuno dei due;

ci sono situazioni in cui la Regione Lombardia, così come l'Emilia Romagna, aveva concesso ai property manager un unico Cir a fronte di più unità immobiliari gestite. In questo caso non sono pervenute linee guida che consentano ai legittimi detentori del Cir di ottenere un Cin per ogni unità;

le Regioni Sicilia e Campania hanno introdotto il Cir solo nel 2023/2024 e quindi l'adozione del Cin è di fatto una prima adozione, più complessa che in altre Regioni.

Al mancato successo nel tentativo di associare il Cin ad un Cir esistente, si aggiunge il fatto che gli uffici di Comuni e Regioni sono ingolfati dal recupero del pregresso e quindi molto spesso non prendono in carico le nuove richieste di ottenimento del Cir, pur in presenza dei legittimi requisiti, facendo incorrere proprietari e property manager in situazioni di impossibilità di messa a reddito dei propri immobili, dopo aver effettuato investimenti.

Oltre a incorrere nella possibilità di avere sanzioni dal 2 gennaio del 2025 (perché in queste situazioni non si sarà in grado di avere né il Cin sulle Ota, né la loro esposizione sui portoni d'ingresso), i proprietari che avevano un Cir che non riescono a convertire in un Cin potranno incorrere anche in una situazione di lucro cessante in quanto le



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

piattaforme in base al decreto legge del 18 ottobre 2023 n. 145 art. 13 ter bloccheranno gli annunci sprovvisti di Cin non consentendo più di prendere prenotazioni a chi ne aveva diritto, con il rischio di causare danni anche agli ospiti che hanno confermato e pagato prenotazioni il cui check in sarà nel 2025.

EMITTENTE: TG2

18 NOVEMBRE 2024

Intervento del Presidente di AIGAB Marco Celani



THE TIMES

World

Vandals stick it to Airbnb hosts turning Florence into 'trolley city'

Italy
 Tom Kington Florence

The conquest of Florence by Airbnb has moved up a gear in Via D'Ardiglione, a charming residential street that at first glance appears off the tourist trail.

"Seems pretty quiet here today, but that's because the last resident moved out recently," said Massimo Torelli, an IT engineer who is also head of the group Save Florence. "There's no one left on this street, just tourists."

The giveaway is the plethora of digital keypads fixed to doorways to allow tourists with a code to get themselves in, as well as key safes with combination dials padlocked to railings, even municipal bike stands.

From his pocket Torelli pulls out two red pieces of adhesive tape with the slogan "Let's save Florence to live in it" and slaps them over a keypad. "They look like stickers that's deliberate, we are trying to cure Florence," he said.

Residents of Florence, Venice and Rome have long felt their cities are being emptied out as tourists pulling suitcases cruise in, causing rents to rise and neighbourhood shops to shut.

The advent of late state and keypads is visible proof, and in Florence they are everywhere, a clue to the nearly 5000 flats now in the centre of the city up from 1500 in 2008 and totalling about a third of all properties.

The boom tracks tourism numbers, with a rise of 23 per cent last year and 15 million visitors expected this year.

Now the city is taking action. The new mayor, Sara Funari, said that she would ban key safes from next year to force owners to show up to let tourists into their flats and reduce the role of companies that run flats on behalf of owners.

She said: "People are being expelled from the city. Because of short-term rentals, students and even people on medium wages cannot find anywhere to live in Florence."

It's also an aesthetic problem. This is a UNESCO city and yet you find number pads fixed to the walls of historic buildings and old key boxes padlocked to old door knockers.

"The city has temporarily halted more flats being listed on Airbnb, but the rule faces a barrage of lawsuits from owners. A court ruling is due next May."

As head of an association of companies managing many of Italy's 640,000 short-term lets, Marco Conati says the critics of Airbnb have got it all wrong.

"People have been abandoning city centres for 50 years due to the drop in birth rates and there are now 565 million empty homes in Italy," he said.

Owners were now letting those properties online, he said, adding that a third of short-term lets were those that people had inherited but did not live in.

"My mother lives on the sixth floor of a 19th-century building in Siena without a lift, which won't be suitable for her family if Airbnb is, but would be for an American tourist," he said.

Unlike elsewhere in Europe, where cities have been able to limit the spread of Airbnb, in Italy owners appear to have the government on their side.

Dimitri Sorrentino, the tourism minister, said: "Private property is sacred and I find it hard to tell people what they should do in their own home."

Memorable short-term lets are spreading across the Arno river from streets around the Uffizi gallery into old neighbourhoods such as Santa Spirito, Pinti, Aldobrandeschi and "We call them the trolley people because of the noise they make on the pavement, and as they arrive, the traditional carpenters and furniture restorers move out."

At Torelli covered key safes with stickers, he was approached by Dimitri Villone, who makes leather goods and is putting up his own stickers saying "Anti trolley movement".

His family's commitment to Florence dates back to his grandfather, who was part of the resistance against the Nazis.

"Torelli grinned, hugged him and said: 'Now the resistance is back.'"

Renting by numbers

640,000 houses in Italy are let on a short term lease

1.8% short term lets as a percentage of the nation's housing stock

25% of short term lets are managed by companies on behalf of owners

€1bn value of the reservations made in Italy last year

Source: Enige, Association of Short-term Let Managers

Vandals stick it to Airbnb hosts turning Florence into "trolley city"

Tom Kington, Florence

The conquest of Florence by Airbnb has moved up a gear in Via D'Ardiglione, a charming residential street that at first glance appears off the tourist trail.

"Seems pretty quiet here today, but that's because the last resident moved out recently. There's no one left on this street, just tourists," said Massimo Torelli, an IT engineer who moonlights as the head of the group Save Florence.

The giveaway is the plethora of digital number pads fixed to doorways to allow tourists with a code to let themselves in, as well as key safes with combination dials padlocked to railings, even municipal bike stands.

From his pocket, Torelli pulls out two red pieces of adhesive tape with the slogan “Let’s save Florence to live in it” written on them and slaps them over a number pad. “If they look like plasters that’s deliberate: we are trying to cure Florence,” he said.

Residents of Florence, Venice and Rome have long had the sensation their cities are being emptied out as tourists pulling trolley suitcases move in, causing rents to rise and neighbourhood shops to vanish.

The advent of key boxes and number pads is visible proof — and in Florence they are everywhere — of the nearly 9,000 flats now in the centre of the city, up from 1,500 in 2018 and totalling about a third of all properties.

The boom tracks tourism numbers, with a rise of 23 per cent last year and 15 million visitors expected this year.

Now the city is taking action. The new mayor, Sara Funaro, said that she will ban the key safes from next year to force owners to show up to let tourists into their flats and reduce the role of companies which run dozens of flats on behalf of owners.

“People are being expelled from the city. Because of short-term rentals, students and even people on medium wages cannot find anywhere to live in Florence,” she said.

“It’s also an aesthetic problem. This is a Unesco city and yet you find number pads fixed to the walls of historic buildings and six key boxes padlocked to old door knockers,” she added.

The city has temporarily halted more flats being listed on Airbnb, but the rule faces a barrage of law suits from owners with. A court ruling is due next May.

As head of an association of Italian companies managing many of Italy’s 640,000 short-term lets, Marco Celani says that critics of Airbnb have got it all wrong.

“People have been abandoning city centres for 50 years, due to the drop in birth rates and there are now 9.5 million empty homes in Italy,” he said.

Italians are now simply letting those properties online, he said, adding that a third of all short-term lets are properties people inherited but do not live in.

“My mother lives on the sixth floor of a 14th century building in Siena without a lift, which won’t be suitable for my family if I inherit it, but would be for an American tourist,” he said.

Unlike elsewhere in Europe, where cities have been able to limit the spread of Airbnb, in Italy owners appear to have the government on their side.

About 15 million tourists will have visited Florence this year

“Private property is sacred and I find it hard to tell people what they should do in their own home,” Daniela Santanche, the tourism minister, said.

Jacopo Vicini, Florence’s tourism chief, said the minister was wrong. “Italian cities can tell a homeowner not to build a skyscraper in their garden, and if I own a car, the government does not let me run it as a taxi, as it should be for houses,” he said.

He said that Venice had been given permission by Rome to oblige owners to personally check in guests if they let for more than 120 days a year.

“Why did Venice get this permission and Florence didn’t?” he said.

Meanwhile, short-term lets are spreading across the Arno river from streets around the Uffizi gallery into old neighbourhoods such as Santo Spirito.

“We call them the trolley people because of the noise their suitcases make on the pavement; and as they arrive, the traditional carpenters and furniture restorers move out,” said Fulvia Alidori, a resident.

Back on Via D’Ardiglione, as Torelli covered key safes with stickers, he was approached by Dimitri Villaresi, who makes leather goods and is putting up his own stickers saying “Anti-trolley movement”.

His family’s commitment to Florence dates back to his grandfather, who was part of the resistance against the Nazis in the city.

Torelli grinned, hugged him and said: “Now the resistance is back.”

SHORT LET. Come guadagnare con gli affitti brevi ed essere in regola con le nuove normative.



SHORT LET

Come guadagnare con gli affitti brevi ed essere in regola con le nuove normative.

Di affitti a breve si parla spesso a sproposito, quasi fossero equivalenti per alcune città. Invece di tutti i problemi. Eppure nel nostro Paese si sono costruite case abbandonate e lo spazio è solo destinato ad aumentare. Il tempo di Stato a tenerle le cronache regionali e locali e per essere in regola è sempre più opportuno affidarsi a dei professionisti.

Paola Longo, CEO di Hokenway, uno dei principali operatori italiani, ci aiuta a navigare nelle nuove, complesse, normative, mentre **Mario Casetti, Presidente dell'Igab** (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi), ci aiuta a capire i vari numeri del settore e, soprattutto, se conviene ancora, e quanto rende, affittare a breve.



Il contesto di riferimento del mercato italiano

In Italia il turismo e soprattutto enoturismo delle Regioni del Nord sono quasi sempre in crescita e tutti gli effetti, normative del Covid e via.

La fruizione di un immobile non ha, del resto, sempre e comunque necessariamente come finalità ricettiva, anzi, esistono infatti situazioni di affitti brevi, come quando fanno richiesta di spostarsi temporaneamente per motivi di studio o di lavoro, per cure mediche, perché stanno ristrutturando la propria casa, ecc.

Dal 2015 si avverte che le normative esclusivamente la fruizione degli affitti brevi nella materia turistica regionale è, di origine, una fruizione.

Dal punto di vista dei proprietari, gli affitti brevi vengono preferiti in modo crescente e si sa, perché il rischio necessario da avere a breve è una cosa per la sicurezza di non parlare la dipendenza del proprio immobile, ma anche perché è un mercato sempre come una tipologia contrattuale sbalzata e tempo regola, impone, infatti, un proprietario un tempo di destinazione troppo lunga rispetto ai loro obiettivi temporali.

Quando si parla di stock complessivo di immobili che negli ultimi anni sono stati proposti mediante annunci online (dati in termini di 40 mila, regionali nei periodi dell'anno meno interessanti, si definisce del momento di poco, comportamenti soprattutto a grandi eventi, sotto la frenata di proprietari e property manager (alcuni di questi si occupano dell'occupazione degli immobili) messi a reddito con locazioni brevi e con contratti transitori, a seconda del periodo dell'anno e delle opportunità che si presentano.

Sono anni che circa un 30% degli immobili è messo quindi tra i mercati locali che lo sfruttano e il numero degli annunci è in crescita (che circa il 25% del valore complessivo delle locazioni di questi immobili proviene da contratti transitori).

Come ottenere una rendita legittima dalle case in affitto, distinguendo tra le varie destinazioni

Un sviluppo della sharing economy ha messo molto più luce su i vantaggi turistici e ricettivi e ricettivi di nuovo proprio grazie al fatto che, proprio di recente, con l'entrata in vigore dell'ultimo decreto di riassetto per mettere a reddito, per la sua qualità di fruizione, il fatto di beneficiare di un grande interesse da parte del turismo temporaneo, grande anche agli investimenti effettuati da molti portali di prenotazione.

Negli ultimi 10 anni, si è affermata una nuova figura professionale, quella del property manager, che gestisce e promuove vendite di immobili per conto di proprietari che non hanno il tempo e la competenza per curare il mercato del valore del loro asset e non sono in grado di gestire i vari adempimenti previsti.

Le norme già esistenti a cui proprietari e gestore professionale devono attenere:

- Codice civile per normative affitti brevi (contratto di locazione con copia per ogni soggiornante)
- Legge regionale per classificazione locazioni turistica a cura del Comune
- Regolamento urbanistico per rispetto requisiti abitativi e sicurezza (regolamento S.M.E. del Comune)
- Invece della Pubblica Sicurezza (art. 24, art. 25, art. 26, art. 27)
- Sicurezza e versamento imposta di soggiorno
- Calcoli, in attesa e versamento obbligo scade
- Obbligo di rendicontazione annuale imposta di soggiorno all'agente delle entrate
- Obbligo di registrazione (DAC 7)
- Obbligo sicurezza (VIA, Cancione MI (non chiara la disciplina applicabile))

Attuale tra il 2023 e il 2024 il numero di adempimenti è in ascesa con l'attuazione di una serie di norme:

- Migrazione dei Codici regionali al CN Codici Identificativi Nazionale in base di una lunga fruizione, ma comunque a un'altezza da navigare
- Obbligo di esposizione del CN sui portali, nei social e attraverso degli intermediari
- Obbligo di obbligo di rinviare il gas contribuibile di carbonio
- Obbligo di obbligo di obbligo del tipo in via negli affitti, non applicabile secondo le norme del CN (da persone che non abbiano fatto un corso specializzato o da sottoposti a manutenzione regionale)

Si comprende come quello che potrebbe essere semplice, mettere in affitto una casa per qualche giorno, è stato trasformato in un complesso burocratico difficile da gestire, ma questo non ha necessariamente raffreddato il mercato, anzi è chi meglio dei Presidenti delle associazioni di settore per analizzarne i vari numeri?



Merito, quanto rende la casa in affitto?

Il mercato immobiliare è il campo del lungo termine investibile con gli affitti brevi e le proprietà in affitto. Il mercato immobiliare è un mercato di lungo periodo, in cui il valore della proprietà tende a crescere nel tempo. Il mercato immobiliare è un mercato di lungo periodo, in cui il valore della proprietà tende a crescere nel tempo. Il mercato immobiliare è un mercato di lungo periodo, in cui il valore della proprietà tende a crescere nel tempo.

Ma la realtà (sociologia) di affitti, qual è la più interessante?

Quello che sta cambiando è il modo di vivere. Il modo di vivere è cambiando. Il modo di vivere è cambiando.

Lo sviluppo della sharing economy ha reso molto più facile per i viaggiatori cercare e trovare destinazioni nuove, proprio grazie al fatto che proprietari di seconde case scarsemate utilizzate abbiano deciso di investire per metterle a reddito.



BUSINESS INNOVATION

Qual è il modello contrattuale più frequente nel mondo del property management?

Il modello contrattuale più frequente nel mondo del property management è quello di gestione a lungo termine. Il modello contrattuale più frequente nel mondo del property management è quello di gestione a lungo termine. Il modello contrattuale più frequente nel mondo del property management è quello di gestione a lungo termine.

Lo scavo è ancora qual bene primario che costituisce gran parte del patrimonio degli italiani?

Lo scavo è ancora qual bene primario che costituisce gran parte del patrimonio degli italiani. Lo scavo è ancora qual bene primario che costituisce gran parte del patrimonio degli italiani. Lo scavo è ancora qual bene primario che costituisce gran parte del patrimonio degli italiani.

Bellezze e valore di affitti, su quale città possiamo quantificare il capitale di rischio degli affitti brevi?

Bellezze e valore di affitti, su quale città possiamo quantificare il capitale di rischio degli affitti brevi. Bellezze e valore di affitti, su quale città possiamo quantificare il capitale di rischio degli affitti brevi. Bellezze e valore di affitti, su quale città possiamo quantificare il capitale di rischio degli affitti brevi.

Crisi demografica e affitti brevi sono legati o doppio filo?

Crisi demografica e affitti brevi sono legati o doppio filo. Crisi demografica e affitti brevi sono legati o doppio filo. Crisi demografica e affitti brevi sono legati o doppio filo.



AGENZIA: ANSA**11 NOVEMBRE 2024**

Aigab, 'non limitare il numero di case per gli affitti brevi' "Un proprietario spesso non ha altre alternative"

(ANSA) - FIRENZE, 11 NOV - "Non siamo favorevoli a qualsiasi tipo di iniziativa che limiti il numero di case" in locazione breve, "perché riteniamo che ci debba essere la possibilità per un proprietario, che spesso non ha altre alternative, di provare a mettere la casa per un periodo temporaneo in questo settore turistico". Lo ha detto Michele Ridolfo, vicepresidente di Aigab, associazione che rappresenta i gestori professionali di affitti brevi, a margine del convegno 'Verso il G7 del turismo' turismo sostenibile, affitti brevi, diritto all'abitare: una sfida europea' oggi a Firenze. "In Italia ci sono 9 milioni di case vuote - ha spiegato -, 600.000 case su Airbnb, quindi per ogni casa su Airbnb ce ne sono 15 vuote. Si accusa il settore degli affitti brevi di togliere case ai lavoratori e agli studenti, quando la realtà è che il vero problema è il motivo per cui ci sono queste case vuote: questi numeri non sono solamente sulle montagne delle Alpi, ma nelle grandi città: a Firenze oggi 27.000 case vuote, e 10.000 case sui portali come Airbnb. Perché i proprietari le lasciano vuote? Perché il 60% degli affittuari è in ritardo sulle rate dell'affitto, e il 50% se ne va senza aver terminato di pagare tutte le rate. Il problema è la morosità. E' giusto che ci siano leggi che tutelino gli inquilini, ma alla fine se poi questi non pagano il proprietario cosa fa? La lascia vuota".

EMITTENTE: TGR TOSCANA

11 NOVEMBRE 2024

Vicepresidente Michele Ridolfo intervistato



TESTATA: L'ECONOMIA DEL CORRIERE DELLA SERA**27 OTTOBRE 2024**

https://www.corriere.it/economia/affitti/24_ottobre_27/affitti-brevi-a-milano-18-250-case-davvero-fanno-aumentare-i-canoni-e-riducono-l-offerta-in-citta-la-ricerca-6f3a9ac2-3e42-4606-aa77-33047d778x1k.shtml?refresh_ce

Affitti brevi, a Milano 18.250 case: davvero fanno aumentare i canoni e riducono l'offerta in città? La ricerca

di Alessia Conzonato

Secondo lo studio di Aigab e Wonderful Italy, non c'è relazione tra affitti brevi e spopolamento della città di Milano. Su un totale di 809 mila immobili, 18.250 sono per locazioni a 30 o meno giorni. La situazione nei quartieri

Milano è una delle città in Italia che ha la situazione abitativa più complicata, soprattutto per i prezzi in continua ascesa sia per quanto riguarda gli affitti che gli immobili in compravendita. Una condizione che porta molti residenti, lavoratori e studenti fuorisede, a scegliere di vivere in estrema periferia se non addirittura nelle piccole città limitrofe. Secondo una ricerca, realizzata da Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) elaborando i dati pubblici del Comune di Milano, in collaborazione con Wonderful Italy, gli affitti brevi non sembrano essere una delle cause dello spopolamento di Milano: analizzando quartiere per quartiere, si evince che le abitazioni disponibili per affitti brevi ammontano a 18.250 unità (dato risalente a luglio 2024), concentrate principalmente nelle zone centrali su un totale di case disponibili pari a 809 mila (dato Istat ultimo censimento disponibile del 2011). Ciò significa che gli affitti brevi rappresentano il 2,2% del complessivo.

Annunci «stagionali»

Il dato delle 18.250 case, spiega Marco Celani, presidente di Aigab e ceo di Italianway, «rappresenta gli immobili per cui i proprietari hanno richiesto e ottenuto il Cir (Codice identificativo regionale, ndr), ma la maggior parte dei loro annunci non rimane online tutto l'anno. Questa ricerca quantifica a 7.400 gli immobili che sono destinati completamente agli affitti brevi». Il restante si concentra in periodi precisi, ad esempio in estate quando i proprietari sono in ferie o in concomitanza con eventi speciali come Fashion Week e Salone del mobile. Questa tendenza, secondo Celani, «c'è una classe media che ha bisogno di integrare i propri redditi — dice — è che lo fa mettendo a disposizione le proprie case. Emerge che sempre più persone ne non vogliono vendere o affittare 4+4, assumendosi il rischio di locatori inadempienti».

I quartieri dove si concentra il fenomeno

Il fenomeno, come anticipato, è piuttosto concentrato. Su 88 quartieri, la media cittadina di locazione a breve termine viene superata in 15. In quartieri più grandi e densamente popolati la percentuale è paragonabile a quella di città più di provincia. Il 25% degli affitti brevi si concentra in cinque Nuclei di identità locale (Nil, un sistema di verifica e consultazione del territorio della città), percentuale che sale a 41% se ne prendiamo in considerazione dieci: tra questi, Porta Venezia, Duomo, Brera, Sarpi, Stazione Centrale e Ticinese. Il restante 59% è “spalmato” sui rimanenti 78 Nil, dove vive l’80% della popolazione e si trova il 79% dello stock immobiliare milanese. Come si evince dal grafico sottostante, il rapporto tra esso e gli affitti brevi varia a seconda del municipio: dall’1,3% del Municipio 7 al 7,1% del Municipio 1. Lo studio elabora una media per l’intera Milano, che si attesta al 2,8%.

Il rapporto allo stock immobiliare

Il mercato, quindi, si concentra per lo più nel semicentro e in periferia; fuori dal centro, gli affitti brevi sono un fenomeno marginale. Per esempio, in zona Bande Nere, su 20 mila abitazioni (con 44 mila residenti), solo 274 sono disponibili per affitti brevi, pari all’1,3% del totale. A Lodi-Corvetto, con 37 mila abitanti e 17 mila abitazioni, ce ne sono 292 (1,7%). Numeri simili si registrano a Giambellino. Questi dati evidenziano che, in queste aree, gli affitti brevi non hanno un impatto significativo sul mercato immobiliare. I numeri escludono, inoltre, che gli affitti brevi possano influire negativamente sul mercato immobiliare dei quartieri universitari, dove gli studenti fuori sede cercano alloggi: a Città Studi, ad esempio, sono presenti 374 affitti brevi su 36 mila abitazioni, pari all’1%, mentre a Bovisa sono 71 su 6 mila (1,2%).

Spopolamento della città

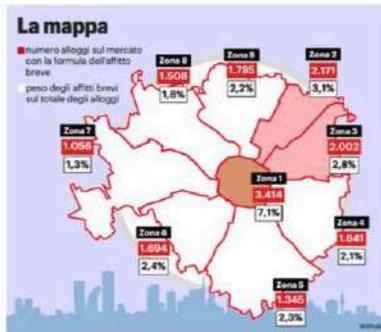
Lo scopo di elaborare questa ricerca è mettere in luce, come espongono le associazioni coinvolte, che a Milano, per ogni abitazione destinata agli affitti brevi, ce ne sono due che i proprietari preferiscono lasciare vuote. Le ragioni possono essere diverse: dalla preoccupazione in merito alla morosità nella locazione tradizionale fino alle difficoltà nella gestione di quella a breve termine. «Dai dati è evidente che a Milano continuano ad affluire residenti, studenti e lavoratori fuori sede — commenta Celani —. La popolazione è addirittura aumentata da quando nel mercato immobiliare sono entrati gli affitti brevi. Questo avvalorava ancora di più la tesi secondo cui questa tipologia di locazione non influisce sullo spopolamento. Un fenomeno che esiste, ma dipende da altri fattori».

I ritardi nell’assegnazione del Cin



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Aigab è una delle associazioni di categoria che ha affiancato il ministero del Turismo nella stesura delle nuove norme per la gestione degli affitti brevi, a partire dal Codice identificativo nazionale (Cin). Secondo Celani si tratta di un ottimo strumento per «eliminare i furbetti dal mercato — conclude — e uniformare la regolamentazione in Italia. La proroga per adeguarsi al Cin dal 2 novembre al 2 gennaio 2025 dipende dalla completa paralisi delle Regioni nell'adeguamento dei Cir. Il problema, quindi, è di una Pubblica amministrazione inefficiente ma la misura è semplicemente un livello successivo utile e necessario».



Boom degli affitti brevi «Ma non tolgono spazi a famiglie e studenti»

L'atlante dei gestori: ecco dove sono i 18.250 alloggi. Vale il 2,2% dello stock immobiliare, picco in centro

MILANO

Su 100 case a Milano, due sono messe sul mercato con la formula dell'affitto breve. Un totale di 18.250 case per vacanze e locazioni turistiche, offerte su piattaforme come Airbnb o Booking: il 62,2% gestiti in forma «non imprenditoriale» e il 35% in «forma imprenditoriale». Un patrimonio che si concentra per il 25% in cinque quartieri della città, zone centrali e turistiche, con il boom del turismo legato anche ai grandi eventi a fare da traino per il settore. Dati che emergono dall'Atlante degli affitti brevi a Milano realizzato dall'Aigab, l'associazione dei gestori.

«Per ogni casa sul mercato degli affitti brevi - si legge nel report - ne esistono due non utilizzate, non occupate dai proprietari o per le quali non esiste un contratto di locazione, usufrutto o altro. Gli affitti brevi non tolgono case alle famiglie o agli studenti. Nei quartieri più popolosi e con alta densità immobiliare, infatti, gli affitti brevi sono un fenomeno marginale. Anche nei quartieri sedi di università il mercato degli affitti brevi è poco rilevante». In Città studi, ad esempio, sono solo 374, in Bovisio appena 71. La concentrazione più alta si registra quindi in zona Duomo, dove sono messi sul mercato

1.192 alloggi con la formula dell'affitto breve, il 13,6% dello stock immobiliare. Le percentuali più alte anche in zona Farini (11,9%), Garibaldi e Porta Nuova (11,9%) e Brera (8,2%).

Tra i quartieri che hanno meno appeal per il mercato degli affitti brevi figurano la Barona (con un peso dello 0,23% sullo stock immobiliare), Baggio (0,24%), Gallarate (0,6%), Niguarda (0,75%) e Lorenteggio (0,8%). Intanto delle ultime rilevazioni di Fimaa, l'associazione degli agenti immobiliari aderente a Confcommercio, emerge nel terzo trimestre del 2024 un rallentamento degli scambi nel mercato immobiliare milanese, in particolare per il non residenziale. La tipologia più richiesta è il bilocale, seguita dal trilocale. «Mentre domanda e offerta nel residenziale sono stazionarie - spiega Marco Zanardi, consigliere Fimaa Milano - si registra una prima flessione per negozi, uffici e capannoni. Sono in continuo aumento, invece, la domanda e i prezzi nelle locazioni».

Andrea Gianni

IN RIPRODUZIONE RISERVATA

IL TRAINO DEL TURISMO
In cinque quartieri si concentra il 25% delle case sul mercato con questa formula

L'EMERGENZA CASA
Tendenze e confronti

Sos dipendenti pubblici «Il 51,7% dello stipendio è assorbito dall'affitto»

Boom degli affitti brevi «Ma non tolgono spazi a famiglie e studenti»

Sindacati in piazza

Il treno del turismo

Boom degli affitti brevi: "Ma non tolgono spazi a famiglie e studenti"

L'atlante dei gestori: ecco dove sono i 18.250 alloggi. Vale il 2,2% dello stock immobiliare, picco in centro.

Su 100 case a Milano, due sono messe sul mercato con la formula dell'affitto breve. Un totale di 18.250 case per vacanze e locazioni turistiche, offerte su piattaforme come Airbnb o Booking: il 62,2% gestiti in forma "non imprenditoriale" e il 35% in "forma imprenditoriale". Un patrimonio che si concentra per il 25% in cinque quartieri della città, zone centrali e turistiche, con il boom del turismo legato anche ai grandi eventi a fare da traino per il settore. Dati che emergono dall'Atlante degli affitti brevi a Milano realizzato dall'Aigab, l'associazione dei gestori.

"Per ogni casa sul mercato degli affitti brevi – si legge nel report – ne esistono due non utilizzate, non occupate dai proprietari o per le quali non esiste un contratto di locazione, usufrutto o altro. Gli affitti brevi non tolgono case alle famiglie o agli studenti. Nei quartieri più popolosi e con alta densità immobiliare, infatti, gli affitti brevi sono un fenomeno marginale. Anche nei quartieri sedi di università il mercato degli affitti brevi è poco rilevante". In Città studi, ad esempio, sono solo 374, in Bovisa appena 71. La concentrazione più alta si registra quindi in zona Duomo, dove sono messi sul mercato 1.192 alloggi con la formula dell'affitto breve, il 13,6% dello stock immobiliare. Le percentuali più alte anche in zona Farini (11,9%), Garibaldi e Porta Nuova (11,9%) e Brera (8,2%).

Tra i quartieri che hanno meno appeal per il mercato degli affitti brevi figurano la Barona (con un peso dello 0,23% sullo stock immobiliare), Baggio (0,24%), Gallaratese (0,6%), Niguarda (0,75%) e Lorenteggio (0,8%). Intanto dalle ultime rilevazioni di Fimaa, l'associazione degli agenti immobiliari aderente a Confcommercio, emerge nel terzo trimestre del 2024 un rallentamento degli scambi nel mercato immobiliare milanese, in particolare per il non residenziale. La tipologia più richiesta è il bilocale, seguita dal trilocale. "Mentre domanda e offerta nel residenziale sono stazionarie – spiega Marco Zanardi, consigliere Fimaa Milano – si registra una prima flessione per negozi, uffici e capannoni. Sono in continuo aumento, invece, la domanda e i prezzi nelle locazioni".

TESTATA: LA REPUBBLICA**25 OTTOBRE 2024**https://milano.repubblica.it/cronaca/2024/10/25/news/affitti_brevi_milano_dati_gestori_aigab-423578282/

Affitti brevi solo nel 2,2 per cento delle case milanesi, la tesi dei gestori: "Non le togliamo a famiglie e studenti. Il problema sono gli immobili vuoti"

di Sara Bernacchia

Secondo l'Atlante realizzato da Wonderful Italy e Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, un alloggio su quattro si trova in centro: Porta Venezia, Duomo, Brera e Centrale le zone d'oro

Gli immobili destinati ad affitti brevi a Milano sono 18.250, il 2,2 per cento del totale. Anche se considerando solo i 6.388 proposti stabilmente sul mercato si scende allo 0,9 per cento. La maggior parte si trova in centro – uno su quattro tra Porta Venezia, Duomo, Brera, Sarpì e stazione Centrale – o in zone specifiche: Ticinese, Buenos Aires, Loreto, Isola e XXII Marzo. È quanto emerge dal primo Atlante degli affitti brevi a Milano, realizzato dall'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab) e da Wonderful Italy, utilizzando dati forniti dal Comune.

Una lettura che vuole ribaltare le accuse di spingere il caro-affitti rivolte al settore. “I numeri dimostrano che gli affitti brevi non tolgono alloggi a famiglie e studenti e che non sono presenti in misura tale da influenzare i prezzi di vendita o di locazione”, afferma Marco Celani, presidente di Aigab e amministratore delegato di Italianway, sottolineando come “fuori dal centro, dove la domanda abitativa è maggiore, gli affitti brevi occupano una quota molto ridotta dello stock immobiliare”. In zona Bande Nere, per esempio, su 20.000 abitazioni presenti (con 44.000 residenti) solo 274 (l'1,3 per cento) sono disponibili per affitti brevi, e il rapporto è simile anche a Lodi-Corvetto – con 292 alloggi affittati a breve su 37 mila, pari all'1,7 per cento – e al Giambellino.

E lo stesso discorso vale se si ragiona sugli studenti. In Città Studi le case per gli affitti brevi sono 374 su 36 mila totali, in Bovisa 71 su 6 mila e in Tibaldi (quindi nei pressi della Bocconi) 149 su 6 mila.

L'attenzione, è dunque la tesi dell'associazione dei gestori degli affitti brevi, sarebbe piuttosto da spostare sugli immobili non utilizzati: per ogni abitazione destinata a locazioni brevi, ce ne sono due che i proprietari lasciano vuote. “Da una parte il rischio di

morosità e di non poter tornare in possesso dell'abitazione spingono i proprietari a non optare per gli affitti tradizionali, dall'altra le difficoltà legate alla gestione li portano a desistere dall'intraprendere la strada degli affitti brevi", aggiunge Celani, che rileva un calo della domanda di affitti corti: "Esclusi il Salone del mobile, la Settimana della moda e i concerti di Taylor Swift, quest'anno la città ha un po' sofferto a livello di presenze. Ad oggi il valore delle prenotazioni è inferiore del 9 per cento rispetto al 2023".

È inoltre interessante analizzare le dinamiche legate alla popolazione, che a Milano negli ultimi dieci anni è aumentata in tutti i Municipi, compreso l'1, dove c'è la maggior concentrazione di alloggi per gli affitti brevi (sono il 7,1 per cento del totale). "La situazione di Milano dimostra che non è corretto affermare che gli affitti brevi causino lo spopolamento delle città o dei quartieri", afferma Michele Ridolfo, vicepresidente di Aigab e amministratore delegato di Wonderful Italy, che sottolinea come "il 96 per cento dei proprietari sia costituito da privati che hanno una sola casa in affitto. Persone che concepiscono l'affitto breve come un'integrazione del proprio reddito, magari in vista della pensione, non come possibilità di arricchirsi".

E anche qui, per Aigab, a parlare sarebbero i numeri: il valore di prenotazione medio annuo di un alloggio a Milano è di 31.500 euro, che si traducono in circa 15 mila euro di guadagno per il proprietario, chiamato però a sostenere spese importanti, "per la qualità e la cura degli arredi, le utenze (che restano a suo carico) e la pulizia, che deve essere affidata a professionisti. Solo per citarne alcune".

TESTATA: ASKANNEWS**25 OTTOBRE 2024**<https://askanews.it/2024/10/25/milano-aigab-da-affitti-brevi-no-spopolamento-o-scarsita-case/>

Milano, Aigab: da affitti brevi no spopolamento o scarsità case

Per “Atlante” sono il 2,2% del totale

Roma, 25 ott. (askanews) – “Le case in affitto breve non sono troppe. Gli affitti brevi non portano allo spopolamento della città e, soprattutto, non tolgono case alle famiglie e agli studenti”. È quanto emerge dalla prima ricerca basata sull’elaborazione di dati pubblici del Comune di Milano, e realizzata da Aigab, l’associazione di categoria dei gestori di case in affitto breve, in collaborazione con Wonderful Italy.

Lo studio analizza, quartiere per quartiere, il numero di abitazioni destinate agli affitti brevi, mettendolo a confronto con lo stock immobiliare complessivo e la popolazione residente. Le abitazioni milanesi disponibili per affitti brevi ammontano a 18.250 unità, concentrate principalmente nei quartieri centrali e turistici: Porta Venezia, Duomo, Brera, Sarpì e Stazione Centrale da soli rappresentano oltre un quarto del mercato degli affitti brevi a Milano. Sul totale delle 809.000 abitazioni presenti in città, gli affitti brevi costituiscono il 2,2% del totale. Solo 18 quartieri (su 88) superano la media cittadina. All’opposto, ci sono quartieri grandi e densamente popolati dove la percentuale di affitti brevi è paragonabile a quella di città di provincia. Secondo lo studio, a Milano, per ogni abitazione destinata agli affitti brevi, ce ne sono due che i proprietari preferiscono lasciare vuote. I principali motivi sono la preoccupazione per la morosità nella locazione tradizionale e le difficoltà legate alla gestione degli affitti brevi. Inoltre, i due terzi degli affitti brevi milanesi sono riconducibili a locazioni non gestite in forma imprenditoriale. Fuori dal centro, gli affitti brevi sono un fenomeno marginale. Per esempio, a Bande Nere, su 20.000 abitazioni (con 44.000 residenti), solo 274 sono disponibili per affitti brevi, pari all’1,3% del totale. A Lodi-Corvetto, con 37.000 abitanti e 17.000 abitazioni, ce ne sono 292 (1,7%). Numeri simili si registrano a Giambellino. Questi dati evidenziano che, in queste aree, gli affitti brevi non hanno un impatto significativo sul mercato immobiliare.

I numeri della ricerca escludono anche che gli affitti brevi possano influire negativamente sul mercato immobiliare dei quartieri universitari, dove gli studenti fuori sede cercano alloggi. A Città Studi, ad esempio, sono presenti 374 affitti brevi su 36.000 abitazioni, pari all’1%, mentre a Bovisa sono 71 su 6.000 (1,2%).

“La ricerca, basata sui dati del Comune di Milano, conferma che gli affitti brevi non sono presenti in misura tale da influenzare i prezzi di vendita o di locazione. Inoltre, lo studio

evidenzia che, fuori dal centro, dove la domanda abitativa è maggiore, gli affitti brevi occupano una quota molto ridotta dello stock immobiliare”, ha commentato Marco Celani, Presidente di AIGAB e CEO di Italianway.

Inoltre, anche nei quartieri con la maggiore concentrazione di affitti brevi. Persino nel centro storico, dove si registrano 7,2 case vacanza ogni 100 abitanti (rispetto a una media cittadina di 0,8), la popolazione è aumentata.

“La situazione di Milano dimostra che non è corretto affermare che gli affitti brevi causino lo spopolamento delle città o dei quartieri. A Milano, questo fenomeno non si verifica in alcuna zona. Persino nel centro storico, la popolazione è in crescita, nonostante la presenza del più alto numero di affitti brevi. In altre città, come Firenze o Venezia, invece, la popolazione dei centri storici ha iniziato a scendere decenni prima dell'aumento dei flussi turistici, per l'assenza di servizi pubblici, le difficoltà dei trasporti e la vetustà degli immobili”, ha concluso Michele Ridolfo, Vice Presidente di AIGAB e CEO di Wonderful Italy.

EMITTENTE: TGR LOMBARDIA**25 OTTOBRE 2024**<https://www.rainews.it/tgr/lombardia/video/2024/10/-tgr-lombardia-web-gila-affitti-brevi-proprietari-b7a3775d-33a2-44e2-bf91-bdc20496802f.html>

Crescita degli affitti brevi a Milano: i proprietari preferiscono i turisti

Gli abitanti aumentano ma diminuiscono gli alloggi a prezzi accessibili. A contribuire alla dinamica anche le locazioni turistiche, spesso scelte per evitare inquilini morosi

Paolo Gila, montaggio di Andrea Raggiotto

Gli abitanti della città sono saliti a 1 milione e 370 mila e le case sfitte si sono dimezzate. I proprietari rinunciano ai contratti lunghi, 4 +4, per l'elevato rischio di morosità.

Gli operatori - nel servizio le interviste a Marco Celani e Michele Ridolfo, rispettivamente presidente e vicepresidente dell' Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi - dicono che non è questo segmento a determinare la scarsità di offerta abitativa per studenti e per lavoratori.

Secondo Massimo Bricocoli, urbanista del Politecnico di Milano, ormai i prezzi delle locazioni non sono più sostenibili.

EMITTENTE: SKYTG24

24 OTTOBRE 2024

Presidente Marco Celani in diretta



Presidente AIGAB
Marco Celani

sky tg24 15:52 FTSE ▲ +0,42% Alle detrazioni, opposizioni critiche su pensioni, scuola e sanità. Sciopero dei



sky tg24 15:40 FTSE ▲ +0,56% 20 novembre | Ministero Cultura, le dimissioni di Spano dall'incarico di cap

TESTATA: TRAVELNOSTOP**17 OTTOBRE 2024**

https://travelnostop.com/veneto/affitti-brevi/affitti-brevi-aigab-comune-sirmione-ignora-sospensiva-tar_612165

Affitti brevi, Aigab: Comune Sirmione ignora sospensiva TAR

“Ancora una volta ci troviamo a dover intervenire per denunciare il comportamento penalizzante da parte del Comune di Sirmione nei confronti di proprietari di immobili che vogliono legittimamente trarne un reddito attraverso gli affitti brevi e dei gestori professionali che operano in nome e per conto dei proprietari stessi”. Ad affermarlo l’Aigab- Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, che interviene raccogliendo la richiesta di proprietari e gestori professionali locali alle prese con il Comune di Sirmione che respinge pratiche di richiesta di locazione turistica appellandosi al Regolamento varato nel febbraio 2022 su cui però è arrivata, nell’aprile scorso, la sospensiva del TAR.

“Il TAR di Brescia – continua AIGAB – con sentenza pubblicata il 15 aprile 2024, ha accolto parzialmente il ricorso di una privata cittadina contro il Comune di Sirmione che l’aveva diffidata dall’esercizio dell’attività di locazione turistica in due immobili, per assenza di alcuni requisiti introdotti con il nuovo Regolamento comunale varato nel 2022 (tra gli obblighi: mettere a norma lo stabile, dedicare una stanza su 4 a persone disabili e avere a disposizione un posto auto a breve distanza per appartamenti fino a 55mq e 2 posti auto per ogni appartamento di metratura superiore). La giurisprudenza vuole che, naturalmente, il Comune di Sirmione debba tener conto del pronunciamento del TAR e modificare o sospendere l’applicazione del Regolamento. Nonostante ciò, diversi imprenditori del territorio ci segnalano che il Comune continua ad applicarlo.

È di questi giorni l’ultimo caso di un’istanza, giudicata ‘irricevibile’ dal Comune in quanto – si legge nella pratica di cui AIGAB è in possesso – “tale unità immobiliare non soddisfa il Requisito Parcheggio art. 5 del REGOLAMENTO REQUISITI QUALITATIVI (Approvato con delibera di C.C. n. 03 del 26/01/2022) in quanto la stessa non garantisce la disponibilità di idonei spazi di sosta”. Peccato che parliamo dello stesso Regolamento su cui il TAR si è pronunciato in primavera con la sospensiva di cui tutti sappiamo

Si tratta di un’azione deliberata, da parte del Comune, che ha prodotto danni all’imprenditore in questione e che è chiaramente impugnabile o di una “svista” di qualche funzionario? Questo atteggiamento sta creando un clima di incertezza per proprietari e imprenditori locali.

Giudichiamo irricevibili, e contro l'interesse dei cittadini coinvolti, siano essi proprietari o gestori professionali, prese di posizioni da parte dell'Amministrazione che non tengano conto del pronunciamento del TAR. Al tempo stesso siamo pronti a ricorrere a tutti gli strumenti che la legge prevede per casi come quelli, a dire il vero più unici che rari, che si stanno verificando a Sirmione.

A Sirmione l'ISTAT registra complessivamente 8765 abitazioni, di cui 4788 sono seconde case, pari al 54,6%. Gli annunci degli immobili promossi online con finalità di affitti brevi fluttuano dai 220 durante l'inverno (pari al 2,5% del totale delle abitazioni) agli 865 durante l'estate (pari al 9,9%), quindi pesano tra il 2,5 e il 9,9%, andamento e percentuali tipiche delle località stagionali. Il numero degli annunci online negli ultimi tre anni è rimasto pressoché stabile, seguendo i fisiologici picchi stagionali. Il 55% delle case dedicate agli affitti brevi offre due posti letto", conclude la nota di AIGAB.

TESTATA: MILANO FINANZA**27 SETTEMBRE 2024**

Affitti brevi, Cin al 35% delle strutture

ROSSELLA SAVOJARDO

Procede, anche se con qualche difficoltà, l'attività di mappatura ed identificazione delle strutture ricettive turistiche e degli immobili destinati alla locazione breve. Secondo gli ultimi dati del ministero del Turismo ,aggiornati quotidianamente, sono 503.292 le strutture registrate in Italia nella relativa banca dati, mentre i Cin (Codici Identificativi Nazionali)rilasciati sono 175.725,circa il 35% del totale. Una percentuale che potrebbe essere letta positivamente dal Mitur, visto che l'entrata in vigore del nuovo regime risale solo a inizio settembre. Ma che potrebbe, allo stesso tempo, risultare ancora basso se si considera l'obbligo imminente di registrazione e le sanzioni previste per chi non si mette in regola. A rallentare le procedure di registrazione ci sono almeno due fattori. «In Primis c'è il caos sul Codice Identificativo Regionale, che deve essere richiesto registrandosi a una banca dati regionale e senza il quale non si può richiedere e ottenere il Cin » , spiega Marco Celani, presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi. Prima dell'entrata in vigore del nuovo regime di identificazione, la richiesta e l'ottenimento del Cir per le strutture in locazione breve era infatti obbligatorio solo in alcune regioni. Ciò spiega anche come mai il processo di identificazione oggi proceda a ritmi molto variabili. La regione più virtuosa, anche grazie alle dimensioni, è la Basilicata, seguita a ruota dalla Lombardia e dal Molise. «A Contribuire al rallentamento», conclude poi Celani, «è anche l'obbligatorietà sugli estintori. Per registrarsi alla banca dati bisogna dichiarare di essere a norma e dunque di essersi già dotati di questi sistemi di sicurezza, ma le nuove norme richiedono estintori specifici, da 11 chili e per i quali è necessaria la manutenzione oltre che un corso per l'utilizzo.Una richiesta che alcuni proprietari potrebbero trovare insensata, tanto più per immobili di piccole dimensioni». (riproduzione riservata).

EMITTENTE: SKYTG24 (TIMELINE)

25 SETTEMBRE 2024

Vicepresidente Ridolfo in diretta alle 15.30



AFFITTI BREVI

DA 1 NOVEMBRE SANZIONI PER CHI NON RISPETTA NORME

sky tg24 15:38

FTSE ▲ +0,08% israeliani sul Libano: almeno 560 vittime. Oltre 500 mila persone in fuga. Inte

redditività a confronto

Città	M2	VALORE	RENTITA' LORDA				RENTITA' NETTA			
			ANNUA	QUINQUENNALE	ANNUA	QUINQUENNALE				
Milano	10.713	1.385,7	1,38-28P	-	58,243	25,027	4,8	22,800	1,900	4,3
Milano - Centro storico	6.480	2.223,1	1,22-30P	-	44,865	15,764	6,1	16,870	1,265	5,2
Roma - Municipio I	7.508	1.365,9	2,21S	73	58,657	21,303	6,6	21,000	1,750	5,2
Roma - San Giovanni	4.500	2.250,0	1,18	87	38,883	1,7106	7,6	16,800	1,400	7,6
Venezia	4.900	2.450,0	1,70	88	44,428	16,549	8,0	12,410	1,118	5,5
Firenze	3.200	2.050,0	1,60	70	39,888	1,2139	6,9	16,222	1,281	6,4
Napoli	4.000	2.200,0	1,64	58	33,900	8,750	3,8	10,850	0,13	4,8
Torino	3.200	1.050,0	1,70	54	34,888	8,131	4,0	8,540	765	6,0
Barcellona	4.817	2.400,0	1,80	76	61,739	22,705	5,5	16,624	1,277	6,6
Parigi	10.947	647,4	1,62	73	48,404	21,317	3,8	23,800	1,900	4,2

(*) Valore medio a metro quadrato, fonte Aigab

Il turistico rende in centro, il transitorio prevale in periferia

Il mercato
Oltre ai rendimenti vanno considerati costi, tasso di occupazione e rivalutazione

Laura Cavestri

«L'affitto breve? Costoso di più se la casa è in centro. In periferia non si vuole il "4+4", meglio il transitorio. In estrema sintesi, è quello che emerge dall'ultima analisi di Aigab sulla redditività degli affitti brevi verso i transitori in alcune città italiane tra cui Milano, Roma, Venezia, Firenze, Napoli, Torino e un breve confronto con Barcellona e Parigi. «In generale - spiega Marco Celani, presidente di Aigab - vediamo che la redditività lorda del breve termine nelle cinque città oggetto di indagine (esclusa Milano) è del 6,1% contro una redditività del transitorio del 5,9%, fatte salve le stesse considerazioni sui costi fissi e le utenze, ovvero che negli affitti brevi tutti i costi di gestione (Ota, eventuale property manager, tasse, condominio) sono a carico della proprietà, mentre nel contratto transitorio il proprietario si assume il costo dei portali online e più tasse».

Confrontando le due forme contrattuali, infatti, emerge la considerazione - prosegue Celani - che le utenze e i costi fissi pesano ora di più nel caso del transitorio mentre negli affitti brevi sono la larga misura la carica di portali online, tasse e i costi di gestione. «In pratica, il contratto transitorio, dove la media sono redditività più bassa nel centro storico (dove però gli affitti transitori sono anche meno ricercati), mentre la redditività si alza nelle zone più periferiche perché c'è maggiore domanda e il costo di acquisto è più basso».

Il rendimento lordo, infatti, non è la sola "chiave" da considerare. Con i canoni di affitto mensili o tariffa media giornaliera in



«In pratica, il contratto transitorio, dove la media sono redditività più bassa nel centro storico (dove però gli affitti transitori sono anche meno ricercati)»

«Secondo l'indagine, la redditività lorda del breve termine è del 6,1% contro una redditività del transitorio del 5,9%, fatte salve le stesse considerazioni sui costi fissi e le utenze, ovvero che negli affitti brevi tutti i costi di gestione (Ota, eventuale property manager, tasse, condominio) sono a carico della proprietà, mentre nel contratto transitorio il proprietario si assume il costo dei portali online e più tasse».

Confrontando le due forme contrattuali, infatti, emerge la considerazione - prosegue Celani - che le utenze e i costi fissi pesano ora di più nel caso del transitorio mentre negli affitti brevi sono la larga misura la carica di portali online, tasse e i costi di gestione. «In pratica, il contratto transitorio, dove la media sono redditività più bassa nel centro storico (dove però gli affitti transitori sono anche meno ricercati), mentre la redditività si alza nelle zone più periferiche perché c'è maggiore domanda e il costo di acquisto è più basso».

Il rendimento lordo, infatti, non è la sola "chiave" da considerare. Con i canoni di affitto mensili o tariffa media giornaliera in

LANGHE E MONFERRATO, CORRE IL TURISMO: NELL'EXTRALBERGHIERO METÀ DEGLI ARRIVI

A due anni dalla nascita del paesaggio della Langhe e del Monferrato, il turismo si sta muovendo. I dati della Regione Piemonte, pubblicati il 22 giugno 2024, mostrano che nel 2023 il settore ha registrato un aumento del 10,5% rispetto al 2022. In particolare, il settore extralberghiero ha registrato un aumento del 15,5% rispetto al 2022, con un totale di 1,2 milioni di pernottamenti. Il settore alberghiero ha registrato un aumento del 5,5% rispetto al 2022, con un totale di 1,1 milioni di pernottamenti. Il settore extralberghiero è composto da una varietà di strutture, tra cui agriturismo, case private, B&B, ecc. Il settore alberghiero è composto da strutture alberghiere di diverse dimensioni, tra cui alberghi, resort, ecc. I dati dimostrano che il turismo in Langhe e Monferrato è in forte crescita e che il settore extralberghiero sta diventando sempre più importante.

Il turistico rende in centro, il transitorio prevale in periferia

**Il mercato
Oltre ai rendimenti vanno considerati costi, tasso di occupazione e rivalutazione**

Laura Cavestri

L'affitto breve? Convieni di più se la casa è in centro. In periferia? Se non si vuole il "4+4", meglio il transitorio. In estrema sintesi, è quello che emerge dall'ultima analisi di Aigab sulla redditività degli affitti brevi verso i transitori in alcune città italiane tra cui Milano, Roma, Venezia, Firenze, Napoli, Torino e un breve confronto con Barcellona e Parigi. «In generale - spiega Marco Celani, presidente di Aigab - vediamo che la redditività lorda del breve termine nelle cinque città oggetto di indagine (esclusa Milano) è del 6,1% contro una redditività del transitorio del 5,9%, fatte salve le stesse considerazioni sui costi fissi e le utenze, ovvero che negli affitti brevi tutti i costi di gestione (Ota, eventuali property managers, utenze, condominio) sono a carico della proprietà, mentre nei contratti transitori l'incidenza registra costi di transazione (i portali online) più bassi e meno frequenti». Confrontando le due forme contrattuali «bisogna, infatti, tenere in considerazione - prosegue Celani - che le utenze e i costi fissi pesano tra il 10% e il 25% del valore dei canoni e che negli affitti brevi sono in larga misura in carico ai proprietari, mentre nei transitori possono essere rimborsati dai conduttori».

In pratica, i canoni transitori, danno in media una redditività più bassa nel centro storico (dove però gli affitti transitori sono anche meno ricercati), mentre la redditività si alza nelle zone più periferiche perché c'è maggiore domanda e il costo di acquisto è più basso. Il rendimento lordo, infatti, non è la sola "chiave" da considerare. Con i canoni di affitto mensili o tariffa media giornaliera in

crescita, il tasso di occupancy, il prezzo di acquisto al mq di quell'appartamento e la sua capacità di rivalutarsi, in prospettiva, negli anni, possono ampliare (o meno) la remunerazione. E non da ultimo, dipende anche da quanto è strategica la zona in cui si trova l'appartamento e dai servizi e dalle infrastrutture che offre. Milano non fa eccezione. Pur in presenza di grandi differenze di tariffa di locazione a notte, la redditività lorda non è troppo differente nell'ambito del breve (da poco sopra il 6% al 4,5% circa). Un trend, quello degli affitti brevi - aldilà delle polemiche estive sull'overtourism che lo richiamerebbero e sulla mancanza di altre tipologie di locazione - che non è in crescita. Secondo l'ultima analisi di Immobiliare. it, «se gli affitti tradizionali - aveva spiegato, quest'estate, Antonio Intini, chief business development officer della società - sono cresciuti, mediamente, del 16%, i canoni delle locazioni brevi del 50%, i valori degli affitti transitori sono aumentati di ben l'88 per cento. Sul fronte dell'offerta, se le prime due tipologie di contratto, dal 2019, sono calate, rispettivamente, del -36 e del -7%, quelli transitori sono aumentati del 49 per cento. Stesso trend per la domanda: dal 2019 quella di affitti brevi è cresciuta del 4%, quella tradizionale del 61% ma quella del transitorio sfiora il 200% (+199 per cento in cinque anni)». Non è un caso che molte società di gestione di affitti brevi abbiano deciso di ampliare l'attività agli affitti transitori o tradizionali 4+4. Su 35 milioni di abitazioni residenziali, in Italia, le seconde case non utilizzate sono 9,6 milioni (quasi il 30% del totale). Tra queste, quelle attualmente a reddito con affitti brevi (per le quali esiste un annuncio online) sono 640mila (il 6,6% delle seconde case inutilizzate). Mentre nelle grandi città circa il 15% degli immobili resta vuoto. «Non ci dispiace che ci siano un Codice nazionale e un database unico - ha concluso Celani -, ma in Italia restano 20 normative regionali di dettaglio. Per rilanciare un uso efficiente del patrimonio immobiliare, nel rispetto del diritto di proprietà, forse occorre modificare il desueto contratto di locazione 4+4, accorciando le tempistiche di locazione prevedendo periodi più brevi, garantendo ai proprietari tempi di sgombero in caso di morosità più veloci oppure finanziando un fondo di garanzia per supportare le famiglie bisognose. E perché non destinare fondi pubblici a sostegno degli affitti di categorie professionali fondamentali (medici, infermieri, insegnanti, forze di polizia) i cui stipendi non sono adeguati al tenore di vita».

TESTATA: TTG ITALIA**4 SETTEMBRE 2024**<https://www.ttgitalia.com/agenzie-viaggi/affitti-brevi-la-posizione-aigab-sulla-banca-dati-LL20908021>

Affitti brevi, la posizione Aigab sulla banca dati

La Banca dati delle strutture ricettive è un passo avanti per consentire allo Stato di misurare il numero di attività produttive, ma Aigab - l'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi - vuole rispondere alla crociata di alcuni sindaci contro gli affitti brevi mettendo l'accento sulla necessità di tutelare i proprietari e i gestori professionali.

“Mentre i sindaci continuano ad invocare più poteri per limitare il mercato e imputano agli affitti brevi, oltre allo spopolamento dei centri storici, anche il cosiddetto overtourism e l'aumento delle tariffe - spiega una nota dell'associazione - noi ribadiamo che, per il bene di tutti, sarebbe meglio fare sistema, anziché cercare capri espiatori rispetto a criticità strutturali cristallizzate da decenni”.

E Aigab aggiunge come sia sotto gli occhi di tutti la “totale assenza di politiche pubbliche relative alla casa per giovani e fuori sede, così come il fatto che l'affitto tradizionale con il contratto 4+4 ormai ha 40 anni e andrebbe aggiornato, come sarebbe ora di mettere mano a un sistema di tutele per i proprietari. È questa la sfida del futuro”.

Necessari più controlli

Aigab auspica poi inoltre che le nuove norme, che ad esempio sul fronte della sicurezza comportano costi aggiuntivi per i proprietari, siano efficaci nella lotta al sommerso. Per ottenere questo scopo, però, secondo l'associazione è necessario che i Comuni a cui sono demandati i controlli si attivino per scovare coloro che promuovono online immobili senza Cin e li sanzionino.

“I controlli - spiega Aigab - devono partire dallo screening dei codici sui portali, incrociando i Cin con quelli presenti nella banca dati. Diversamente, vorrebbe dire continuare a controllare chi è già in regola, rendendo inutile la burocrazia e i costi aggiuntivi delle nuove norme”.

TESTATA: MILLIONAIRE**4 SETTEMBRE 2024**

<https://www.millionaire.it/gestori-affitti-brevi-bene-le-nuove-regole-ma-basta-crociate-contro-i-proprietari/>

Gestori affitti brevi: bene le nuove regole, ma basta crociate contro i proprietari.

Secondo l'AIGAB (Associazione Italiani Gestori Affitti Brevi) alcuni sindaci infieriscono contro proprietari e gestori professionali, ma non si curano di politiche pubbliche di edilizia dedicata ai giovani e alle famiglie.

In una lunga nota diffusa dall'AIGAB, l'Associazione interviene pubblicamente sulla recente introduzione della BDSR, Banca dati nazionale che si applica a tutte le strutture ricettive dagli affitti brevi agli hotel, un passo avanti per consentire allo Stato di misurare il numero di attività produttive nel mondo ospitalità.

“Non ci dispiace che ci siano un Codice nazionale e un database unico a cui fare riferimento, anche se avremmo preferito che questo sostituisse e non si affiancasse a quelli regionali.

In Italia abbiamo 20 normative regionali che continuano a definire nei dettagli (financo nel numero delle forchette consentite in un appartamento) le caratteristiche per poter mettere online una casa. E mentre i Sindaci continuano ad invocare più poteri per limitare il mercato e imputano agli affitti brevi, oltre allo spopolamento dei centri storici anche il cosiddetto overtourism e l'aumento delle tariffe, noi ribadiamo che per il bene di tutti sarebbe meglio fare sistema anziché cercare capri espiatori rispetto a criticità strutturali cristallizzate da decenni.”

L'Associazione ribadisce come la totale assenza di politiche pubbliche relative alla casa per giovani e fuori sede così come il fatto che l'affitto tradizionale con il contratto 4+4 ormai ha 40 anni e andrebbe aggiornato, come sarebbe ora di mettere mano ad un sistema di tutele per i proprietari.

Le nuove norme introducono anche alti requisiti di sicurezza agli ospiti, anche se la gestione degli estintori poteva (e potrebbe ancora, con un sussulto di buon senso) essere più semplice. Le nuove misure, tra rilevatori di fumi e di monossido ed estintori, introducono addirittura standard più elevati dell'alberghiero, visto che gli estintori sono gli stessi previsti per i luoghi di lavoro: richiedono una manutenzione semestrale, che un preposto abbia fatto un corso antincendio e tra contenuto e contenitore pesano circa

11kg. Requisiti che renderanno molto oneroso essere a norma, alzando ulteriormente il costo e la complessità di gestione per le famiglie italiane, senza un vero beneficio per il conduttore.

I controlli

Queste complessità comportano un nuovo costo da sostenere per i proprietari ed un ulteriore carico di burocrazia da smarcare per i property manager, ma perché siano efficaci nella lotta al sommerso, ora è necessario che i Comuni a cui sono demandati i controlli si attivino per scovare coloro che promuovono online immobili senza CIN e li sanzionino.

Per fare questo i controlli devono partire dallo screening dei codici sui portali, incrociando i CIN con quelli presenti nella BDSR. Diversamente, vorrebbe dire continuare a controllare chi è già in regola, rendendo inutile la burocrazia e i costi aggiuntivi delle nuove norme. Già prima dell'introduzione delle ultime misure, gli affitti brevi avevano un livello di adempimenti, sicurezza e burocrazia senza pari in Europa.

AIGAB propone anche alcune scelte di 'buon senso' per rendere automatici alcuni controlli. Per esempio propone che l'ulteriore passo avanti necessario sia quello di fare in modo che i portali online ricevano il CIN direttamente dalla BDSR per evitare che accada, come oggi con i codici regionali, che i furbi possano inserire nei portali dei codici fittizi potendo promuovere indisturbati i loro immobili.

"Le sanzioni sono estremamente importanti ma non bastano in assenza di controlli su chi ha sempre lavorato in modo sommerso."

I requisiti

I singoli proprietari e i gestori professionali sono tenuti a richiedere una SCIA (in alcune regioni la pratica è anche costosa), esibendo stringenti requisiti di abitabilità e impianti interamente a norma (non scontato nel resto d'Europa), ottenere il codice identificativo regionale, raccogliere i dati dei conduttori per ogni soggiorno, comunicarli alla Pubblica Sicurezza mediante il portale alloggiati entro 24 ore, effettuare le comunicazioni ISTAT, pagare il canone speciale RAI (nel caso di gestore professionale in affitto e subaffitto).

Il paradosso è che spesso già oggi i requisiti per affittare a breve termine sono più elevati di quanto non siano per abitarci in modo stabile o affittare con il tradizionale 4+4.

No a nuove regole limitanti da parte dei Comuni, si attivi l'edilizia pubblica

“È inoltre importante che il Governo affronti il tema degli affitti in generale e a livello nazionale, dando una risposta ai Sindaci di alcune città che ritengono gli affitti brevi la causa dello spopolamento dei centri storici e del caro affitti per studenti e lavoratori.

Diciamo no a regolamenti comunali arbitrari e lesivi del diritto alla proprietà privata e alla concorrenza.”

Dai dati emerge, infatti e contro molte tesi comunemente sostenute dai detrattori degli affitti brevi, che lo spopolamento dei centri storici dipende dal declino demografico del Paese e che anzi gli affitti brevi abbiano un impatto positivo sulla crescita del numero dei residenti dei centri storici nelle poche città a crescita demografica e in quelle in calo offrono la possibilità di affittare anche ai turisti oltre che con gli strumenti tradizionali.

Gli affitti brevi danno anche un ottimo contributo al veloce riallineamento delle tariffe perchè si muovono più velocemente (sia verso l'alto che verso il basso) degli affitti 4+4, ovviamente anticipando i trend che dipendono sempre e comunque da dinamiche demografiche e di capacità di attrazione delle città.

L'AIGAB suggerisce che il Governo solleciti un utilizzo efficace degli oltre 800mila immobili in mano pubblica, spesso mal gestiti proprio dai Comuni ostili agli affitti brevi: in ambito PNRR l'Italia ha l'obiettivo, e i fondi, per costruire circa 60mila posti letto in studentati pubblici che contribuiranno ad affrontare il tema degli studenti fuori sede in costante aumento.

Supportare il patrimonio immobiliare delle famiglie italiane

AIGAB rilancia poi le sue proposte per un uso efficiente e sostenibile del patrimonio immobiliare delle famiglie italiane, nel rispetto del diritto di proprietà e della libertà d'impresa:

- l'istituzione di un registro di immobili di proprietà pubblica nazionale, finalizzato a capire se il patrimonio è gestito in modo efficiente, stimolando le autorità locali a mettere a reddito il patrimonio sfitto;
- modificare il desueto contratto di locazione 4+4, accorciando le tempistiche di locazione prevedendo periodi più brevi, garantendo ai proprietari tempi di sgombero in caso di morosità più veloci oppure finanziando un fondo di garanzia per supportare le famiglie bisognose;
- destinare dei fondi pubblici a sostegno degli affitti di categorie professionali fondamentali (medici, infermieri, insegnanti, forze di polizia) i cui stipendi non sono

adeguati al tenore di vita delle città ad alta tensione abitativa (Milano, Firenze, Bologna). Questo fondo potrebbe essere finanziato dalla stessa imposta di soggiorno;

– concedere un credito d'imposta in caso di morosità ai proprietari di immobili a condizione che dimostrino che si sono attivati per sfrattare gli inquilini morosi. Oggi i proprietari in questa situazione pagano imposte su redditi che non percepiscono.

Alcuni dati su cui riflettere

Numero complessivo delle case esistenti in Italia: 35 milioni di abitazioni residenziali.

Numero delle "seconde case non utilizzate": 9,6milioni di abitazioni residenziali; pesano quasi il 29% del totale.

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.

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).

EMITTENTE: TGI MATTINA ESTATE

3 SETTEMBRE 2024

Presidente di AIGAB Marco Celani in diretta



<https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-gestori-bene-banca-dati-ma-occorre-intervenire-locazioni-AFIJYHhD>



Immobiliare

Affitti brevi, i gestori: «Bene la banca dati ma occorre intervenire sulle locazioni»

di Annarita D'Ambrosio



Affitti brevi, i gestori: «Bene la banca dati ma occorre intervenire sulle locazioni»

Per chi decide di affittare ai turisti sono state introdotte regole più rigide dell'alberghiero: gli estintori sono gli stessi previsti per i luoghi di lavoro e richiedono una manutenzione semestrale

di Annarita D'Ambrosio

Lunga nota di Aigab, l'associazione dei gestori degli affitti brevi, nel giorno di avvio della riforma del settore con l'entrata in funzione della banca dati (Bdsr) e la richiesta del Codice identificativo nazionale. «Riteniamo la Bdsr - scrive il presidente Celani - un passo avanti per consentire allo Stato di misurare il numero di attività produttive nel mondo dell'ospitalità. Non ci dispiace che ci siano un Codice nazionale e un database unico a cui fare riferimento, anche se avremmo preferito che questo sostituisse e non si affiancasse a quelli regionali. In Italia abbiamo 20 normative regionali che continuano a definire nei dettagli (perfino nel numero delle forchette consentite in un appartamento) le caratteristiche per poter mettere online una casa».

Aigab respinge la politica di alcuni sindaci che continuano a invocare più poteri per limitare il mercato e che imputano agli affitti brevi, oltre allo spopolamento dei centri storici, anche il cosiddetto overtourism e l'aumento delle tariffe. E sollecita perciò

«politiche pubbliche relative alla casa per giovani e fuori sede così come interventi sul contratto di affitto tradizionale 4+4 che ormai ha 40 anni e andrebbe aggiornato».

Gestione degli estintori complessa

«Non ci dispiace - precisa il comunicato Aigab - offrire alti requisiti di sicurezza agli ospiti, anche se la gestione degli estintori poteva (e potrebbe ancora, con un sussulto di buon senso) essere più semplice. Le nuove misure, tra rilevatori di fumi e di monossido ed estintori, introducono addirittura standard più elevati dell'alberghiero, visto che gli estintori sono gli stessi previsti per i luoghi di lavoro: richiedono una manutenzione semestrale, che un preposto abbia fatto un corso antincendio e tra contenuto e contenitore pesano circa 11 kg. Riteniamo si tratti di requisiti che renderanno molto oneroso essere a norma, alzando ulteriormente il costo e la complessità di gestione per le famiglie italiane».

Controlli incrociati sui Codici online

Aigab si sofferma anche sul tema delle false informazioni, che potrebbero riguardare anche il Cin indicato negli annunci online. «Ora è necessario che i Comuni, a cui sono demandati i controlli, si attivino per scovare coloro che promuovono online immobili senza Cin e li sanzionino. Per fare questo i controlli, devono partire dallo screening dei codici sui portali, incrociando i Cin con quelli presenti nella Bdsr. Diversamente, vorrebbe dire continuare a controllare chi è già in regola».

Aigab propone perciò che « i portali online ricevano il Cin direttamente dalla Bdsr per evitare che accada, come oggi con i codici regionali, che i furbi possano inserire nei portali dei codici fittizi potendo promuovere indisturbati i loro immobili. Le sanzioni sono estremamente importanti ma non bastano, in assenza di controlli, su chi ha sempre lavorato in modo sommerso».

Nuova politica degli affitti in Italia

L'associazione, costituita nel 2020 in rappresentanza di 500 operatori professionali del settore, conclude formulando una serie di proposte. «È importante che il Governo affronti il tema degli affitti in generale e a livello nazionale, dando una risposta ai sindaci di alcune città che ritengono gli affitti brevi la causa dello spopolamento dei centri storici e del caro affitti per studenti e lavoratori. Diciamo no a regolamenti comunali arbitrari e lesivi del diritto alla proprietà privata e alla concorrenza».

Per Aigab bisogna intervenire anche «modificando il desueto contratto di locazione 4+4, accorciando le tempistiche di locazione, prevedendo periodi più brevi, garantendo ai proprietari tempi di sgombero in caso di morosità più veloci, oppure finanziando un fondo di garanzia per supportare le famiglie bisognose».

EMITTENTE: TGC24

2 SETTEMBRE 2024

<https://www.tgcom24.mediaset.it/2024/video/celani-al-tgcom24-parla-del-settore-degli-affitti-brevi-il-2023-un-anno-record-86826468-02k.shtml>



Celani al Tgcom24 parla del settore degli affitti brevi: "Il 2023 un anno record"

Marco Celani, presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, ospite a Tgcom24, spiega come si sta evolvendo la gestione del patrimonio immobiliare italiano che ammonta a circa 10 milioni di seconde case non utilizzate

Dal primo di settembre è entrato in vigore l'obbligo di registrazione per gli affitti brevi, una misura pensata per garantire trasparenza e regolarità al settore. Marco Celani, presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi, ospite a Tgcom24, spiega come si sta evolvendo la gestione del patrimonio immobiliare italiano che ammonta a circa 10 milioni di seconde case non utilizzate. Di queste quelle che vengono messe a reddito tramite il sistema degli affitti brevi sono all'incirca 640 mila. "In Italia tradizionalmente abbiamo investito nel mattone, che rappresenta circa il 55% della ricchezza nazionale delle famiglie - spiega il presidente -. Sempre di più oggi le seconde case vengono messe a reddito perché le famiglie ne hanno bisogno, per guadagnare dei soldi anziché rimetterci".

Il 2023 è stato un anno record per il turismo e gli affitti brevi. "Si stima che siano stati spesi 11 miliardi in prenotazioni. Di questi, quattro sono soggiorni transitori", aggiunge Celani. Un indotto importante per i territori, dunque, e un'entrata importante per i proprietari che si traduce in entrate fiscali per lo Stato.

I gestori: «Così le case sfitte danno reddito»

Il presidente dell'Aigab: il settore sta vivendo un momento d'oro

VALERIA PACE

Effetto boom turistico sul mercato degli affitti brevi in Friuli Venezia Giulia. Gli annunci online in regione hanno fatto il balzo in avanti più marcato in Italia: sono cresciuti del 21%, la variazione percentuale più alta nel Paese (la media italiana è +13%). In Veneto sono cresciuti del 14%, in Trentino Alto Adige dell'11% e in Emilia Romagna del 15%, per completare il quadro della situazione a Nord Est. In termini di valori assoluti il fenomeno in regione ha proporzioni ancora limitate. Sono infatti 5.759 gli annunci nel territorio, una quantità piccola (appena il 1,1%) rispetto ai 510.456 annunci in Italia. Nel Veneto invece sono scesi quasi il 6% degli annunci in Italia. Questo è quanto che si evince dal report "Il mercato italiano degli affitti brevi", stilato dal Centro studi dell'Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, un'associazione di categoria che è costituita a ottobre 2020.

LITURNIO

"Contare" gli annunci online è a oggi l'unico modo per mappare il fenomeno, e proprio questo ha fatto Aigab tramite Piccola, analizzando gli annunci attivi (solo quelli che hanno ricevuto almeno una prenotazione in un anno) nella piattaforma di prenotazione più popolare, Airbnb. Dal primo settembre invece arriverà il Cta, il Codice identificativo nazionale con cui anche questo mondo sarà quantificabile secondo dati rilevanti a livello nazionale. Le piattaforme di prenotazione non permettono ancora di dire online se un annuncio non dotato di questo codice. La Regione stava studiando l'introduzione del Cta, piano che ha abbandonato quando, a dicembre scorso, è stata approvata la normativa sul Cta. Questi dati sono dunque gli unici disponibili per capire il fenomeno in regione. La mappatura è stata intrapresa da Aigab per dimostrare che il settore non è solo un far west, come l'aveva definito la ministra Daniela Santanchè al tempo dell'approvazione della normativa, ma una vera e propria potenza economica che - secondo i calcoli contenuti nel loro report - dà sostegno al Pil per 11 mi-



MARCO COLANI
IL PRESIDENTE DI AIGAB ASSOCIAZIONE
DEI PROPERTY MANAGERS IN ITALIA

«Lo svuotamento dei centri storici ed è dovuto all'andamento demografico»

lardi considerando solo le prenotazioni dirette, altri 44 miliardi di indotto calcolando che i turisti spendono 4 euro ogni euro speso per l'alloggio (trasporti, cibo, eventi, cultura, shopping) e che per l'industria si va a pesare per 57 miliardi di Pil, calcolando anche quello arrivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.

LEGNANO

Aigab insomma non ci sta a sentirsi propositore additato come una giunta che opera al di fuori degli spazi normativi e che frustra l'over-tourism e la morte dei centri storici delle città, ma richiama ancora di più chi ha ereditato il caso nei centri storici. Nell'ultima manovra era stata annunciata la stangata dell'annullamento della condizionale al 20% per questa tipologia di affitti, misura poi riveduta: l'attuale quota più alta ha colpito solo i nuclei abitativi che sono almeno due e a disposizione dei turisti. Ebbene, secondo il report, il 96% dei proprietari ha messo online una casa sola. Ma almeno il 25% si affida al property manager: 30 mila aziende che occupano 150 mila dipendenti diretti e per Aigab danno certezze anche in termini

di legalità.

BRUNO FERRARI

Le accuse al settore sono state riprese negli ultimi mesi in cui l'allarme over-tourism è stato stabilmente sulle prime pagine dei quotidiani d'Italia. Marco Colani, presidente di Aigab, ammette che il settore sta vivendo un momento d'oro perché sempre più persone vogliono viaggiare in appartamento, sia di loro e tutti gli addetti. Per Colani non è vero che il settore sta aumentando il turismo: non è colpa degli affitti brevi se ci sono troppe poche abitazioni sul mercato delle locazioni a lungo termine. Al contrario, gli affitti brevi permettono di mettere a reddito case sfitte che così producono Pil. Lo svuotamento dei centri storici per Colani è iniziato negli anni Sessanta e ha una ragione obiettivamente demografica: cambiano le esigenze di spazi delle famiglie, e sempre più persone ereditano case in cui non vogliono andare a vivere perché vogliono spazi più comodi, fuori dal caos del centro. Ma se chi eredita questa casa sceglie di metterla sul mercato degli affitti brevi - ragione ancora - non è perché questi danno successo a marginalità molto più ampia, guadagnano praticamente il doppio a quelli riscossi con le locazioni nella formula del 1+1+1 e si affida a professionisti per gestirli, ma i proprietari non si oppongono allo stesso livello di rischio di morosità degli inquilini - il turista paga anticipatamente - da cui non hanno strumenti normativi per difendersi, e che quindi piuttosto che mettere le case sul mercato degli affitti a lungo termine le vogliono vendere. Questo, invece di mettere in mano a quelle che vogliono vendere, è una formula, e se la politica vuole risolvere il problema di chi non trova case da affittare deve affrontare il tema e non soltanto mettere nel mirino gli affitti brevi, ragiona ancora. E affronta anche la questione aperta con gli albergatori: «Non è vero che favoriamo un turismo morti e fuggi, allungando le permanenze. Fortiamo le famiglie nelle località turistiche, non c'è concorrenza, siamo appendono al mercato...»

I gestori: «Così le case sfitte danno reddito»

Il presidente dell'Aigab: il settore sta vivendo un momento d'oro

VALERIA PACE

Effetto boom turistico sul mercato degli affitti brevi in Friuli Venezia Giulia. Gli annunci online in regione hanno fatto il balzo in avanti più marcato in Italia: sono cresciuti del 21%, la variazione percentuale più alta nel Paese (la media italiana è +13%). In Veneto sono cresciuti del 14%, in Trentino Alto Adige dell'11% e in Emilia Romagna dell'15%, per completare il quadro della situazione a Nord Est. In termini di valori assoluti il fenomeno

in regione ha proporzioni ancora limitate. Sono infatti 5.759 gli annunci nel territorio, una quantità piccola (appena l'1,1%) rispetto ai 510.436 annunci in Italia. Nel Veneto invece sono situati quasi il 6% degli annunci in Italia. Questo è quanto che si evince dal report "Il mercato italiano degli affitti brevi", stilato dal Centro studi dell'Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, un'associazione di categoria che si è costituita a ottobre 2020.

IL FENOMENO

"Contare" gli annunci online è a oggi l'unico modo per mappare il fenomeno, e proprio questo ha fatto Aigab tramite Pricelabs, analizzando gli annunci attivi (ossia quelli che hanno ricevuto almeno una prenotazione in un anno) sulla piattaforma di prenotazione più popolare, Airbnb. Dal primo settembre invece arriverà il Cin, il Codice identificativo nazionale con cui anche questo mondo sarà quantificabile secondo dati univoci a livello nazionale. Le piattaforme di prenotazione non permetteranno più di mettere online annunci non dotati di questo codice. La Regione stava studiando l'introduzione del Cir, piano che ha abbandonato quando, a dicembre scorso, è stata approvata la normativa sul Cin. Questi dati sono dunque gli unici disponibili per capire il fenomeno in regione. La mappatura è stata intrapresa da Aigab per dimostrare che il settore non è solo un Far west, come l'aveva definito la ministra Daniela Santanchè al tempo dell'approvazione della normativa, ma una vera e propria potenza economica che – secondo i calcoli contenuti nel loro report – dà ossigeno al Pil per 11 miliardi considerando solo le prenotazioni dirette, altri 44 miliardi di indotto calcolando che i turisti spendano 4 euro ogni euro speso per l'alloggio (trasporti, cibo, eventi, cultura, shopping), e che poi l'indotto arrivi a pesare per 57 miliardi di Pil, calcolando anche quello attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.

LE NORME

Aigab insomma non ci sta a sentire il proprio settore additato come una giungla che opera al di fuori degli spazi normativi e che fomenta l'overtourism e la morte dei centri storici delle città, arricchendo ancora di più chi ha ereditato case nei centri storici. Nell'ultima manovra era stata minacciata la stangata dell'innalzamento della cedolare secca al 26% per questa tipologia di affitto, misura poi ridimensionata: l'aliquota più alta ha colpito solo chi mette almeno due case a disposizione dei turisti. Ebbene, secondo il report, il 96% dei proprietari ha messo online una casa sola. Ma soltanto il 25% si affida a dei property manager: 30 mila aziende che occupano 150 mila dipendenti diretti e per Aigab danno certezze anche in termini di legalità.

UN MOMENTO D'ORO

Le accuse al settore sono state ripetute negli ultimi mesi in cui l'allarme overtourism è stato stabilmente sulle prime pagine dei quotidiani d'Italia. Marco Celani, presidente di

Aigab, ammette che «il settore sta vivendo un momento d'oro» perché «sempre più persone vogliono viaggiare in appartamento», ma ribatte a tutti gli addebiti. Per Celani non è vero che il settore fa aumentare il turismo mordi e fuggi, inoltre, non è colpa degli affitti brevi se ci sono troppe poche abitazioni sul mercato delle locazioni a lungo termine. Al contrario, gli affitti brevi permettono di mettere a reddito case sfitte che così producono Pil. Lo svuotamento dei centri storici per Celani «è iniziato negli anni Settanta» e ha una ragione «brutalmente demografica: cambiano le esigenze di spazi delle famiglie, e sempre più persone ereditano case in cui non vogliono andare a vivere perché vogliono spazi più comodi, fuori dal caos del centro». Ma se chi eredita queste case sceglie di metterle sul mercato degli affitti brevi – ragiona ancora – non è «perché questi danno accesso a marginalità molto più ampie, i guadagni sono praticamente identici a quelli riscossi con le locazioni nella formula del 4+4 se ci si affida a professionisti per gestirli, ma i proprietari non si espongono allo stesso livello di rischio di morosità degli inquilini – il turista paga anticipatamente – da cui non hanno strumenti normativi per difendersi, e che quindi piuttosto che mettere le case sul mercato degli affitti a lungo termine le tengono vuote». Quindi, invece di mettere in atto nuove strette sulla tassazione delle case affittate con questa formula, «se la politica vuole risolvere il problema di chi non trova case da affittare deve affrontare il tema e non soltanto mettere nel mirino gli affitti brevi», ragiona ancora. E affronta anche la querelle aperta con gli albergatori: «Non è vero che favoriamo un turismo mordi e fuggi, allunghiamo le permanenze. Portiamo le famiglie nelle località turistiche, non c'è concorrenza, stiamo aprendo nuovi mercati». —

TESTATA: IL SOLE 24 ORE

18 AGOSTO 2024

Primo Piano
Investimenti Immobiliari

26,8%

LA CRESCITA MEDIA DEI PREZZI
 La spinta del turismo e il traino della montagna hanno trascinato gli investimenti sulla seconda casa, con un affetto notevole sul mercato

immobiliare. Su dieci anni, invece, la crescita dei prezzi medi, nelle località di vacanza, è aumentata del 26,8% (più del 25% di Milano) e molto lontano dal +1,2% della media italiana



Cortina d'Ampezzo. Il riacquisto di valore dei prezzi degli immobili negli ultimi 10 anni

Case, il clima spinge la montagna

Prezzi su del 38% in dieci anni

Turismo e real estate. La mappa della crescita dei valori in 40 località turistiche italiane mostra un rialzo medio del 26,8%. Boom delle Dolomiti: Cortina (38%), Madonna di Campiglio (+34,7%) e Ortisei (+34%)

Luana Cavatit
 MILANO

L'80% dei viaggiatori visita solo i loro due destinazioni turistiche del mondo. Sarà anche per questo che quest'anno di sta rivedendo completamente sovrastato. La parola dell'estate, infatti, è over-tourism, cioè sovraffollamento da turisti. Sono di aprile, alle Canarie, le manifestazioni di piazza dei residenti contro il turismo di massa, e ancora aumento dei prezzi delle case e la loro perdita. Perché spesso i investimenti si alleggeriscono di mano in caso di affitti per chi, in quel posto, di vive, e all'avidità di proprietari vocati solo alla locazione turistica.

In parte, invece, c'è stato un "trasloco" dall'affitto tradizionale al breve e i rendimenti di questi ultimi sono più alti (dal 4 al 9%, in media, per un affitto a 50 euro al mese, per un bungalow in città, 3-3,5% circa nelle località turistiche). Ma la realtà è più complessa ed entrano in gioco anche fattori nuovi come esempi l'impatto del cambiamento climatico.

Prezzi in crescita da 10 anni
 L'asino montagna italiana il mercato immobiliare in venta, infatti, c'è la montagna - che in un'area di circa 400 chilometri da cambiare il clima e di servizi (tra sport, spa e natura) alternativi allo sci - ha visto aumenti dei prezzi anche del 30% in alcuni anni (nelle Dolomiti).

È quanto emerge dalla rivelazione al hoc di Scenari Immobiliari, su 40 località turistiche campione (tra mare e montagna), negli ultimi cinque anni, i prezzi medi ai mq delle seconde case sono cresciuti di oltre il 26% (pre-

dicamente come a Milano), rispetto al +4% della media italiana e al +3,5% della media del capoluoghi. Su dieci anni, invece, la crescita dei prezzi medi, nelle località di vacanza, è aumentata del 26,8% (più del 25% di Milano) e molto lontano dal +1,2% della media italiana e del -8,2% della media del capoluoghi. Alla montagna, segue il mare di Sardegna, Liguria, Campania, Puglia e Toscana.

Tradono in canoni, secondo l'ultimo report di Philip (Federazione agenti immobiliari professionali), in alta stagione, un appartamento con 4 camere in un posto a Porto Cervo si affitta tra 2500 e 3000 euro a settimana, a Porto Rotondo da 1800 a 2200. A Forte dei Marmi si va dai 2000 al 2500. A Lerici, tra 1700 e 2000, ad Alaior si affitta tra 1200 e 1500. A Positano, Sorrento e Amalfi, tra 1500 e 2000. A Gaiola, tra mille e 1500 euro a settimana, a Vieste tra 700 e 900. A Cerchi, tra 800 e 1300.

In montagna, a Madonna di Campiglio si va dai 1200 al 2500, a Cortina e Selva di Val Gardena tra 1500 e 2000 euro a settimana. Tra mille e 2000 a Courmayeur e Stereio.

Le ragioni
 Che il post covid abbia rilanciato il turismo (che era già di massa anche prima) grazie ai voli low cost e alle piattaforme come Booking ed Airbnb è un fatto. Ma le mete subitanti sono cambiate. Gli italiani hanno riscoperto la seconda casa. Per godersela o affittarla. O l'hanno ereditata.

Il "arrivo a remote" rende possibile a una buona fetta di classe media, italiana ed estera, lavorare lontano dall'ufficio, allungare il

weekend e i ponti. Classe media che in Europa si assottiglia, ma cresce, ad esempio, in Asia (crescono i rediti turistici). Gli stranieri hanno il dollaro forte e l'Europa convulsa. Molti, poi, nel mondo hanno origini italiane e l'agibilità per visitare da donne e di emigrati sono parati. Da non sottovalutare, poi, l'effetto "Gloomy" a nord di "Effetto Madonna" ai mari. Infine, con buona parte del Bacino del Mediterraneo, purtroppo, instabile o inaccessibile al turismo di massa, l'Italia - già percepita come meta da visitare, piena di siti inaccessibili, oltre che, in questi anni, sei demografico per film e serie Tv - è rimasta ad essere un crocevia del turismo internazionale.

«C'è una fascia di italiani che sta ereditando case da genitori o nonni. E la casa è anche un importante strumento di risparmio sociale in un Paese dai redditi medi bassi - sottolinea Marco Cerati, presidente di Aigab (l'associazione dei gestori degli affitti brevi) -». Secondo l'Istat, sono 600 mila i pro-

prietari che hanno un'entrata integrativa con gli affitti brevi. Su 30 milioni di abitazioni, le "seconde case non utilizzate" sono quasi il 30% (9,6 milioni), mentre quelle messe a reddito con affitti brevi sono 5,4 milioni, il 56% delle case esistenti in Italia.

«L'investimento immobiliare ha una sua componente di redditività da locazione. Ma la redditività - spiega Luca Boni, amministratore delegato di Nomisma - Considerando le tasse, le spese, la gestione, le usanze (che è differente di affitti lunghi rispetto al capitolato) e un canone settimanale, anche elevato in alta stagione, ma per pochi mesi, il rendimento delle località turistiche difficilmente supera il 3 per cento. Acquistare per mettere a reddito nelle grandi città offre più possibilità. Nelle località turistiche, invece, capita».

«I prezzi sono cresciuti ovunque», afferma Mario Ireglia, presidente di Scenari Immobiliari - ma i ritorni di immobili di qualità si scarse e a parte il lusso, gli aumenti, soprattutto in fascia media, non sono correlati ai servizi presenti. Ci sono, allora, quindi un rallentamento dei prezzi, e in alcune località, un calo, maggiore nella fascia media che in quella alta».

L'affitto breve, conclude Ireglia, «richiede appartamenti ristrutturati, ben arredati e la gestione può essere fatta da se non ci si affida a un operatore (gli "accoglienti alla porta") al quale vanno pagati la quota marketing e di gestione, da sommare alle tasse. Bisogna capire per quale segmento l'appartamento è attivabile (in base all'andamento del turismo nella capacità attrattiva della zona)».

La crescita dei valori

Classifica della variazione % a dieci anni dei prezzi medi (al metro quadro) nelle principali località di mare e montagna, luglio 2024

POSIZIONE	ZONA	PROVINCIA	LOCALITÀ	VAR. % A 10 ANNI
1	Montagna	Belluno	Cortina d'Ampezzo	38,0
2	Montagna	Trento	Madonna di Campiglio	34,7
3	Montagna	Bolzano	Ortisei	34,0
4	Montagna	Trento	San Martino di Castrozza	33,3
5	Montagna	Bolzano	Corvara in Badia	32,7
6	Montagna	Bolzano	Brunico	32,1
7	Mare	Sassari	Porto Cervo	31,6
8	Mare	Olbia	Porto Rotondo	31,2
9	Montagna	Bolzano	Selva di Val Gardena	30,4
10	Mare	Sassari	Stintino	30,7
11	Montagna	Trento	Casale	29,9
12	Mare	Sassari	San Teodoro	29,5



La crescita dei prezzi.
 Se Cortina come nella località delle Dolomiti domina la classifica per crescita dei prezzi delle case al metro quadro, passando alle località di mare è Porto Cervo (quasi 32% in dieci anni) (ipote di un valore degli immobili si è apprezzata maggiormente)

13	Montagna	Bolzano	Dobbiaco	28,1
14	Mare	Sud Sardegna	Villasimius	28,5
15	Montagna	Trento	Pirola	27,1
16	Montagna	Trento	Predazzo	26,8
17	Mare	Imperia	Sarzano	27,6
18	Mare	Lucca	Forte dei Marmi	28,3
19	Mare	Salerno	Amalfi	27,5
20	Montagna	Trento	Moena	25,5
21	Montagna	Bolzano	San Candido	25,4
22	Mare	Savona	Alasio	25,2
23	Mare	Genova	Camogli	25,0
24	Mare	La Spezia	Portovenere	24,7
25	Mare	La Spezia	Montarosso al Mare	24,4
26	Mare	Messina	Taormina	24,1
27	Montagna	Trento	Cles	23,9
28	Mare	Messina	Giardini-Naxos	23,6
29	Mare	La Spezia	Lario	23,2
30	Mare	Genova	Portofino	26,7
31	Montagna	Trento	Malè	23,5
32	Mare	Lucca	PiETRASCANTIA	23,4
33	Montagna	Trento	Cavalese	23,0
34	Mare	Salerno	Positano	24,6
35	Mare	Palermo	Cefalù	21,8
36	Mare	Lucca	Gallipoli	21,3
37	Mare	Grosseto	Isola del Giglio	21,0
38	Mare	Salerno	Vietri sul Mare	22,3
39	Mare	Bari	Polignano a Mare	19,2
40	Mare	Foggia	Vieste	17,1

Media Italia	Var. %
Media capoluoghi (nord-centro)	-8,7
Media Roma (sud-ovest)	15,0
Media Milano (nord-ovest)	25,0

Fonte: Scenari Immobiliari

Case, il clima spinge la montagna. Prezzi su del 38% in dieci anni

Turismo e real estate. La mappa della crescita dei valori in 40 località turistiche italiane mostra un rialzo medio del 26,8%. Boom delle Dolomiti: Cortina (38%), Madonna di Campiglio (+34,7%) e Ortisei (+34%)

Laura Cavestri

MILANO

L'80% dei viaggiatori visita solo il 10% delle destinazioni turistiche del mondo. Sarà anche per questo che quel 10% si sta rivelando ampiamente sovraffollato. La parola dell'estate, infatti, è overtourism, cioè sovraffollamento da turisti. Sono di aprile, alle Canarie, le manifestazioni di piazza dei residenti contro il turismo di massa, e contro l'aumento dei prezzi delle case e la loro penuria. Perché spesso l'overtourism si lega alla mancanza di case in affitto per chi, in quei posti, ci vive, e all'avidità di proprietari votati solo alla locazione turistica.

In parte, è vero. C'è stato un "travaso" dall'affitto tradizionale al breve e i rendimenti di quest'ultimo sono più alti (dal 4 al 5%, in media, per un trilocale e dal 5 al 6% per un bilocale in città, 3-3,5% circa nelle località turistiche). Ma la realtà è più complessa ed entrano in gioco anche fattori nuovi come ad esempio l'impatto del cambiamento climatico.

Prezzi in crescita da 10 anni

Lusso e montagna trainano il mercato immobiliare. In vetta, infatti, c'è la montagna - che in un mix di ricerca di refrigerio da cambiamento climatico e di servizi (tra sport, spa e natura) alternativi allo sci - ha visto aumenti dei prezzi anche del 30% in dieci anni (sulle Dolomiti).

È quanto emerge dalla rivelazione ad hoc di Scenari Immobiliari, su 40 località turistiche campione (tra mare e montagna), negli ultimi cinque anni, i prezzi medi al mq delle seconde case sono cresciuti di oltre il 17% (praticamente come a Milano), rispetto al +4% della media italiana e al +3,5% della media dei capoluoghi. Su dieci anni, invece, la crescita dei prezzi medi, nelle località di vacanza, è aumentata del 26,8% (più del 25% di Milano) e molto lontano del +1,2% della media italiana e del -8,2% della media dei capoluoghi. Alla montagna, segue il mare di Sardegna, Liguria, Campania, Puglia e Toscana.

Tradotto in canoni, secondo l'ultimo report di Fiaip (Federazione agenti immobiliari professionali), in alta stagione, un appartamento con 4 posti letto a Porto Cervo si affitta tra 2500 e 3500 euro a settimana, a Porto Rotondo, da 1800 a 3500. A Forte dei Marmi si va dai 2200 ai 4mila. A Lerici, tra 1700 e 2500, ad Alassio tra 1200 e 3mila. A Positano, Sorrento e Amalfi, tra 2mila e 2400. A Gallipoli, tra mille e 1700 euro a settimana, a Vieste tra 700 e 1400. A Cefalù, tra 800 e 1300.

In montagna, a Madonna di Campiglio si va dai 1400 ai 2500, a Ortisei e Selva di Val Gardena tra 1500 e 2mila, a Canazei tra mille e 1500 euro a settimana. Tra mille e 2mila a Courmayeur e Sestriere.

Le ragioni

Che il post covid abbia rilanciato il turismo (che era già di massa anche prima grazie ai voli low cost e alle piattaforme come Booking ed Airbnb) è un fatto. Ma alcune abitudini sono cambiate. Gli italiani hanno riscoperto la seconda casa. Per godersela o affittarla. O l'hanno ereditata.

Il "lavoro da remoto" rende possibile a una buona fetta di classe media, italiana ed estera, lavorare lontano dall'ufficio, allungare il weekend e i ponti. Classe media che in Europa si assottiglia, ma cresce, ad esempio, in Asia (e crescono i relativi turisti). Gli statunitensi hanno il dollaro forte e l'Europa conviene. Molti, poi, nel mondo hanno origini italiane e l'agiatezza per visitare da dove nonni e bisnonni sono partiti. Da non sottovalutare, poi, l' "effetto Clooney" a nord e "l'effetto Madonna" al sud. Infine, con buona parte del Bacino del Mediterraneo, purtroppo, instabile o inaccessibile al turismo di massa, l'Italia - già percepita come meta da visitare, piena di siti instagrammabili, oltre che, in questi anni, set cinematografico per film e serie Tv - è tornata ad essere un crocevia del turismo internazionale.

«Cresce la fascia di italiani che sta ereditando case da genitori o nonni. E la casa è anche un importante ammortizzatore sociale in un Paese dai redditi medi bassi - sottolinea Marco Celani, presidente di Aigab (l'associazione dei gestori degli affitti brevi) -. Secondo l'Istat, sono 600mila i proprietari che hanno un'entrata integrativa con gli affitti brevi. Su 35milioni di abitazioni, le "seconde case non utilizzate" sono quasi il 30% (9,6milioni), mentre quelle messe a reddito con affitti brevi sono 640mila, l'1,8% delle case esistenti in Italia».

«L'investimento immobiliare ha sia una componente di redditività da locazione, sia da rivalutazione - spiega Luca Dondi, amministratore delegato di Nomisma -. Considerando le tasse, le spese, la gestione, le utenze (che a differenza di affitti lunghi restano in capo al proprietario) e un canone settimanale, anche elevato in alta stagione, ma per pochi mesi, il rendimento delle locazioni turistiche difficilmente supera il 3 per cento. Acquistare per mettere a reddito nelle grandi città offre più possibilità. Nelle località turistiche, serve cautela».

«I prezzi sono cresciuti ovunque - afferma Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - ma l'offerta di immobili di qualità è scarsa e a parte il lusso, gli aumenti, soprattutto in fascia media, non sono correlati ai servizi presenti. Ci attendiamo, quindi, un rallentamento dei prezzi e, in alcune località, un calo, maggiore nella fascia media che in quella alta».

L'affitto breve, conclude Breglia, «richiede appartamenti ristrutturati, ben arredati e la gestione può essere faticosa se non ci si affida a un operatore (dall'accoglienza alla pulizia) al quale vanno pagati la quota marketing e di gestione, da sommare alle tasse.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Bisogna capire per quante settimane l'appartamento è affittabile (in base all'andamento del turismo o alla capacità attrattiva della zona)».

Locazioni al test riforma: Cin, nuove linee guida e paletti locali

di **Rossella SavojarDO**

Dalle sperimentazioni per l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (Cin), alle amministrazioni locali che provano a imporre nuovi paletti, fino all'ultima circolare dell'Agenzia dell'Entrate. Con l'implementazione della riforma sugli affitti brevi, le novità di cui tener conto sono diverse e cambieranno, di conseguenza, anche il modus operandi degli operatori del settore dal prossimo settembre.

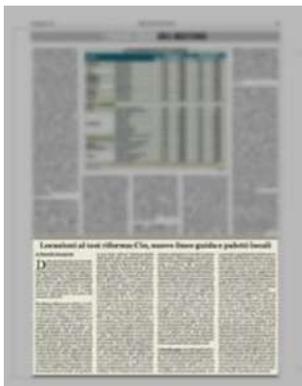
Se si fa un veloce passo indietro, le indicazioni della normativa identificano come affitti brevi tutti i contratti di locazione di durata inferiore ai 30 giorni, per i quali è previsto l'obbligo di registrazione e identificazione mediante un Cin. A richiedere questo codice devono essere i legittimi proprietari degli immobili, o gli eventuali delegati come property manager, dichiarando di essere muniti dei dispositivi di sicurezza per la rilevazione di gas e di estintori. Attualmente la riforma è quasi alla fine della fase 1, che prevede la sperimentazione nelle regioni dell'attivazione del codice. Dall'1 settembre si darà inizio alla fase 2, con l'ufficiale entrata a regime del nuovo sistema. Marco Celani presidente di Aigab (Associazione italiana Gestori Affitti Brevi) identifica, però, alcuni nodi ancora irrisolti. «In questa fa-

se non basta attivare l'interoperabilità delle banche dati, connettendo la banca dati della regione del caso con quella nazionale, perché la Banca Dati Strutture Ricettive (Bdrs) presenta ancora alcuni bug informatici e c'è scarso supporto dagli uffici regionali e comunali chiusi per ferie», afferma Celani. C'è anche un problema di normativa a creare confusione tra gli operatori. «Nella fase autorizzata della sperimentazione», spiega ancora il presidente di Aigab, «viene richiesto di auto-dichiarare che si è in regola con le normative sulla sicurezza che però entrerà in vigore non prima del prossimo novembre». Un altro elemento di potenziale disorientamento per i gestori delle case è legato al Codice Identificativo Regionale (Cir), che sembra doversi affiancare, e non sostituire, al Cin come richiesto da alcuni enti locali: «Per questo c'è perplessità tra le piattaforme di affitti brevi che non hanno chiaro se mantenere o no entrambi i codici». Celani sottolinea anche alcune altre problematiche legate ai dispositivi di sicurezza: «Come Aigab abbiamo promosso un quesito, sia tramite il Ministero del Turismo che presso quello degli Interni, sulla dimensione degli estintori. Le nuove norme richiedono quelli da luogo di lavoro, molto pesanti (11 kg tra contenuto e contenitore) e per i quali è necessaria la manutenzione oltre che un corso per l'utilizzo. Una richiesta che troviamo in-

senzata, tanto più per immobili di piccole dimensioni». Tutto questo, secondo il presidente dei gestori di affitti brevi, rappresenta un ostacolo alla sperimentazione. Nel frattempo, l'Agenzia delle Entrate ha emanato a inizio agosto delle linee guida sulle locazioni brevi, per chiarire le novità introdotte. Nella sostanza, rispetto al pregresso l'Agenzia sottolinea che la cedolare secca rimane valida ed è considerata sempre un acconto visto che i soggetti che incassano sono tenuti a trattenere e poi a versare il 21% sugli importi. Per coloro che hanno più di due appartamenti, sarà poi lo stesso contribuente a comunicare per quale immobile e per quale unità immobiliare considerare e versare il saldo del 26% eventuale. Oltre a ciò, l'Agenzia dell'Entrate ha confermato il modus operandi dei property manager che fatturano direttamente all'ospite i servizi accessori: il proprietario continuerà dunque a pagare la cedolare secca sulla locazione, mentre gli altri servizi che sono fatturati e pagati a chi li eroga restano fuori dal perimetro imponibile della cedolare secca.

Celani fa notare che dall'analisi delle linee guida dell'Agenzia delle Entrate emerge «una piccola discrasia tra giurisprudenza e amministrazione fiscale». In una sentenza precedente, infatti, la Corte di Cassazione «sostiene che anche il privato che affitta a una persona giuridica, come

una società, ha diritto alla cedolare secca. L'Agenzia dell'Entrate continua invece a confermare che la persona fisica che affitta a una persona giuridica non ha diritto alla cedolare secca». In merito a questa disomogeneità, pareri fiscali suggeriscono che la sentenza della Corte di Cassazione non possa essere considerata definitiva rispetto alla lettura dell'Agenzia in quanto la Corte non si era pronunciata a sezioni riunite. Ma la questione resta aperta. A questo quadro si aggiunge le volontà di alcune amministrazioni comunali che vorrebbero chiedere più poteri allo Stato per introdurre delle restrizioni alle locazioni brevi. Il presupposto però potrebbe essere dichiarato infondato, come già per altro successo per il caso di Barcellona presso la Commissione Europea, secondo la quale devono essere rispettati sia il principio della proporzionalità che quello dell'interesse generale fondato, con il rischio di violare la Service Directive. In sostanza secondo l'Ue le amministrazioni locali dovranno prima dimostrare di aver lavorato per quanto possibile all'ampliamento del parco residenziale prima di applicare limitazioni agli affitti brevi. Inoltre, bisogna evitare il rischio che la stretta nei centri storici vada poi a spostare questo mercato dal centro alle periferie, diminuendo il numero di immobili per la locazione a lungo termine, come sta avvenendo a Firenze. (riproduzione riservata)



Locazioni al test riforma: Cin, nuove linee guida e paletti locali

ROSSELLA SAVOJARDO

Dalle sperimentazioni per l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale (Cin), alle amministrazioni locali che provano a imporre nuovi paletti, fino all'ultima circolare dell'Agenzia dell'Entrate. Con l'implementazione della riforma sugli affitti brevi, le novità

di cui tener conto sono diverse e cambieranno, di conseguenza, anche il modus operandi degli operatori del settore dal prossimo settembre. Se si fa un veloce passo indietro, le indicazioni della normativa identificano come affitti brevi tutti i contratti di locazione di durata inferiore ai 30 giorni, per i quali è previsto l'obbligo di registrazione e identificazione mediante un Cin. A richiedere questo codice devono essere i legittimi proprietari degli immobili, o gli eventuali delegati come property manager, dichiarando di essere muniti dei dispositivi di sicurezza per la rilevazione di gas e di estintori. Attualmente la riforma è quasi alla fine della fase 1, che prevede la sperimentazione nelle regioni dell'attivazione del codice. Dall'1 settembre si darà inizio alla fase 2, con l'ufficiale entrata a regime del nuovo sistema. Marco Celani presidente di Aigab (Associazione italiana Gestori Affitti Brevi) identifica, però, alcuni nodi ancora irrisolti. «In questa fase non basta attivare l'interoperabilità delle banche dati, connettendo la banca dati della regione del caso con quella nazionale, perché la Banca Dati Strutture Ricettive (Bdrs) presenta ancora alcuni bug informatici e c'è scarso supporto dagli uffici regionali e comunali chiusi per ferie», afferma Celani. C'è anche un problema di normativa a creare confusione tra gli operatori. «Nella fase autorizzativa della sperimentazione», spiega ancora il presidente di Aigab, «viene richiesto di auto-dichiarare che si è in regola con le normative sulla sicurezza che però entrerà in vigore non prima del prossimo novembre». Un altro elemento di potenziale disorientamento per i gestori delle case è legato al Codice Identificativo Regionale (Cir), che sembra doversi affiancare, e non sostituire, al Cin come richiesto da alcuni enti locali: «Per questo c'è perplessità tra le piattaforme di affitti brevi che non hanno chiaro se mantenere o no entrambi i codici». Celani sottolinea anche alcune altre problematiche legate ai dispositivi di sicurezza: «Come Aigab abbiamo promosso un quesito, sia tramite il Ministero del Turismo che presso quello degli Interni, sulla dimensione degli estintori. Le nuove norme richiedono quelli da luogo di lavoro, molto pesanti (11 kg tra contenuto e contenitore) e per i quali è necessaria la manutenzione oltre che un corso per l'utilizzo. Una richiesta che troviamo insensata, tanto più per immobili di piccole dimensioni». Tutto questo, secondo il presidente dei gestori di affitti brevi, rappresenta un ostacolo alla sperimentazione. Nel frattempo, l'Agenzia delle Entrate ha emanato a inizio agosto delle linee guida sulle locazioni brevi, per chiarire le novità introdotte. Nella sostanza, rispetto al pregresso l'Agenzia sottolinea che la cedolare secca rimane valida ed è considerata sempre un acconto visto che i soggetti che incassano sono tenuti a trattenere e poi a versare il 21% sugli importi. Per coloro che hanno più di due appartamenti, sarà poi lo stesso contribuente a comunicare per quale imponibile e per quale unità immobiliare considerare e versare il saldo del 26% eventuale. Oltre a ciò, l'Agenzia dell'Entrate ha confermato il modus operandi dei property manager che fatturano direttamente all'ospite i servizi accessori: il proprietario continuerà dunque a pagare la cedolare secca sulla locazione, mentre gli altri servizi che sono fatturati e pagati a chi li eroga restano fuori dal perimetro imponibile della cedolare secca. Celani fa notare che dall'analisi delle

linee guida dell'Agenzia delle Entrate emerge «una piccola discrasia tra giurisprudenza e amministrazione fiscale». In una sentenza precedente, infatti, la Corte di Cassazione «sostiene che anche il privato che affitta a una persona giuridica, come una società, ha diritto alla cedolare secca. L'Agenzia dell'Entrate continua invece a confermare che la persona fisica che affitta a una persona giuridica non ha diritto alla cedolare secca». In merito a questa disomogeneità, pareri fiscali suggeriscono che la sentenza della Corte di Cassazione non possa essere considerata definitiva rispetto alla lettura dell'Agenzia in quanto la Corte non si era pronunciata a sezioni riunite. Ma la questione resta aperta. A questo quadro si aggiunge le volontà di alcune amministrazioni comunali che vorrebbero chiedere più poteri allo Stato per introdurre delle restrizioni alle locazioni brevi. Il presupposto però potrebbe essere dichiarato infondato, come già per altro successo per il caso di Barcellona presso la Commissione Europea, secondo la quale devono essere rispettati sia il principio della proporzionalità che quello dell'interesse generale fondato, con il rischio di violare la Service Directive. In sostanza secondo l'Ue le amministrazioni locali dovranno prima dimostrare di aver lavorato per quanto possibile all'ampliamento del parco residenziale prima di applicare limitazioni agli affitti brevi. Inoltre, bisogna evitare il rischio che la stretta nei centri storici vada poi a spostare questo mercato dal centro alle periferie, diminuendo il numero di immobili per la locazione a lungo termine, come sta avvenendo a Firenze. (riproduzione riservata).

TESTATA: INSIDER TREND**24 LUGLIO 2024**<https://www.insidertrend.it/2024/07/24/casa/immobiliare-affitti-brevi-un-settore-che-produce-reddito-le-cifre-sfatano-i-luoghi-comuni/>

IMMOBILIARE, affitti brevi. Un settore che produce reddito: le cifre sfatano i luoghi comuni

A Milano solo il 2,4% delle case d'abitazione viene «messo a reddito» mediante gli affitti brevi; gli annunci stabilmente on line costituiscono solo lo 0,9% del totale. Ad avviso dell'Associazione italiana gestori affitti brevi (AIGAB) «errato pensare di limitare e attribuire a questo mercato il caro affitti, poiché i canoni di locazione tradizionali scendono quando vengono poste in essere politiche di edilizia residenziale pubblica», aggiungendo che in questo caso «non possono essere i privati a pagare». L'indotto dei soli viaggiatori che dormono nelle case online in Città è stimato in circa 1,89 miliardi di euro, di cui 474 milioni speso per trasporti, 570 milioni in ristorazione, 167 milioni in cultura, 513 milioni in shopping e 56 milioni presso agenzie di viaggio. È inoltre stimabile che circa il 74% del prodotto interno lordo, pari quindi a circa 1,8 miliardi, sia direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in Città circa 294 milioni di Iva (Imposta sul valore aggiunto) e quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al Comune

Milano, luglio 2024 – Sul totale delle 809.990 case esistenti a Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono solo il 2,4%, pari a 19.271.000 del totale delle abitazioni complessive.

LE CASE MESSE A REDDITO

Aggiungendo dettagli, le case messe a reddito a Milano tramite lo strumento degli affitti brevi (l'80% delle quali è costituito da monolocali o case con una sola camera da letto quindi difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine) sono $\frac{1}{10}$ di quelle affittate con la formula 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 sono di proprietà pubblica). Inoltre, se si guarda alla disponibilità, soltanto il 36% delle case sono stabilmente offerte online per tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti. Attenzione: annuncio promosso non vuol dire venduto, ma vuol dire che l'annuncio è attivo con possibilità di prenotazione, come forma di arrotondamento da parte dei proprietari, che spesso ci vivono e magari si allontanano dalla città affittando la casa in occasione di eventi clou come il Salone del mobile.

LOCAZIONI 4+4 E AFFITTI BREVI

Secondo Inside Airbnb, per statuto contrario agli affitti brevi, a giugno 2024 stabilmente online con finalità di affitti brevi c'erano solo 7.466 immobili (pari allo 0,9% del totale), a conferma che la grande emergenza di cui si parla nei fatti e nei numeri va ridimensionata. Da un'analisi fatta su circa 8.000 immobili gestiti in dieci anni da associati AIGAB a Milano emerge che solo una minima parte di quelli entrati nel circuito degli affitti brevi proviene da quello dell'affitto tradizionale 4+4; infatti, la gran parte dell'offerta proviene invece da immobili ereditati, sfitti o abitati in precedenza da proprietari e dei quali non avranno bisogno solo temporaneamente. La quota di immobili acquistati per investimento è di circa il 12% e proviene molto spesso da famiglie di capoluoghi del Sud che acquistano immobili in vista del futuro universitario dei figli e lo trasformano in investimento temporaneo.

473 MILIONI DI EURO ALLA CITTÀ DI MILANO

AIGAB stima che i 7.000 immobili che i legittimi proprietari hanno deciso di mettere a reddito stabilmente attraverso gli affitti brevi, insieme ad altri 10.000 saltuariamente destinati a questo scopo, abbiano apportato negli ultimi dodici mesi un contributo di circa 473 milioni di euro in termini di valore delle prenotazioni nel solo Comune di Milano. L'indotto dei viaggiatori che dormono nelle case online è stimato in circa 1,89 miliardi di euro, dei quali 474 milioni speso per trasporti, 570 milioni in ristorazione, 167 milioni in cultura, 513 milioni in acquisti (shopping) e 56 milioni presso agenzie di viaggio. È stimabile che circa il 74% del prodotto interno lordo generato, pari dunque a circa 1,8 miliardi, sia direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in città circa 294 milioni di euro in Iva e quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al Comune.

COSTI E INDOTTO

Da queste stime vengono esclusi tutti i costi sostenuti dai proprietari per ristrutturare e arredare gli immobili che vengono posti a reddito, i compensi di architetti e fotografi e i salari del personale che si occupa delle attività di manutenzione e pulizia connesse agli affitti brevi, oltretutto le imposte versate dalle tante imprese che agiscono in modo professionale nel settore, assumendo persone e ingaggiando fornitori di vario genere per sviluppare la loro attività. Inoltre proprietari e property manager effettuano sullo stesso portafoglio anche contratti transitori per periodi della durata da uno a diciotto mesi, per un valore delle locazioni stimato in circa 94 milioni. Le motivazioni del ricorso a questa tipologia di contratti sono le più disparate: cure mediche, trasloco, periodi di

separazione tra coniugi, studio, trasferimento temporaneo in città; poiché essa consente di rendere efficiente l'utilizzo dell'immobile tra il mercato del breve e del transitorio.

IL SETTORE IN CIFRE

I numeri raccontano che a Milano gli appartamenti stabilmente a reddito con gli affitti brevi sono molto pochi, che il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, e che gli allarmismi sono infondati. Da ricordare che le case pubbliche di Regione e Comune sono 62.000, di esse 8.500 attualmente non sono abitate e, tra l'altro, non sono tutte collocate in periferia, ma anche in centro e si tratta di immobili di pregio. I numeri dimostrano altresì che non corrisponde al vero che le locazioni brevi sarebbero la causa del caro-affitti: i costi degli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. I property manager professionali sono in grado di modificare le tariffe tutti i giorni, frequentemente abbassando i prezzi per favorire l'occupazione, quindi esprimono una dinamica contraria.

UN MALE CRONICO: L'ASSENZA DI SERIE POLITICHE ABITATIVE PUBBLICHE

La verità è che i canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici. La via delle limitazioni al mercato non porta da nessuna parte come dimostrano i casi di New York o Barcellona dove, oltre a violare le leggi sulla proprietà privata, gongolano gli albergatori che si vengono o verrebbero a trovare in evidente situazione di vantaggio (oltretutto i gestori professionali al pari degli hotel devono rispettare infiniti adempimenti ma non usufruiscono di contributi pubblici a fondo perduto né di cassa integrazione, a differenza di quanto avviene per la ricettività tradizionale). Accade che una famiglia erediti un immobile e debba decidere cosa farne, venderlo o affittarlo. Visto anche l'inverno demografico che caratterizza il Paese, le famiglie proprietarie optano per gli affitti brevi per integrare i propri redditi, per utilizzare queste case soggette, comunque, a fiscalità senza rischiare di perderne il possesso in caso di morosità di inquilini 4+4. Non lo fanno annessi da facili ricavi ma solo per tutelare la proprietà e riuscire a mantenerla senza rimetterci.

SFATARE FALSI LUOGHI COMUNI

Non è vero, infatti, che gli affitti brevi siano la gallina dalle uova d'oro: sul lordo incassato ciò che rimane al proprietario al netto delle commissioni dei portali, dei costi di pulizia, della cedolare secca è poco meno della metà, quindi stiamo parlando veramente di uno strumento di integrazione del reddito delle famiglie. Associazione italiana gestori affitti brevi (AIGAB) si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli amministratori delegati delle principali imprese italiane che operano sul mercato del turismo professionale in



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

appartamento, appunto i cosiddetti affitti brevi. Costituiscono il board Marco Celani (AD Italianway e presidente di AIGAB), Michele Ridolfo (AD Wonderful Italy e vicepresidente di AIGAB), Francesco Zorgno (CEO CleanBnB), William Maggio (presidente Joivy) e Rocco Lomazzi con Sweetguest (entrambi consiglieri AIGAB). AIGAB rappresenta cinquecento operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 35mila case in gestione in tutta Italia e 590 milioni di euro di prodotto interno lordo generato per il Paese.

www.aigab.it

TESTATA: RE2BIT**22 LUGLIO 2024**<https://re2bit.com/2024/07/22/aigab-affitti-brevi-a-milano-sono-solo-il-24-del-totale/>

Aigab: affitti brevi a Milano sono solo il 2,4% del totale

A Milano solo il 2,4% delle case è messo a reddito con affitti brevi e lo 0,9% è stabilmente online. Il dato emerge dalla ricerca Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi), che sottolinea come una percentuale così irrisoria non possa essere la causa del caro affitti in città.

In short rent 1710 delle case affittate a lungo termine a Milano

Sul totale delle circa 809.990 mila case presenti a Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (circa 183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (circa 109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono quindi solo il 2,4%, pari a 19.271 mila del totale delle abitazioni complessive.

Aggiungendo dettagli, le case messe a reddito a Milano tramite lo strumento degli affitti brevi (l'80% delle quali è costituito da monolocali o case con una sola camera da letto quindi difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine) sono 1/10 di quelle affittate 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 di proprietà pubblica).

Inoltre, se si guarda alla disponibilità, solo il 36% delle case sono stabilmente offerte online per tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti. Attenzione: "annuncio promosso" non vuol dire "venduto", ma vuol dire che l'annuncio è attivo con possibilità di prenotazione, come forma di arrotondamento da parte dei proprietari che spesso ci vivono e magari si allontanano dalla città affittando la casa in occasione di eventi clou come il Salone del Mobile.

Secondo Inside Airbnb, per statuto contrario agli affitti brevi, a giugno 2024 stabilmente online con finalità di affitti brevi c'erano solo 7.466 immobili (pari allo 0,9% del totale), a conferma che la grande emergenza di cui si parla nei fatti e nei numeri va ridimensionata.

Da un'analisi fatta su circa 8mila immobili gestiti in 10 anni da associati Aigab su Milano emerge che solo una minima parte degli immobili entrati nel circuito degli affitti brevi proviene quindi da quello dell'affitto tradizionale 4+4.

La gran parte dell'offerta proviene invece da immobili ereditati, sfitti o abitati in precedenza da proprietari e dei quali non avranno bisogno solo temporaneamente. La quota di immobili acquistati per investimento è di circa il 12% e proviene molto spesso da famiglie di capoluoghi del sud che acquistano immobili in vista del futuro universitario dei figli e lo trasformano in investimento temporaneo.

Aigab stima che i 7mila immobili che i legittimi proprietari hanno deciso di mettere a reddito stabilmente attraverso gli affitti brevi, insieme ad altri 10mila saltuariamente destinati a questo scopo, abbiano portato negli ultimi 12 mesi un contributo di circa 473milioni in termine di valore delle prenotazioni nel comune di Milano.

L'indotto dei soli viaggiatori che dormono nelle case online è stimato in circa 1,89miliardi di euro, di cui 474milioni speso per trasporti, 570milioni in ristorazione, 167milioni in cultura, 513milioni in shopping e 56 milioni presso agenzie di viaggio.

L'indotto per il comune di Milano

È stimabile che circa il 74% del PIL prodotto, pari quindi a circa 1,8miliardi, sia direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in città circa 294milioni di IVA e quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al comune.

Da queste stime sono esclusi tutti i costi sostenuti dai proprietari per ristrutturare e arredare gli immobili che vengono messi a reddito, i compensi di architetti e fotografi e i salari del personale che si occupa di manutenzioni e pulizie connesse a queste attività, oltre che le imposte versate dalle tante imprese che agiscono in modo professionale nel settore, assumendo persone e ingaggiando fornitori di vario genere per sviluppare la loro attività.

Inoltre i proprietari e i property manager effettuano sullo stesso portafoglio anche contratti transitori per periodi da 1 mese a 18 mesi per un valore delle locazioni stimato in circa 94 milioni. Le motivazioni per il ricorso a questa tipologia di contratti sono le più disparate (cure mediche, trasloco, periodi di separazione tra coniugi, studio, trasferimento temporaneo in città) e consente di rendere efficiente l'utilizzo dell'immobile tra il mercato del breve e del transitorio.

Per Aigab i numeri raccontano che a Milano gli appartamenti stabilmente a reddito con gli affitti brevi sono molto pochi, che il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, e che gli allarmismi sono infondati. Da ricordare che le case pubbliche di regione e comune, ammontano a 62mila di cui sono 8.500 vuote e tra l'altro non sono tutte collocate in periferia ma anche in centro e si tratta di immobili di pregio.

I numeri dimostrano anche che non corrisponde al vero che le locazioni brevi sarebbero la causa del caro-affitti: i costi degli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. I property manager professionali sono in grado di modificare le tariffe tutti i giorni spesso abbassando i prezzi per favorire l'occupazione, quindi esprimono una dinamica contraria.

E l'associazione sottolinea che: "La verità è che i canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici. La via delle limitazioni al mercato non porta da nessuna parte come dimostrano i casi di New York o Barcellona dove, oltre a violare le leggi sulla proprietà privata, gongolano gli albergatori che si vengono o verrebbero a trovare in evidente situazione di vantaggio (oltretutto i gestori professionali al pari degli hotel devono rispettare infiniti adempimenti ma non usufruiscono di contributi pubblici a fondo perduto né di cassa integrazione, a differenza di quanto avviene per la ricettività tradizionale).

Accade che una famiglia erediti un immobile e debba decidere cosa farne, venderlo o affittarlo. Visto anche l'inverno demografico che caratterizza il nostro Paese, le famiglie proprietarie optano per gli affitti brevi per integrare i propri redditi, per utilizzare queste case soggette, comunque, a fiscalità senza rischiare di perderne il possesso in caso di morosità di inquilini 4+4. Non lo fanno annebbiati da facili ricavi ma solo per tutelare la proprietà e riuscire a mantenerla senza rimetterci.

Non è vero, infatti, che gli affitti brevi siano la gallina dalle uova d'oro: sul lordo incassato ciò che rimane al proprietario al netto delle commissioni dei portali, dei costi di pulizia, della cedolare secca è poco meno della metà, quindi si sta parlando veramente di uno strumento di integrazione del reddito delle famiglie".

TESTATA: L'AGENZIA DI VIAGGI**22 LUGLIO 2024**

<https://www.lagenziadiviaggiimag.it/affitti-brevi-a-milano-non-e-tutto-oro-quel-che-luccica/>

Affitti brevi a Milano, non è tutto oro quel che luccica

A Milano solo il 2,4% delle case è messo a reddito con affitti brevi (e quelle stabilmente online sono solo lo 0,9% del totale). A certificarlo è il report messo a punto dal Centro studi Aigab sullo stato nel capoluogo lombardo. E negli ultimi 12 mesi è stato registrato il contributo di circa 473 milioni in termini di valore delle prenotazioni nel Comune di Milano.

L'indotto dei soli viaggiatori che dormono nelle case online in città è stimato in circa 1,89 miliardi di euro, di cui 474 milioni speso per trasporti, 570 milioni in ristorazione, 167 milioni in cultura, 513 milioni in shopping e 56 milioni presso agenzie di viaggi. Circa il 74% del Pil prodotto, pari quindi a circa 1,8 miliardi, è direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in città circa 294 milioni di Iva e quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al Comune.

Il report spiega che sul totale delle circa 809.990 case di Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (circa 183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (circa 109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono solo il 2,4%, pari a 19.271 mila del totale delle abitazioni complessive.

Aggiungendo dettagli, le case messe a reddito a Milano tramite lo strumento degli affitti brevi (l'80% delle quali è costituito da monolocali o case con una sola camera da letto, quindi difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine) sono 1/10 di quelle affittate 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 di proprietà pubblica).

Inoltre, se guardiamo alla disponibilità, solo il 36% delle case è stabilmente offerto online tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti. Attenzione: "annuncio promosso" non vuol dire "venduto", ma che è attivo con possibilità di prenotazione, come forma di arrotondamento da parte dei proprietari che spesso ci vivono e magari si allontanano dalla città affittando la casa in occasione di eventi clou come il Salone del mobile.

Da un'analisi fatta su circa 8mila immobili gestiti in 10 anni da associati Aigab su Milano emerge che solo una minima parte entrata nel circuito degli affitti brevi proviene

dall'affitto tradizionale 4+4. La gran parte dell'offerta arriva invece da immobili ereditati, sfitti o abitati in precedenza da proprietari e dei quali non avranno bisogno solo temporaneamente. La quota di immobili acquistati per investimento è di circa il 12% e proviene molto spesso da famiglie di capoluoghi del sud che acquistano immobili in vista del futuro universitario dei figli e lo trasformano in investimento temporaneo.

I proprietari e i property manager effettuano sullo stesso portafoglio anche contratti transitori per periodi da 1 mese a 18 mesi, per un valore delle locazioni stimato in circa 94 milioni.

«I numeri dimostrano che non corrisponde al vero che le locazioni brevi sarebbero la causa del caro affitti – sostiene Aigab a conclusione del report – i costi degli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. I property manager professionali sono in grado di modificare le tariffe tutti i giorni, spesso abbassando i prezzi per favorire l'occupazione, quindi esprimono una dinamica contraria. La verità è che i canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici. La via delle limitazioni al mercato non porta da nessuna parte».

«E non è vero – conclude l'associazione – che gli affitti brevi siano la gallina dalle uova d'oro: sul lordo incassato ciò che rimane al proprietario al netto delle commissioni dei portali, dei costi di pulizia, della cedolare secca è poco meno della metà, quindi stiamo parlando veramente di uno strumento di integrazione del reddito delle famiglie».

TESTATA: TRAVELNOSTOP**22 LUGLIO 2024**

https://travelnostop.com/lombardia/affitti-brevi/aigab-a-milano-solo-il-24-delle-case-a-reddito-con-affitti-brevi_605900

AIGAB: a Milano solo il 2,4% delle case a reddito con affitti brevi

Sul totale delle circa 809.990 case presenti a Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (circa 183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (circa 109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono solo il 2,4%, pari a 19.271 mila del totale delle abitazioni complessive.

Aggiungendo dettagli, le case messe a reddito a Milano tramite lo strumento degli affitti brevi (l'80% delle quali è costituito da monolocali o case con una sola camera da letto quindi difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine) sono 1/10 di quelle affittate 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 di proprietà pubblica). Inoltre, se si guarda alla disponibilità, solo il 36% delle case sono stabilmente offerte online per tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti.

Secondo Inside Airbnb, per statuto contrario agli affitti brevi, a giugno 2024 stabilmente online con finalità di affitti brevi c'erano solo 7.466 immobili (pari allo 0,9% del totale), a conferma che la grande emergenza di cui si parla nei fatti e nei numeri va ridimensionata.

Da un'analisi fatta su circa 8mila immobili gestiti in 10 anni da associati AIGAB su Milano emerge che solo una minima parte degli immobili entrati nel circuito degli affitti brevi proviene da quello dell'affitto tradizionale 4+4. La gran parte dell'offerta proviene invece da immobili ereditati, sfitti o abitati in precedenza da proprietari e dei quali non avranno bisogno solo temporaneamente. La quota di immobili acquistati per investimento è di circa il 12% e proviene molto spesso da famiglie di capoluoghi del sud che acquistano immobili in vista del futuro universitario dei figli e lo trasformano in investimento temporaneo.

Si stima che i 7mila immobili che i legittimi proprietari hanno deciso di mettere a reddito stabilmente attraverso gli affitti brevi, insieme ad altri 10mila saltuariamente destinati a questo scopo, abbiano portato negli ultimi 12 mesi un contributo di circa 473milioni in termine di valore delle prenotazioni nel Comune di Milano. L'indotto dei soli viaggiatori che dormono nelle case online è stimato in circa 1,89miliardi di euro, di cui 474milioni speso per trasporti, 570milioni in ristorazione, 167milioni in cultura, 513milioni in shopping e 56 milioni presso agenzie di viaggio.

È stimabile che circa il 74% del PIL prodotto, pari quindi a circa 1,8miliardi, sia direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in città circa 294milioni di IVA e quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al Comune.

I numeri raccontano che a Milano gli appartamenti stabilmente a reddito con gli affitti brevi sono molto pochi, che il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, e che gli allarmismi sono infondati. Da ricordare che le case pubbliche di Regione e Comune, ammontano a 62mila di cui sono 8.500 vuote e tra l'altro non sono tutte collocate in periferia ma anche in centro e si tratta di immobili di pregio. I numeri dimostrano anche che non corrisponde al vero che le locazioni brevi sarebbero la causa del caro-affitti: i costi degli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. I property manager professionali sono in grado di modificare le tariffe tutti i giorni spesso abbassando i prezzi per favorire l'occupazione, quindi esprimono una dinamica contraria.

TESTATA: MILLIONAIRE**20 LUGLIO 2024**

<https://www.millionaire.it/report-aigab-affitti-brevi-a-milano-un-contributo-sottovalutato-alleconomia-cittadina/>

Report AIGAB – Affitti brevi a Milano: un contributo sottovalutato all'economia cittadina.

Di Matteo Cerri

Gli affitti a breve a Milano non solo occupano una percentuale ben limitata degli immobili disponibili, ma impattano positivamente sull'economia cittadina in termini di incassi, creazione lavoro, offerta al turismo e imposte per la città. Dati alla mano emerge uno scenario ben diverso da quello 'dominante' e in controtendenza rispetto alle politiche del Comune che vogliono essere sempre più restrittive, forse per non ammettere una carenza di politiche per la casa che viene da molto lontano.

Secondo un recente rapporto di AIGAB (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi), solo il 2,4% delle abitazioni a Milano è infatti destinato agli affitti brevi, con appena lo 0,9% stabilmente online. Il documento (che può essere scaricato per intero a questo link) sottolinea l'importanza economica di questo settore e critica l'idea che sia la causa principale dell'aumento degli affitti tradizionali.

I numeri degli affitti brevi a Milano

Su circa 810.000 case a Milano, solo il 2,4% è affittato per brevi periodi, la maggior parte delle quali sono monolocali o bilocali, poco adatti a famiglie. Solo il 36% delle case sono stabilmente offerte online per tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti.

Contributo economico

Gli affitti brevi hanno generato un valore di prenotazioni di circa 473 milioni di euro negli ultimi 12 mesi, con un indotto di circa 1,89 miliardi di euro spesi in trasporti, ristorazione, cultura, shopping e agenzie di viaggio. Questo ha prodotto un impatto economico significativo per la città, inclusi 294 milioni di IVA e quasi 54 milioni di cedolare secca.

Affitti tradizionali e prezzi

Contrariamente alla percezione comune, gli affitti brevi non sono la causa dell'aumento degli affitti tradizionali, che seguono invece l'adeguamento ISTAT. La riduzione dei costi degli affitti è possibile solo attraverso politiche di alloggi pubblici, non limitando il mercato privato.

Politiche abitative

Il rapporto evidenzia che politiche restrittive sugli affitti brevi, come quelle attuate a New York e Barcellona, non sono efficaci e favoriscono solo gli albergatori. Gli affitti brevi rappresentano uno strumento di integrazione del reddito per molte famiglie, specialmente in un contesto di declino demografico.

Gli affitti brevi contribuiscono significativamente all'economia di Milano senza essere la principale causa del caro-affitti. Politiche abitative pubbliche adeguate e una corretta regolamentazione del settore possono favorire una convivenza equilibrata tra affitti brevi e tradizionali, garantendo benefici economici per tutta la città.

PROGRAMMA TV: TGI 1 MATTINA

19 LUGLIO 2024

Intervista in diretta del Presidente di AIGAB Marco Celani

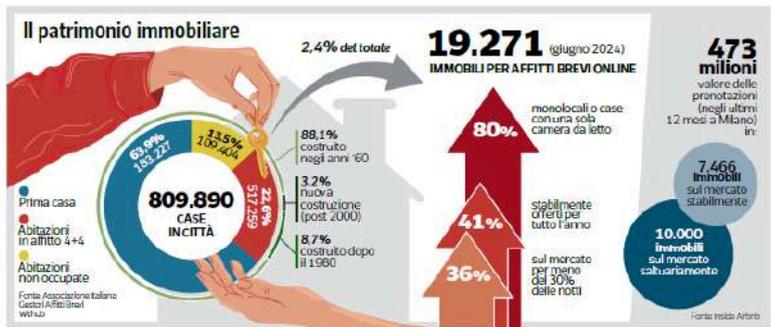


Primo piano | L'emergenza abitativa

«Affitti brevi nel 2,4% delle case Mercato falsato dagli alloggi vuoti»

I gestori: a Milano oltre 109 mila appartamenti disabitati. Quelli offerti online sono 19 mila

Controcorrente. Con dati alla mano. E una tesi che mette in discussione l'annosa questione degli affitti brevi come la causa principale della carenza e dell'aumento dei prezzi delle locazioni in città. A Milano, il numero degli appartamenti messi online per breve tempo è 19.271. E fin qui nessuna novità. La cifra assume un altro aspetto se paragonata al numero di alloggi destinati all'affitto lungo (4+4) e soprattutto rispetto alle case affitte. I primi sono 183.227, pari al 22,6 per cento delle 809.990 appartamenti presenti in città. Le seconde sono 109.404 pari al 13,5 per cento dell'intero patrimonio abitativo. Quindi, i 19.271 rappresentano il 2,4 per cento delle abitazioni totali, un decimo di quelle affittate con il 4+4 e il 17% di quelle sfittite (di cui 16.423 di proprietà pubblica). Un ultimo dato prima di entrare nell'interpretazione delle cifre. Secondo Inside Airbnb, sito che fa le pulci alle piattaforme, gli appartamenti stabilmente online sono 7.466 (lo 0,9% del totale) mentre poco più di 10 mila sono online solo saltuariamente. È il report consegnato nei giorni scorsi dall'Aigab, l'As-



sociazione italiana gestori affitti brevi, al sindaco Sala che più volte ha chiesto al governo di vietare gli affitti brevi a chi è proprietario di più appartamenti. «Non è il nostro caso — spiega Marco Celani che oltre a essere presidente di Aigab è ad di Italianway, primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi —. L'associazione raccoglie circa 990 operatori del settore in tutta Italia, con 35 mila case date in ge-

stione dai piccoli proprietari. I numeri ci dicono che gli affitti brevi sono molto pochi rispetto alla capacità di influenzare il mercato e gli annunci sono solo una piccola fetta del totale. Consideriamo anche che circa il 41% delle case sono online per meno del 30% delle notti e circa l'80% degli immobili online sono monocalci o case con una sola camera da letto, difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a

lungo termine. Se poi consideriamo che a giugno le case stabilmente online erano solo 7.466 comprendiamo che la grande emergenza di cui si parla nei fatti e nei numeri va ridimensionata. Il numero che influenza il mercato è un altro: quello delle case vuote e sfittite. Sono oltre 109 mila di cui 16 mila di proprietà pubblica». Celani replica lo stesso ragionamento per quanto riguarda l'aumento dei canoni

di locazione a lungo termine. «Lo 0,9 per cento del patrimonio abitativo della città non può essere considerato la causa dell'aumento degli affitti. L'aumento dei canoni dipende evidentemente dall'aumento del numero di famiglie residenti, in media 10 mila famiglie in più ogni anno al netto del biennio 2020-2021, dall'aumento del numero degli studenti universitari, dalla sostanziale invarianza dell'offer-

ta ma anche dal cambiamento di abitudini della domanda essendo aumentata la richiesta di stanze singole che ha ulteriormente ridotto l'offerta facendo aumentare i prezzi d'affitto». Quello delle case per gli studenti è un tema particolarmente delicato a cui il sindaco Sala sta prestando una grande attenzione. «È vero che aumentano gli studenti e i fuori sede — continua Celani — ma anche in questo caso la penuria di alloggi e i prezzi alti non dipendono dagli affitti brevi. Gli studenti vanno a vivere nella seconda cerchia o fuori Milano, mentre il turista cerca l'alloggio in centro. Sono due segmenti di mercato che non si incontrano. Si è sempre alla ricerca di un capro espiatorio».

Canoni di locazione Celani: «L'aumento dipende dal numero di famiglie e di studenti universitari»

Maurizio Giannattasio
@RIPRODUZIONE LIBERATA

«Affitti brevi nel 2,4% delle case. Mercato falsato dagli alloggi vuoti»

I gestori: a Milano oltre 109 mila appartamenti disabitati. Quelli offerti online sono 19 mila

Controcorrente. Con dati alla mano. E una tesi che mette in discussione l'annosa questione degli affitti brevi come la causa principale della carenza e dell'aumento dei prezzi delle locazioni in città. A Milano, il numero degli appartamenti messi online per breve tempo è 19.271. E fin qui nessuna novità. La cifra assume un altro aspetto se paragonata al numero di alloggi destinati all'affitto lungo (4+4) e soprattutto rispetto alle case sfittite. I primi sono 183.227, pari al 22,6 per cento delle 809.990 appartamenti

presenti in città. Le seconde sono 109.404 pari al 13,5 per cento dell'intero patrimonio abitativo. Quindi, i 19.271 rappresentano il 2,4 per cento delle abitazioni totali, un decimo di quelle affittate con il 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 di proprietà pubblica). Un ultimo dato prima di entrare nell'interpretazione delle cifre. Secondo Inside Airbnb, sito che fa le pulci alle piattaforme, gli appartamenti stabilmente online sono 7.446 (lo 0,9% del totale) mentre poco più di 10mila sono online solo saltuariamente.

È il report consegnato nei giorni scorsi dall'Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, al sindaco Sala che più volte ha chiesto al governo di vietare gli affitti brevi a chi è proprietario di più appartamenti. «Non è il nostro caso —spiega Marco Celani che oltre a essere presidente di Aigab è ad di Italianway, primo operatore sul mercato italiano degli affitti brevi—. L'associazione raccoglie circa 500 operatori del settore in tutta Italia, con 35 mila case date in gestione dai piccoli proprietari. I numeri ci dicono che gli affitti brevi sono molto pochi rispetto alla capacità di influenzare il mercato e gli annunci sono solo una piccola fetta del totale. Consideriamo anche che circa il 41% delle case sono online per meno del 30% delle notti e circa l'80% degli immobili online sono monocali a o case con una sola camera da letto, difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine. Se poi consideriamo che a giugno le case stabilmente online erano solo 7.466 comprendiamo che la grande emergenza di cui si parla nei fatti e nei numeri va ridimensionata. Il numero che influenza il mercato è un altro: quello delle case vuote e sfitte. Sono oltre 109 mila di cui 16 mila di proprietà pubblica». Celani replica lo stesso ragionamento per quanto riguarda l'aumento dei canoni di locazione a lungo termine.

«Lo 0,9 per cento del patrimonio abitativo della città non può essere considerato la causa dell'aumento degli affitti. L'aumento dei canoni dipende evidentemente dall'aumento del numero di famiglie residenti, in media 10 mila famiglie in più ogni anno al netto del biennio 2020-2021, dall'aumento del numero degli studenti universitari, dalla sostanziale invarianza dell'offerta ma anche dal cambiamento di abitudini della domanda essendo aumentata la richiesta di stanze singole che ha ulteriormente ridotto l'offerta facendo aumentare i prezzi d'affitto».

Quello delle case per gli studenti è un tema particolarmente delicato a cui il sindaco Sala sta prestando una grande attenzione. «È vero che aumentano gli studenti e i fuori sede—continua Celani—ma anche in questo caso la penuria di alloggi e i prezzi alti non dipendono dagli affitti brevi. Gli studenti vanno a vivere nella seconda cerchia o fuori Milano, mentre il turista cerca l'alloggio in centro. Sono due segmenti di mercato che non si incontrano. Si è sempre alla ricerca di un capro espiatorio e in questo caso sono gli affitti brevi come a New York. Sa quanti sono gli alloggi destinati all'affitto breve nella Grande Mela? Quarantamila su 8 milioni di abitazioni. Le città che chiudono agli affitti brevi non sanno trovare soluzioni. Bisogna riempire le case vuote pubbliche e private con incentivi e non con coercizioni». Maurizio Giannattasio ©RIPRODUZIONE RISERVATA



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

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

19 LUGLIO 2024

<https://ntpluscondominio.ilsole24ore.com/art/report-aigab-milano-solo-24per cento-case-e-reddito-affitti-brevi-AFhH2LxC>

Report Aigab: a Milano solo il 2,4% delle case è a reddito con affitti brevi

Sul totale delle circa 809.990 mila case presenti a Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (circa 183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (circa 109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono solo il 2,4%, pari a 19.271 mila del totale delle abitazioni complessive. Sono i dati contenuti nel Report Aigab, l'Associazione italiana gestori affitti brevi, costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli Ad ...

Continua a leggere NT+ Condominio

TESTATA: IL GIORNO**19 LUGLIO 2024**<https://www.ilgiorno.it/milano/economia/affitti-brevi-s5yc67r3?live>

Affitti brevi a Milano, quante sono le case e quanto si guadagna: tutti i numeri del fenomeno

Secondo un'analisi di AIGAB, solamente il 2,4% del patrimonio immobiliare cittadino verrebbe proposto sul mercato con questa formula. "No alle limitazioni"

Milano - Sul totale delle circa 809.990 case presenti a Milano, il 63,9% vale come prima casa, il 22,6% (circa 183.227) è affittato con la formula tradizionale del 4+4, il 13,5% (circa 109.404) fa riferimento a case non occupate, mentre quelle messe a reddito con finalità di affitti brevi sono solo il 2,4%, pari a 19.271.

Aggiungendo dettagli, le case messe a reddito a Milano tramite lo strumento degli affitti brevi (l'80% delle quali è costituito da monolocali o case con una sola camera da letto quindi difficilmente utilizzabili da una famiglia per affitti a lungo termine) sono 1/10 di quelle affittate 4+4 e il 17% di quelle sfitte (di cui 16.423 di proprietà pubblica). Inoltre, se guardiamo alla disponibilità, solo il 36% delle case sono stabilmente offerte online per tutto l'anno, mentre il 41% viene promosso online per meno del 30% delle notti.

Da un'analisi fatta su circa 8mila immobili gestiti in 10 anni da associati AIGAB su Milano emerge che solo una minima parte degli immobili entrati nel circuito degli affitti brevi proviene da quello dell'affitto tradizionale 4+4. La gran parte dell'offerta proviene invece da immobili ereditati, sfitti o abitati in precedenza da proprietari e dei quali non avranno bisogno solo temporaneamente. La quota di immobili acquistati per investimento è di circa il 12% e proviene molto spesso da famiglie di capoluoghi del sud che acquistano immobili in vista del futuro universitario dei figli e lo trasformano in investimento temporaneo.

Si stima che i 7mila immobili che i legittimi proprietari hanno deciso di mettere a reddito stabilmente attraverso gli affitti brevi, insieme ad altri 10mila saltuariamente destinati a questo scopo, abbiano portato negli ultimi 12 mesi un contributo di circa 473 milioni in termine di valore delle prenotazioni nel Comune di Milano. L'indotto dei soli viaggiatori che dormono nelle case online è stimato in circa 1, 89miliardi di euro, di cui 474milioni speso per trasporti, 570milioni in ristorazione, 167milioni in cultura, 513milioni in shopping e 56 milioni presso agenzie di viaggio.

E' stimabile che circa il 74% del Pil prodotto, pari quindi a circa 1,8miliardi, sia direttamente consumato sul suolo cittadino, lasciando in Città circa 294milioni di Iva e

quasi 54 milioni di cedolare secca, oltre all'imposta di soggiorno versata al Comune. Da queste stime sono esclusi tutti i costi sostenuti dai proprietari per ristrutturare e arredare gli immobili che vengono messi a reddito, i compensi di architetti e fotografi e i salari del personale che si occupa di manutenzioni e pulizie connesse a queste attività, oltre che le imposte versate dalle tante imprese che agiscono in modo professionale nel settore, assumendo persone e ingaggiando fornitori di vario genere per sviluppare la loro attività.

Inoltre i proprietari e i property manager effettuano sullo stesso portafoglio anche contratti transitori per periodi da un mese a 18 mesi per un valore delle locazioni stimato in circa 94 milioni. Le motivazioni per il ricorso a questa tipologia di contratti sono le più disparate (cure mediche, trasloco, periodi di separazione tra coniugi, studio, trasferimento temporaneo in città) e consente di rendere efficiente l'utilizzo dell'immobile tra il mercato del breve e del transitorio. I numeri raccontano che a Milano gli appartamenti stabilmente a reddito con gli affitti brevi sono molto pochi, che il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, e che gli allarmismi sono infondati. AIGAB ricorda inoltre che le case pubbliche di Regione e Comune ammontano a 62mila di cui 8.500 sono vuote e tra l'altro non sono tutte collocate in periferia ma anche in centro e si tratta di immobili di pregio. I numeri dimostrano anche che non corrisponderebbe al vero che le locazioni brevi sarebbero la causa del caro-affitti: i costi degli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. I property manager professionali sono in grado di modificare le tariffe tutti i giorni spesso abbassando i prezzi per favorire l'occupazione, quindi esprimono una dinamica contraria.

Secondo AIGAB, la via delle limitazioni al mercato non porta da nessuna parte, come dimostrano i casi di New York o Barcellona dove, oltre a violare le leggi sulla proprietà privata, gongolano gli albergatori che si vengono o verrebbero a trovare in evidente situazione di vantaggio. Accade che una famiglia erediti un immobile e debba decidere cosa farne, venderlo o affittarlo. Visto anche l'inverno demografico che caratterizza il nostro Paese, le famiglie proprietarie optano per gli affitti brevi per integrare i propri redditi, per utilizzare queste case soggette, comunque, a fiscalità senza rischiare di perderne il possesso in caso di morosità di inquilini 4+4. Non lo fanno annessi da facili ricavi ma solo per tutelare la proprietà e riuscire a mantenerla senza rimetterci. Non è vero, infatti, che gli affitti brevi siano la gallina dalle uova d'oro: sul lordo incassato ciò che rimane al proprietario al netto delle commissioni dei portali, dei costi di pulizia, della cedolare secca è poco meno della metà.

EMITTENTE: RADIO24

10 LUGLIO 2024

<https://www.radio24.ilsole24ore.com/home/programmi/focus-economia/puntata/trasmisione-10-luglio-2024-170500-2383576007253398>

Intervento del Presidente AIGAB Marco Celani



Focus economia - 10/07/2024
Puntata del 10/07/2024
con Sebastiano Barisoni

 **AVVIA QUESTO EPISODIO**

i gestori

«SIAMO SEMPRE IN REGOLA E NON PERTURBIAMO IL MERCATO»

Marco Celani, AD di Italianway e presidente di Aigab difende la categoria dei gestori degli affitti brevi: «A Milano il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, ma nel corso dell'anno si torna a numeri normali».

Giovanni Seu

Amministratore Delegato di Italianway e presidente di Aigab (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi). Marco Celani è uno dei maggiori conoscitori di questo settore e con lui parliamo di come si è sviluppato a Milano.



Cominciamo con un po' di numeri per inquadrare il fenomeno.

«C'è da fare subito una premessa: una cosa sono gli annunci on line che valgono solo per qualche giorno l'anno, ad esempio la Settimana del mobile, e tutti gli altri stabili».

C'è differenza?

«Sì, i primi sono 20.400 mentre i secondi 6.800».

Non sono pochi.

«Ricordo che i primi equivalgono al 2,5% delle case in città, i secondi solo lo 0,8%».

Vorrebbe dire che gli allarmismi sono infondati?

«Lo dicono i dati. Giusto per avere un paragone, le case pubbliche, di Regione e Comune, ammontano a 62mila di cui sono 8.500 vuote. Tra l'altro non tutte sono in periferia, ce ne sono tante al centro e di pregio».

Un'accusa a chi pratica gli affitti brevi e che non sempre rispetta le leggi.

«Milano è una delle città esenti da questo fenomeno per due ragioni: gli adempimenti previsti dal Comune sono semplici e l'alta moralità delle persone che preferiscono fare le cose in regola».

Altro tasto dolente, i prezzi.

«È un altro mito da sfatare, ovvero che noi facciamo aumentare gli affitti: non è vero, gli affitti con-

tratto 4-4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'istat. Noi modifichiamo le tariffe tutti i giorni, spesso abbassiamo i prezzi».

Eppure a Barcellona hanno deciso di chiudere con gli affitti brevi.

«A parte il fatto che si stanno violando le leggi sulla proprietà privata, dico solo che stanno sbagliando bersaglio perché lì gli affitti sono cresciuti nonostante gli Airbnb siano stati bloccati per anni».

Quindi non è probando gli Airbnb che si promuove il mercato degli affitti?

«Certo che no, i canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici».

I titolari degli hotel vi accusano di praticare concorrenza sleale.

«Lo dicono da sempre, rispondendo così: noi abbiamo gli stessi obblighi degli hotel ma, a differenza loro, non usufruiamo di contribu-

ti pubblici a fondo perduto né di cassa integrazione».

Però se voi chiudete loro guadagnano clienti.

«È del tutto falso, se si dovesse arrivare a questo il mercato degli affitti brevi esisterebbe lo stesso ma in nero, fuori controllo, gestito da gente che non darebbe garanzie ai clienti».

«I canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici»

In quali zone della città gli Airbnb sono più sviluppati?

«In centro ma ci sono anche nei quartieri più decentrati».

Come sta andando la stagione?

«La nostra attività si basa sugli eventi che richiamano i turisti, quest'anno a Milano sono diminuiti e noi ne risentiamo».

«SIAMO SEMPRE IN REGOLA E NON PERTURBIAMO IL MERCATO»

Marco Celani, AD di Italianway e presidente di Aigab difende la categoria dei gestori degli affitti brevi: «A Milano il boom avviene durante i grandi eventi come il Salone del Mobile, ma nel corso dell'anno si torna a numeri normali»

Giovanni Seu

Amministratore Delegato di Italianway e presidente di Aigab (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi), Marco Celani è uno dei maggiori conoscitori di questo settore e con lui parliamo di come si è sviluppato a Milano.

Cominciamo con un po' di numeri per inquadrare il fenomeno.

«C'è da fare subito una premessa: una cosa sono gli annunci on line che valgono solo per qualche giorno l'anno, ad esempio la Settimana del mobile, e tutti gli altri stabili».

C'è differenza?

«Sì, i primi sono 20.400 mentre i secondi 6.800».

Non sono pochi.

«Ricordo che i primi equivalgono al 2,5% delle case in città, i secondi solo lo 0,8%».

Vorrebbe dire che gli allarmismi sono infondati?

«Lo dicono i dati. Giusto per avere un paragone, le case pubbliche, di Regione e Comune, ammontano a 62mila di cui sono 8.500 vuote. Tra l'altro non tutte sono in periferia, ce ne sono tante al centro e di pregio».

Un'accusa a chi pratica gli affitti brevi e che non sempre rispetta le leggi.

«Milano è una delle città esenti da questo fenomeno per due ragioni: gli adempimenti previsti dal Comune sono semplici e l'alta moralità delle persone che preferiscono fare le cose in regola».

Altro tasto dolente, i prezzi.

«È un altro mito da sfatare, ovvero che noi facciamo aumentare gli affitti: non è vero, gli affitti con contratto 4+4 anni crescono perché c'è un adeguamento con l'Istat. Noi modifichiamo le tariffe tutti i giorni, spesso abbassiamo i prezzi».

Eppure a Barcellona hanno deciso di chiudere con gli affitti brevi.

«A parte il fatto che si stanno violando le leggi sulla proprietà privata, dico solo che stanno sbagliando bersaglio perché lì gli affitti sono cresciuti nonostante gli Airbnb siano stati bloccati per anni».

Quindi non è proibendo gli Airbnb che si promuove il mercato degli affitti?

«Certo che no, i canoni scendono se si realizzano politiche di alloggi pubblici».

I titolari degli hotel vi accusano di praticare concorrenza sleale.

«Lo dicono da sempre, rispondo così: noi abbiamo gli stessi obblighi degli hotel ma, a differenza loro, non usufruiamo di contributi pubblici a fondo perduto né di cassa integrazione».

Però se voi chiudete loro guadagnano clienti.

«È del tutto falso, se si dovesse arrivare a questo il mercato degli affitti brevi esisterebbe lo stesso ma in nero, fuori controllo, gestito da gente che non darebbe garanzie ai clienti».

In quali zone della città gli Airbnb sono più sviluppati?

«In centro ma ci sono anche nei quartieri più decentrati».

Come sta andando la stagione?



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

«La nostra attività si basa sugli eventi che richiamano i turisti, quest'anno a Milano sono diminuiti e noi ne risentiamo».

TRASMISSIONE: LA MEZZ'ORA LEGALE (RAI RADIO 1)

30 GIUGNO 2024

<https://www.raiplaysound.it/audio/2024/06/La-mezzora-legale-del-30062024-9c1c3043-a50-499c-b196-4962c301be25.html>

The screenshot shows the Rai Play Sound player interface. At the top left is the Rai Play Sound logo. To its right are navigation links for 'Dirette radio', 'Podcast', and 'Audiolibri'. The main content area features a dark background with a white image of a classical architectural niche containing two columns. The text 'LA MEZZ'ORA LEGALE' is overlaid on the image. To the right of the image, the title 'La mezz'ora legale' and the subtitle 'La mezz'ora legale del 30/06/2024' are displayed. Below the image is a progress bar showing '0:00'. At the bottom of the player are control icons: a speaker icon for volume, a circular arrow icon for repeat, a large blue play button, another circular arrow icon for repeat, and a square icon with an arrow for full screen.

Rai Radio 1

La mezz'ora legale

La mezz'ora legale del 30/06/2024

Con Lorenzo Opice e Claudia Conte Regia di Alex Messina

30 Giu 2024





L'INTERVISTA **MARCO CELANI**

«Ma quale forma di speculazione Le locazioni brevi favoriscono tutti»

Il capo dell'associazione di settore demolisce le accuse di «desertificazione» delle città e di «sottrazione» di clienti agli hotel: «Falsi miti. Ed è un errore tirare in ballo pure l'assenza di alloggi per studenti fuorisede»

rendita derivante da affitti brevi è quasi equivalente a quella degli affitti tradizionali. A Milano la redditività per una casa con affitto tradizionale è del 4,3%, con affitti brevi è del 4,2%, con affitti agli studenti del 5,0%.

Quindi cosa fa la differenza? Risposta semplice: la sicurezza di non rischiare un inquilino moroso e la certezza della disponibilità del bene. Notiziana dice che il tasso di insolvenza è del 24%. Una percentuale che fa rubricare i proprietari.

La recente normativa del decreto salva casa e l'emendamento della Lega a esso collegato possono rappresentare un volano per allargare il mercato, sanando così le piccole difformità e consentendo l'abitabilità anche a piccole superfici con l'abbassamento del limite di metri quadrati, nonché la possibilità di cambiare la destinazione d'uso di un locale posto al piano terra per ricrearne un'abitazione. Il tutto con la prospettiva che aumentando l'offerta possano anche scendere i prezzi.

ANTONIO DI CARO

commerciale e che cambiando destinazione d'uso, tornano ad acquistare un interesse».

Quindi è un volano per il turismo? «C'è una segregazione nei centri storici. Non credo che questi locali andranno ad alimentare un'offerta di abitazioni con utilizzo permanente ma saranno destinati esclusivamente a locazioni brevi di tipo turistico». Ma allora come mai i sindaci sono ostili alle case vacanze? «I sindaci, beneficiando dell'aumento del turismo e del fatturato che porta, al tempo stesso si rendono conto dello stravolgimento dell'offerta. Da una parte ci sono le dichiarazioni pubbliche, dall'altra la concessione dei vantaggi economici dei flussi di presenza. Sono posizioni di bordiera, di facciata. La realtà è che le amministrazioni non possono prescindere dal turismo nel far quadrare i bilanci. Quindi strillano tanto ma fanno abbastanza poco, anche perché quei flussi hanno bisogno di ospitalità e l'alberghiero non

Gli affitti brevi sono entrati nel mirino di amministrazioni comunali, albergatori, turisti e studenti. Colpevoli di spopolare le città desertificando i centri storici, di far lievitare i prezzi delle locazioni e di sottrarre alloggi a chi cerca una soluzione abitativa per il lungo termine, in alternativa all'acquisto. Reali o pregiudizi?

Marco Celani, ad di Italianway, primo operatore in Italia sul mercato degli affitti brevi gestiti in maniera professionale e presidente di Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi), cerca di fare chiarezza sul tema controverso. Molti sindaci dicono che le case vacanze stanno desertificando le città spingendo gli abitanti a lasciare i centri storici.

«È un falso mito. Quello che accade è il contrario e ne abbiamo discusso con diverse amministrazioni locali sulla base di dati concreti. Prendiamo due città spesso usate ad esemplari come gli affitti brevi: Venezia e Firenze. In realtà i trend identificati dagli stessi organismi comunali dicono che il calo demografico di queste città parte a fine anni Sessanta, quando le persone si spostano perché preferiscono case moderne e si investe a partire da 2017-2018 proprio grazie agli affitti brevi. Di solito chi vive in centro è perché ha vicino il posto di lavoro, ma se tutte le attività produttive sono state spostate in periferia e sono state estese le ztl, le famiglie tendono a spostarsi. Accade quindi che in centro abbondano le case vuote, come a Milano dove ce ne sono quasi 400.000. La soluzione quindi è affittarle».

Perché si preferisce l'affitto breve, quando il contratto tradizionale dà un reddito sicuro?

«La risposta è scontata. Innanzitutto non è detto che il contratto di lungo termine sia conveniente. Faccio un esempio: una casa da un milione di euro in centro a Milano non ha molto mercato nelle locazioni. Fochi possono permettersi canoni elevati e comunque chi ha disponibilità alle preferenze di acquisto, affittare e categorie che pagano poco e rischioso. È difficile sfruttare un inquilino moroso. Quindi

la locazione breve rappresenta una sorta di parcheggio attraverso il quale i proprietari beneficiano di un'integrazione al proprio reddito e non perdono la disponibilità del bene. È frequente la casistica di proprietari che abbiano altrove edimano da gestire le proprietà a società specializzate».

Chi affitta ha acquistato l'immobile proprio per destinare a questo investimento o l'ha ereditato?

«I dati in nostro possesso risulta che il 30% delle case affittate a breve termine arriva da eredità. Ogni anno muoiono 220.000 persone, ne nascono circa 280.000 quindi c'è un saldo negativo demografico di 60.000 persone. Inoltre una famiglia su tre è composta da un'unica persona e la maggioranza sono donne vedove o ultraottantenni. Ogni anno si svuotano circa 250.000 case che o vengono vendute, o restano vuote o vanno in affitto. L'età media delle persone che scompaiono è di circa 80 anni e i figli cinquantenni hanno già una propria abitazione. La soluzione è la locazione per non rinchiuderle con le tasse».

Quindi gli affitti brevi non sono una forma di speculazione?

«Tutt'altro. Solo il 4% delle case online sono di multi-proprietari. Un altro trend è quello delle case vuote. Ce ne sono 5,6 milioni, cioè una casa su tre. Una cifra esagerata. Quando è un eccesso di offerta di case libere il prezzo tende a diminuire. Negli ultimi 50 an-

ni in base alla serie storica di Bankitalia, il valore delle case è sceso del 30%. Se invece le mettiamo reddito di mantenimento il valore del patrimonio delle famiglie. Considerando che il 55% della ricchezza degli italiani è nel settore immobiliare, è una soluzione positiva per il sistema Paese».

Un'altra critica è che le case vacanze volgano alloggi agli studenti e ai fuorisede.

«È l'ennesimo pregiudizio. Gli studenti cercano alloggi nelle aree limitrofe alle università che sono diverse da

quelle turistiche. Si dice anche che le case vacanze sono responsabili degli aumenti dei prezzi delle locazioni in generale. È un errore. Sono mercati diversi. Gli affitti brevi rincarano quando c'è maggior afflusso turistico lo stesso accade nell'altro comparto quando cresce la domanda degli studenti. Quando a Milano gli studenti aumentano di 25.000 unità in tre anni e mancano gli studenti ti esse a loro destinate, è ovvio che aumentano i prezzi. Non c'è relazione con le case vacanze, si tratta di mercati diversi. Chi affitta a breve termine difficilmente si rivolge agli studenti che vogliono camere singole.

Trincari sono dovuti al cambiamento della domanda».

È vero che sottraggono clienti agli alberghi?

«Le evidenze ci dicono il contrario. Gli hotel vanno bene quando vanno bene gli affitti brevi. Sono due mercati complementari. Chi programma un viaggio ha un'idea precisa se soggiornare in albergo in una casa vacanze. Inoltre quando gli affitti brevi a due o tre stelle si lamentano che i b&b rubano i clienti non fanno i conti con il calo delle presenze alberghiere che in questi ultimi anni a causa della crisi economica preferiscono viaggiare in Paesi meno cari, e con la clientela estera che vuole qualità più elevata e strutture moderne».

L.D.P.

ESPERIENZA Marco Celani, 41 anni, è presidente Aigab.

LA FOTO: G. DI CARO

L.D.P.

LA FOTO: G. DI CARO

L.D.P.

LA FOTO: G. DI CARO

L.D.P.

PROGRAMMA TV: UNO MATTINA ESTATE

3 GIUGNO 2024

Partecipazione in diretta del Presidente di AIGAB Marco Celani

<https://www.raiplay.it/video/2024/05/UnoMattina-Estate----da70cb85-991a-427e-ac75-70a9e3a0453b.html>



Codice identificativo
Affitti brevi, ok
alla banca dati unica:
al via da lunedì
la sperimentazione
in Puglia

**Giuseppe Latour
e Giovanni Parente**
— a pag. 35



Affitti brevi, ok alla banca dati unica Sperimentazione da lunedì in Puglia

Codice identificativo

Via libera dalla Stato-Regioni
al decreto del Turismo
sull'interoperabilità

Santanchè: «Strumento
di contrasto al sommerso
e di tutela dei consumatori»

**Giuseppe Latour
Giovanni Parente**

Una garanzia di trasparenza per gli utenti e un'arma più efficace per il contrasto al sommerso. Il Codice identificativo nazionale per gli affitti brevi si mette in moto. Ieri è arrivato il parere favorevole della Conferenza Stato-Regioni sullo schema di decreto in materia di interoperabilità della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (Bdsr). Si sblocca, così, una partita ferma da anni (già i precedenti Governi ci avevano provato più volte) e rilanciata nei mesi scorsi con il decreto Anticipi, collegato alla legge di Bilancio 2024.

L'obiettivo della novità è arrivare a richiedere alla Banca dati unica un Codice identificativo nazionale (Cin), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e turistica. Sotto la lente ci sono oltre 500 mila affitti: sono, infatti, tante le abitazioni che, secondo i dati Algab, vengono pubblicate attualmente online in tutta Italia per le locazioni brevi e che ora saranno obbligate a dotarsi di un codice identificativo. Per arrivare al Cin, però, sarà necessario passare da una fase intermedia e sperimentale, dal momento che già oggi quasi tutte le Regioni hanno una loro banca dati. In questa fase sarà sviluppata l'interoperabilità tra i diversi software.

La novità di ieri è che la fase sperimentale partirà da subito. Inizierà, infatti, con la Puglia dalle ore 9 di lunedì prossimo, il 3 giugno. Nelle settimane successive, sul sito del mini-



Peso: 1-3%, 35-27%

stero, sarà comunicata l'attivazione della piattaforma per le altre Regioni e Province autonome.

«La Banca dati delle strutture ricettive - spiega il ministro del Turismo, Daniela Santanchè - è frutto di un importante lavoro tecnico condotto e coordinato dal ministero e portato avanti in maniera sinergica e condivisa con Regioni e Province autonome». Con questa piattaforma, basata sul modello di interoperabilità, «dotiamo finalmente - dice ancora il ministro - il sistema ricettivo e l'industria turistica di uno strumento di contrasto all'abusivismo e di tutela del consumatore».

La sperimentazione costituisce solo l'avvio del processo disegnato dal decreto. Già nelle scorse settimane, infatti, il ministero aveva spiegato di voler pubblicare il provvedimento entro il 1° settembre. Si tratta di un passaggio rilevante, perché dalla pubblicazione del testo scatteranno i 60 giorni per la piena entrata in vigore del nuovo sistema, con l'applicazione delle sanzioni. Chi propone in locazione una struttura senza codice identificativo rischierà una multa tra 800 e 8 mila euro. Chi non utilizza il codice all'interno degli annunci ri-

schierà una sanzione tra 500 e 5 mila euro. Scatterà, poi, anche l'obbligo di dotarsi di dispositivi per la rilevazione di gas combustibili e di monossido di carbonio, oltre che di estintori portatili. In questo caso la sanzione per eventuali mancanze (fino a 6 mila euro) scatterà solo per chi esercita l'attività turistica in forma imprenditoriale.

Positive le reazioni: «Con l'avvio della Banca dati delle strutture ricettive e il rilascio del Codice identificativo nazionale (Cin) il settore si doterà di uno strumento di trasparenza dell'offerta a tutela delle imprese e dei consumatori», dice Maria Carmela Colaicovo, presidente dell'Associazione Italiana Confindustria Alberghi. Aigab, l'associazione italiana affitti brevi valuta «con favore l'avvio di una fase di test graduale sull'implementazione della banca dati». Per il presidente di Federberghi, Bernabò Bocca, l'iniziativa dimostra «che si sta procedendo nella direzione giusta».

Nella prima fase le Regioni invieranno alla banca dati nazionale un set di dati minimi necessari all'identificazione della struttura. Sarà la base per la creazione dell'archivio nazionale. A corredo di questi, le Regioni potranno trasmet-

tere altri dati. Si arriverà, così, all'interoperabilità. Chiusa questa fase, i titolari delle strutture che avevano già dei codici regionali potranno effettuare l'accesso alla piattaforma tramite Spid. Potranno, a quel punto, visualizzare le strutture collegate al codice fiscale, integrando gli eventuali dati mancanti, e ottenere il Cin. Chi non ha il codice potrà effettuare la richiesta da zero.

I titolari e i gestori di strutture che hanno effettuato le comunicazioni previste per legge ma non riescono a individuare nella banca dati il proprio immobile o non riescono ad accedere al database in quanto soggetti non abilitati sono tenuti a segnalarlo alle Regioni e alle Province autonome competenti, attraverso una procedura telematica prevista dal sistema operativo.

IN FOTOCOCCHEGGIO

L'ITER

La Conferenza Stato Regioni
Il parere favorevole della Conferenza Stato-Regioni sullo schema di decreto del ministero del Turismo sull'interoperabilità della Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (Bdtr) sblocca una partita ferma da anni e rilanciata nei mesi scorsi con il decreto Anci dipl, collegato alla legge di Bilancio 2024.

Il codice nazionale
L'obiettivo finale è arrivare a richiedere alla Banca dati unica un Codice identificativo nazionale (Cin), da utilizzare per la pubblicazione degli annunci e per l'esposizione all'esterno delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve o turistica.

La fase sperimentale
Per arrivare al Cin, però, sarà necessario passare da una fase intermedia e sperimentale, dal momento che già oggi quasi tutte le Regioni hanno una loro banca dati. La fase sperimentale partirà dalla Puglia dalle ore 9 di lunedì 3 giugno. Nelle settimane successive, sul sito del ministero, sarà comunicata l'attivazione della piattaforma per le altre Regioni e Province autonome.



Affitti brevi, ok alla banca dati unica. Sperimentazione da lunedì in Puglia

TESTATA: TTG ITALIA**31 MAGGIO 2024**

<https://www.ttgitalia.com/agenzie-viaggi/aigab-sugli-affitti-brevi-bene-le-regole-a-livello-nazionale-LK19755428>

Aigab sugli affitti brevi: “Bene le regole a livello nazionale”

Anche Aigab – Associazione Italiana gestori Affitti brevi si associa al coro di chi saluta con soddisfazione l'avvio della Banca Dati Nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica. “Valutiamo con favore l'avvio di una fase di test graduale - dice una nota dell'associazione -, che dovrebbe agli operatori professionali la possibilità di validare il modello di un'implementazione fatta in tempi molto rapidi e fornire al Ministero un riscontro sulla sua efficacia”.

La Puglia sarà la regione da cui si partirà a giugno e si avrà poi la possibilità di verificare il funzionamento dell'interoperabilità a livello nazionale anche con l'Abruzzo e la Lombardia.

Secondo Aigab l'introduzione della banca dati rappresenta un passo fondamentale sulla strada del contrasto alle forme di abusivismo nel settore: “Vediamo con particolare favore il fatto che i Comuni potranno avere la possibilità di verificare le liste del Ministero, in modo da comminare sanzioni ai soggetti che promuoveranno immobili sprovvisti di un CIN - continua la nota - e riteniamo che, per combattere l'abusivismo, sia fondamentale avere regole omogenee a livello nazionale, semplicità di utilizzo dei software della PA ed evitare il proliferare di regole a livello comunale, che risultano spesso essere arbitrarie e lesive del diritto alla proprietà privata e alla concorrenza”.

AGENZIA: ANSA**30 MAGGIO 2024****Affitti brevi: Aigab, bene avvio banca dati nazionale****Spesso regolamenti comunali arbitrari e lesivi diritto proprietà**

30 Maggio, 17:55

(ANSA) - ROMA, 30 MAG - Come Associazione Italiana Gestori **Affitti** Brevi- Aigab, che rappresenta gli operatori professionali con le loro aziende protagoniste del mercato delle locazioni turistiche gestite imprenditorialmente, valutiamo con favore l'avvio di una fase di test graduale sull'implementazione della Banca Dati Nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve e per finalità turistica (Bdsr). Così Aigab-Associazione Italiana **Affitti** Brevi, in una nota, commentando la notizia diffusa dal ministero del Turismo. E aggiunge: "La fase di test dovrebbe garantire la possibilità per gli operatori professionali di validare il modello di una implementazione fatta in tempi molto rapidi e fornire al Ministero un riscontro sulla sua efficacia". "La Puglia - continua - sarà la regione da cui si partirà a giugno e si avrà poi la possibilità di verificare il funzionamento della interoperabilità a livello nazionale anche con l'Abruzzo e la Lombardia. Vediamo con particolare favore il fatto che i Comuni potranno avere la possibilità di verificare le liste del Ministero in modo da comminare sanzioni ai soggetti che promuoveranno immobili sprovvisti di un Cin". "Riteniamo che per combattere l'abusivismo sia fondamentale avere regole omogenee a livello nazionale, semplicità di utilizzo del software della PA ed evitare il proliferare di regole a livello comunale che risultano spesso essere arbitrarie e lesive del diritto alla proprietà privata e alla concorrenza", conclude. (ANSA).

CNZ-COM

Affitti brevi: Aigab, bene avvio banca dati nazionale

TESTATA: TGR LAZIO**19 MAGGIO 2024**

<https://www.rainews.it/tgr/lazio/video/2024/05/affitti-estivi-boom-di-prenotazioni-sul-litorale-romano--78999246-5285-4a69-a7f8-fff1fe95a507.html>



Affitti estivi, boom di prenotazioni sul litorale romano

Il Lazio tra le regioni più richieste. Ricercatissime le case vacanza. I prezzi sono in aumento. A Santa Severa una villetta con tre camere supera i 5mila euro al mese. I consigli degli esperti su come evitare le truffe on-line

Ultimi giorni per la corsa agli affitti per le case vacanza. Santa Severa - 50 km a nord di Roma - è già sold-out per il mese di luglio. In calo invece le richieste per agosto. I prezzi sono in aumento. Una villetta con tre camere supera anche i 5mila euro al mese. Gli operatori mettono in guardia dalle offerte on-line dove, spesso, possono nascondersi le truffe.

Nel servizio dell'inviata Ester Maria Lorigo le voci di Alessandro Guidoni, agente immobiliare, e di Marco Celani, Presidente AIGAB.

Turismo in collaborazione con le Regioni sta mettendo a punto in queste settimane. Sono oltre 500mila le abitazioni che vengono pubblicizzate attualmente online in tutta Italia per gli affitti brevi e che ora saranno obbligate a dotarsi di un codice identificativo che rappresenterà una sorta di “contrassegno di qualità” non solo per chi deciderà di alloggiare nelle strutture ma anche per il pieno rispetto della legalità (anche a livello tributario).

I dati arrivano dal Centro studi di Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi, che li ha ottenuti analizzando tutti gli immobili attualmente online che rispondano a un requisito: avere ricevuto almeno una prenotazione nel corso dell'ultimo anno. Si tratta, cioè, di annunci effettivamente attivi, che fotografano la reale situazione del mercato, al di là dei dati censiti dalle piattaforme ufficiali delle Regioni.

Per la precisione, si tratta di 510.436 abitazioni, in crescita del 13% rispetto all'anno scorso. In testa alla graduatoria ci sono tre regioni: Toscana (con oltre 68mila annunci), Sicilia (poco sotto i 60mila) e Lombardia (che supera i 56mila annunci).

Pochi giorni fa - va ricordato - Regioni (nello specifico, la Commissione politiche del turismo della Conferenza delle Regioni e Province autonome, presieduta dal coordinatore Daniele D'Amario) e Governo hanno trovato una prima intesa sul decreto in materia di interoperabilità delle banche dati delle strutture ricettive, predisposto dal ministero del Turismo, guidato da Daniela Santanchè.

Un'intesa che porterà alla nascita di una banca dati unica a livello nazionale per le strutture ricettive e per gli immobili destinati alle locazioni brevi. Un maxi archivio, che avrà funzioni antisommerso, nel quale per la verità non rientreranno solo gli affitti brevi, ma tutte le strutture ricettive: alberghi, ostelli, motel, agriturismi, ma anche villaggi, campeggi, rifugi alpini, solo per fare qualche esempio. Il totale dei codici unici, allora, potrebbe arrivare intorno al milione. Un database di fondamentale importanza per consentire alle Entrate e alla Guardia di Finanza di effettuare gli incroci e cercare di individuare le situazioni ritenute più a rischio, da sottoporre a controllo. Ed è stato proprio il decreto Anticipi collegato all'ultima manovra a formalizzare il coinvolgimento di Agenzia e Fiamme gialle nella definizione di analisi del rischio mirate che saranno chiamate a dare priorità proprio ai soggetti che mettono sul mercato degli affitti brevi abitazioni sprovviste del codice identificativo nazionale.

Una mappatura, dunque, capillare e soprattutto capace finalmente di coprire tutto il territorio nazionale. Se tutto procederà secondo i piani, la banca dati dei codici identificativi si metterà in moto dal primo settembre (quando sarà pubblicato l'annuncio di avvio del sistema, previsto dal decreto Anticipi) e da novembre scatteranno le sanzioni per chi non utilizza il Codice unico. Chi propone in locazione una struttura senza Cin rischierà una multa tra 800 e 8mila euro. Chi non utilizza il Cin negli annunci rischierà una sanzione tra 500 e 5mila euro.

Contemporaneamente, scatterà anche l'obbligo di dotarsi di dispositivi per la rilevazione di gas, oltre che di estintori portatili. Anche se, in questo caso, la sanzione per eventuali mancanze (fino a 6mila euro) ci sarà solo per chi esercita l'attività turistica in forma imprenditoriale.

Il via libera della Conferenza Stato Regioni dovrebbe arrivare entro il mese di maggio, per poi consentire una fase pilota di sperimentazione. Quanti saranno, però, i codici unici che la banca dati dovrà maneggiare dal lato degli affitti brevi? Moltissimi, anche se la piattaforma nazionale non partirà da zero. Il Cin, infatti, sarà un'evoluzione dei codici

regionali, già esistenti in molti casi, ai quali sarà aggiunto un suffisso. Le Regioni trasmetteranno i dati già presenti nei loro archivi alla banca dati nazionale.

I titolari delle strutture dovranno, poi, verificare i dati inseriti, integrandoli e correggendo eventuali errori. Una volta che la macchina sarà perfettamente funzionante, le banche dati regionali e nazionale dialogheranno in tempo reale. Trasmettendo la richiesta a una, saranno aggiornate le altre. Ci saranno, quindi, 22 sistemi (tra Regioni, Province autonome e banca dati nazionale) in grado di parlarsi.

Oggi, invece, i diversi software non dialogano. E hanno anche un diverso livello di diffusione sul territorio. Se in alcune aree la conoscenza del mercato è maggiore. Altre sono meno monitorate. Al di là dei codici presenti nelle banche dati delle Regioni, allora, è possibile attraverso i dati Aigab andare ad analizzare quante sono le abitazioni presenti sul mercato, scandagliando gli annunci online.

Attualmente, come detto, sono oltre 10mila. E, a questi, andrebbero aggiunti anche più di 130mila annunci dormienti che, cioè, non hanno ricevuto nemmeno una prenotazione nell'ultimo anno. Molto in alto, dopo Toscana, Sicilia e Lombardia, ci sono anche la Puglia, con 47.892 annunci, la Sardegna, che ne totalizza 43.513, la Campania (a quota 36.805) e il Veneto (30.556). In coda alla classifica degli affitti brevi ci sono Molise (1.314 annunci) e Basilicata (2.519). In media, comunque, gli annunci pesano per l'1,45% delle abitazioni totali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

TESTATA: IL SOLE 24 ORE

5 MAGGIO 2024

«Con il via a settembre c'è il rischio ingorgo»

Gli operatori

Celani (Aigab): «Difficile pensare a un ingorgo come in alta stagione»

«Per la partenza del codice unico non siamo pronte di settembre. È evidente, però, che far partire le nuove norme a settembre significa costringere gli operatori a un lavoro extra su questo adempimento in estate, che ovviamente è l'alta stagione. Sarebbe meglio partire più avanti, magari da gennaio». Sono le osservazioni di Marco Celani, presidente di Aigab, l'associazione che riunisce gli operatori degli affitti a breve termine, sul decreto del ministero del Turismo che sta prendendo forma in queste settimane. Osservazioni che partono da un concetto: il momento di attivazione della nuova banca dati non sarà neutrale per i titolari delle strutture. A loro, infatti, sarà richiesta una verifica dei dati che saranno trasmessi dalle strutture regionali a quella nazionale. Un processo pieno di insidie e potenziali problemi, perché oggi le banche dati regionali non sono omogenee. Quindi, contengono dati differenti a seconda dei territori. Inoltre, insieme agli immobili in affitto breve, saranno censite anche altre strutture, come alberghi o agriturismi, che magari sono state registrate molti anni fa e delle quali non esistono molte informazioni. «Per questa fase sarà fondamentale parlare con gli operatori, dal momento che andranno sviluppati software e procedure. Quindi, non potremo saperlo all'ultimo per gestire correttamente questo processo», sottolinea Celani. Completato questo passaggio, bisognerà poi misurare l'impatto concreto dell'innovazione sul codice identificativo nazionale. Sul punto, il presidente Aigab guarda al modello della Grecia: «Sarà essenziale dialogare con i grandi portali e ottenere la loro collaborazione per ottenere un obiettivo: chi non ha il codice identificativo, online non potrà neppure andare. È quello che è stato fatto in Grecia ed è l'unico modo per dare a questa innovazione davvero una funzione antisommerso. Se mancherà questo passaggio, la norma rischia di essere inefficace, al di là delle sanzioni». Di certo, l'adempimento in arrivo avrà proporzioni mastodontiche. Dice Celani: «I nostri numeri parlano di oltre 500mila annunci, che sono molti di più rispetto a quelli censiti nelle banche dati regionali. Basti pensare al caso della Sicilia, che ha attivato una piattaforma regionale da poco. Nella sua banca dati, sicuramente, risulta una parte minore dei 60mila immobili che sono destinati ad affitto breve». Infine, un'osservazione sulla correlazione esistente tra abitazioni sfitte e affitti brevi. «In Italia abbiamo quasi 9,6 milioni di abitazioni sfitte. Ci sono tante case vuote e un incremento di annunci online proprio nelle regioni dove queste sono di più. Gli affitti brevi, in altre parole, sono una risposta alla decrescita demografica».

«Per la partenza del codice unico non siamo pronte di settembre. È evidente, però, che far partire le nuove norme a settembre significa costringere gli operatori a un lavoro extra su questo adempimento in estate, che ovviamente è l'alta stagione. Sarebbe meglio partire più avanti, magari da gennaio». Sono le osservazioni di Marco Celani, presidente di Aigab, l'associazione che riunisce gli operatori degli affitti a breve termine, sul decreto del ministero del Turismo che sta prendendo forma in queste settimane. Osservazioni che partono da un concetto: il momento di attivazione della nuova banca dati non sarà neutrale per i titolari delle strutture. A loro, infatti, sarà richiesta una verifica dei dati che saranno trasmessi dalle strutture regionali a quella nazionale. Un processo pieno di insidie e potenziali problemi, perché oggi le banche dati regionali non sono omogenee. Quindi, contengono dati differenti a seconda dei territori. Inoltre, insieme agli immobili in affitto breve, saranno censite anche altre strutture, come alberghi o agriturismi, che magari sono state registrate molti anni fa e delle quali non esistono molte informazioni. «Per questa fase sarà fondamentale parlare con gli operatori, dal momento che andranno sviluppati software e procedure. Quindi, non potremo saperlo all'ultimo per gestire correttamente questo processo», sottolinea Celani. Completato questo passaggio, bisognerà poi misurare l'impatto concreto dell'innovazione sul codice identificativo nazionale. Sul punto, il presidente Aigab guarda al modello della Grecia: «Sarà essenziale dialogare con i grandi portali e ottenere la loro collaborazione per ottenere un obiettivo: chi non ha il codice identificativo, online non potrà neppure andare. È quello che è stato fatto in Grecia ed è l'unico modo per dare a questa innovazione davvero una funzione antisommerso. Se mancherà questo passaggio, la norma rischia di essere inefficace, al di là delle sanzioni». Di certo, l'adempimento in arrivo avrà proporzioni mastodontiche. Dice Celani: «I nostri numeri parlano di oltre 500mila annunci, che sono molti di più rispetto a quelli censiti nelle banche dati regionali. Basti pensare al caso della Sicilia, che ha attivato una piattaforma regionale da poco. Nella sua banca dati, sicuramente, risulta una parte minore dei 60mila immobili che sono destinati ad affitto breve». Infine, un'osservazione sulla correlazione esistente tra abitazioni sfitte e affitti brevi. «In Italia abbiamo quasi 9,6 milioni di abitazioni sfitte. Ci sono tante case vuote e un incremento di annunci online proprio nelle regioni dove queste sono di più. Gli affitti brevi, in altre parole, sono una risposta alla decrescita demografica».

La Grecia può essere un modello: chi non ha il codice non dovrebbe andare online

Fondamentale parlare con gli operatori, dal momento che andranno sviluppati software e procedure. Quindi, non potremo saperlo all'ultimo per gestire correttamente questo processo», sottolinea Celani.

Completato questo passaggio, bisognerà poi misurare l'impatto concreto dell'innovazione sul codice identificativo nazionale. Sul punto, il presidente Aigab guarda al modello della Grecia: «Sarà essenziale dialogare con i grandi portali e ottenere la loro collaborazione per ottenere un obiettivo: chi non ha il codice identificativo, online non potrà neppure andare. È quello che è stato fatto in Grecia ed è l'unico modo per dare a questa innovazione davvero una funzione antisommerso. Se mancherà questo passaggio, la norma rischia di essere inefficace, al di là delle sanzioni».

Di certo, l'adempimento in arrivo avrà proporzioni mastodontiche. Dice Celani: «I nostri numeri parlano di oltre 500mila annunci, che sono molti di più rispetto a quelli censiti nelle banche dati regionali. Basti pensare al caso della Sicilia, che ha attivato una piattaforma regionale da poco. Nella sua banca dati, sicuramente, risulta una parte minore dei 60mila immobili che sono destinati ad affitto breve».

Inoltre, un'osservazione sulla correlazione esistente tra abitazioni sfitte e affitti brevi. «In Italia abbiamo quasi 9,6 milioni di abitazioni sfitte. Ci sono tante case vuote e un incremento di annunci online proprio nelle regioni dove queste sono di più. Gli affitti brevi, in altre parole, sono una risposta alla decrescita demografica».

—G.L.,
—G.Par.

«Con il via a settembre c'è il rischio ingorgo»

Gi.L., G.Par.

«Per la partenza del codice unico sentiamo parlare di settembre. È evidente, però, che far partire le nuove norme a settembre significa costringere gli operatori a un lavoro extra su questo adempimento in estate, che ovviamente è l'alta stagione. Sarebbe meglio partire più avanti, magari da gennaio». Sono le osservazioni di Marco Celani, presidente Aigab, l'associazione che riunisce gli operatori degli affitti a breve termine, sul decreto del ministero del Turismo che sta prendendo forma in queste settimane. Osservazioni che partono da un concetto: il momento di attivazione della nuova banca dati non sarà neutrale per i titolari delle strutture. A loro, infatti, sarà richiesta una verifica dei dati che saranno trasmessi dalle strutture regionali a quella nazionale. Un processo pieno di insidie e potenziali problemi, perché oggi le banche dati regionali non sono omogenee. Quindi, contengono dati differenti a seconda dei territori. Inoltre, insieme agli immobili in affitto breve, saranno censite anche altre strutture, come alberghi o agriturismi, che magari sono state registrate molti anni fa e delle quali non si conoscono molte informazioni. «Per questa fase sarà fondamentale parlare con gli operatori, dal momento che andranno sviluppati software e procedure. Quindi, non potremo saperlo all'ultimo per gestire correttamente questo processo», sottolinea Celani. Completato questo passaggio, bisognerà poi misurare l'impatto concreto dell'innovazione sul codice identificativo nazionale. Sul punto, il presidente Aigab guarda al modello della Grecia: «Sarà essenziale dialogare con i grandi portali e ottenere la loro collaborazione per ottenere un obiettivo: chi non ha il codice identificativo, online non potrà neppure andare. È quello che è stato fatto in Grecia ed è l'unico modo per dare a questa innovazione davvero una funzione antisommerso. Se mancherà questo passaggio, la norma rischia di essere inefficace, al di là delle sanzioni». Di certo, l'adempimento in arrivo avrà proporzioni mastodontiche. Dice Celani: «I nostri numeri parlano di oltre 500mila annunci, che sono molti di più rispetto a quelli censiti nelle banche dati regionali. Basti pensare al caso della Sicilia, che ha attivato una piattaforma regionale da poco. Nella sua banca dati, sicuramente, risulta una parte minore dei 60mila immobili che sono destinati ad affitto breve». Infine, un'osservazione sulla correlazione esistente tra abitazioni sfitte e affitti brevi. «In Italia abbiamo quasi 9,6 milioni di abitazioni sfitte. Ci sono tante case vuote e un incremento di annunci online proprio nelle regioni dove queste sono di

più. Gli affitti brevi, in altre parole, sono una risposta alla decrescita demografica». © RIPRODUZIONE RISERVATA.

Tg1

AFFITTI BREVI

FONTE: AIGAB

TRA 25 APRILE E 1° MAGGIO
QUASI 1,5 MILIONI DI TURISTI
71% STRANIERI

700.000 APPARTAMENTI
DISPONIBILI



28/04/2024

Edizione delle ore 20:00

Per gli affitti brevi arriva l'ok sui codici identificativi nazionali

di Rosella Savojo
Nuovo passo in avanti per la normativa nazionale sugli affitti brevi mentre il comparto trova un equilibrio nel panorama nazionale. Venerdì 26 aprile la commissione Politiche del Turismo della Conferenza delle Regioni e Province autonome ha dato l'ok al decreto sull'interoperabilità delle banche dati regionali, predisposto dal ministero del Turismo. Il parere positivo dà il via libera all'intesa Stato Regioni sul decreto che darà la possibilità di creare un database nazionale in cui confluiranno tutti i codici identificativi nazionali (Cin) forniti dalle regioni.

I NUMERI DEGLI AFFITTI BREVI

Infographic showing statistics on short-term rentals: Numero famiglie italiane che hanno entrata integrativa grazie ad affitti brevi: circa 600mila. Numero "seconde case inutilizzate" attualmente a reddito con affitti brevi: 640mila. Rendita in euro per il proprietario da affitti brevi: 17mila euro. Quali le imposte e le spese a cui un proprietario è sottoposto e quale la rendita netta? Capacità complessiva delle case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi: 2,5 milioni di posti letto.

Per gli affitti brevi arriva l'ok sui codici identificativi nazionali

ROSSELLA SAVOJARDO
Nuovo passo in avanti per la normativa nazionale sugli affitti brevi mentre il comparto trova un equilibrio nel panorama nazionale. Venerdì 26 aprile la commissione Politiche del Turismo della Conferenza delle Regioni e Province autonome ha dato l'ok al decreto sull'interoperabilità delle banche dati regionali, predisposto dal ministero del Turismo. Il parere positivo dà il via libera all'intesa Stato Regioni sul decreto che darà la possibilità di creare un database nazionale in cui confluiranno tutti i codici identificativi nazionali (Cin) forniti dalle regioni. L'obiettivo ultimo è di creare un meccanismo di identificazione nazionale, attraverso appunto il codice, delle strutture destinate alla locazione a breve termine, al fine di



prevenire le frodi. Il Ministro del Turismo Daniela Santanché ha spiegato che adesso si avvierà «una procedura che sarà determinante per la definizione del Cin e rendere interoperabili le banche dati regionali con quella nazionale. Un processo complesso che richiede il massimo impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti». L'obiettivo sarebbe definire le modalità entro l'estate per poi partire con la piena attuazione già a settembre. Nel frattempo però gli addetti ai lavori «restano in attesa della convocazione del tavolo tecnico per capire come il ministero sta pensando di impostare la banca datinazionale e che tipo di informazioni si aspetta dagli operatori», evidenzia il presidente dell'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab), Marco Celani. La normativa, insieme ai passi avanti fatti anche a livello comunitario, crea un quadro indubbiamente più definito ma anche più complesso proprio nel momento in cui il comparto si avvicina al periodo d'alta stagione. Aspettando L'estate, secondo i calcoli dell'ufficio studi d'Aigab, tra il 25 aprile e il 5 maggio si riverseranno in Italia quasi 1,5 milioni di ospiti, per il 71% stranieri, che porteranno in Italia un contributo totale al pil pari a 1,4 miliardi. Gli ospiti spenderanno quasi 300 milioni per dormire nelle case delle famiglie italiane, soggiornando in media 3,8 notti. In media ogni famiglia straniera spenderà per dormire 802 euro, il contributo netto dei viaggiatori stranieri sarà di oltre un miliardo, con un impatto stimato di 25 milioni solo sulla tassa di soggiorno.

Insieme al quadro normativo, il mercato delle locazioni a breve termine sta trovando un suo posizionamento dopo il boom iniziale. Il trend del settore degli affitti brevi quest'anno, secondo Celani, dipenderà dalle città. «Su tutte le località di mare e di montagna mi aspetto che il trend di crescita continui, mentre sulle città credo che ci sarà una stabilizzazione. Per esempio su Milano mi attendo un picco in aprile e poi da maggio a giugno una diminuzione degli immobili online perché potrebbe aver raggiunto la capacità massima». Anche secondo CleanBnb, società del comparto quotata sull'Egm, il mercato continua a essere vivace anche se la crescita non è per tutti. «Quello di oggi è un mercato assai diverso. Abbiamo un volume di viaggiatori, soprattutto stranieri, che continua a crescere in modo sensibile. Si tratta di turisti con aspettative molto elevate, attenti soprattutto al servizio di gestione della struttura in cui decidono di soggiornare», spiega Francesco Zorgno, presidente di CleanBnb. «Per venire incontro a questa domanda, l'offerta di immobili online ha subito delle trasformazioni. La gestione professionale è l'unica in grado di raccogliere la nuova sfida del turismo in appartamento. Solo leggendo queste trasformazioni all'interno del mondo degli affitti brevi si possono comprendere gli ultimi trend del settore». (riproduzione riservata).

Quanto vale il settore



IL FOCUS

ROMA Ricavi garantiti da 1,5 miliardi all'anno. Un giro d'affari che sale a 11 miliardi soltanto per le prenotazioni. Ma soprattutto una potenza di fuoco di 700mila appartamenti a disposizione. E bastano questi dati per capire quanto abbia preso piede il fenomeno degli affitti brevi. Ormai - e anche grazie a un indotto che vale 1,1 miliardi - si può parlare di industria, concorrente sempre più pericoloso per il sistema alberghiero con i suoi 2 milioni di posti letto. Anche perché ha conquistato i centri storici di grandi e piccole città e sta mettendo solide radici nelle periferie, soprattutto quelle ben collegate. Soltanto nel Ponte del Primo Maggio in corso in questi giorni, le strutture extralberghiere ospitano un milione e mezzo di persone. Dei quali il 71 per cento provenienti dall'estero.

LO SCENARIO

Partendo dalla fotografia realizzata dall'Aigab, l'associazione del settore, il mondo delle case vacanze e dei B&B avrebbe ricavi consolidati vicini al miliardo e mezzo all'anno. Ai quali si devono aggiungere 1,1 miliardi incassati dalla filiera tra industrie di pulizie, ristoranti, lavanderie per non parlare dei trasporti. Scenari immobiliari ha calcolato che circa 700mila abitazioni sono destinate agli affitti brevi, delle quali 125mila gestite da società. Per Aigab gli operatori professionali e non sono 30 mila, con 600mila famiglie che in questi anni si sono date a quest'attività. Mentre l'indotto di lavoro a circa 150mila persone. Tutto questo ha generato nel 2023 prenotazioni per circa 11 miliardi di euro, garantendo una spesa di 44 miliardi da parte degli ospiti delle strutture extralberghiere per il cibo, lo shopping e la cultura. La rendita netta per un host è di 17mila euro annui, ma il 60 per cento dovrebbe

Un mercato da 11 miliardi e 700mila appartamenti

►Dopo i centri storici, nascono nuove case per vacanze anche nelle periferie ►Quasi 600mila famiglie hanno messo a disposizione dei turisti la propria residenza

Viaggi Le città d'arte prese d'assalto dai visitatori stranieri



Per i ponti di primavera 17 milioni in viaggio

Saranno 17 milioni i turisti in movimento tra il 24 aprile e domenica 5 maggio. Lo stimano Cna Turismo e Commercio. I turisti che pernoveranno in strutture alberghiere ed extra-alberghiere sono otto milioni, di cui 2,5 milioni stranieri. Nel complesso i pernottamenti arriveranno a 22 milioni circa. Il giro d'affari dei due ponti di primavera, che si saldano in uno solo e grande, viene calcolato in otto miliardi di euro. Nella foto folla di turisti a Venezia.

LE AMMINISTRAZIONI HANNO GRADUALMENTE POSTO FRENI ALLE APERTURE PER TUTELARE I RESIDENTI

andarsene tra tasse (Irpef, Imu, Tari e Tasi) e utenze. Sul fronte fiscale però è complicato dare grandezze precise, anche perché da quest'anno i titolari sono obbligati a comunicare all'Agenzia delle entrate tutti i passaggi, mentre i grandi portali soltanto da pochi anni stanno via via cancellando gli annunci di

strutture prive del codice di riconoscimento. Al riguardo, è utile notare che sulle piattaforme digitali sono presenti circa 600mila appartamenti, quindi 100mila potrebbero muoversi nella zona grigia. Alessandro Massimo Nucara, direttore generale di Federberghi, nota che «ancora oggi ci sono casti in cui il 50

per cento delle attività viene fatto in nero dagli host».

Dopo il Covid, l'Italia ha registrato una spinta sul fronte del turismo impensabile prima della pandemia: ci sono arrivi tutto l'anno e non solo d'estate o a Natale. Anche perché il Belpaese - come l'Enit ha confermato in una recente indagi-

ne - è sul versante dei prezzi più concorrenziale di altre nazioni europee. In poche parole, si paga poco: è un scenario di tariffe quasi strucciate per i trasporti, cene sostanziose a buon mercato e musei dal costo dei biglietti contenuto, hanno fatto da perfetto corollario le case vacanze che, almeno fino al primo periodo post pandemia, permettevano di dormire spendendo un terzo in meno rispetto agli hotel.

L'IMPATTO

Fin qui l'aspetto economico del fenomeno. Poi c'è l'impatto sociale. Per comprenderlo è utile ricordare che negli ultimi cinque anni sono scappati dalle zone centrali di Roma il 35 per cento dei residenti. Nello stesso lasso di tempo, e sempre nei quartieri più simbolici della Capitale, sono stati aperti poco meno di 500 B&B. Ma paralleli simili si possono fare ovunque. Firenze, Bologna e Venezia sono scese in campo contro il proliferare di case vacanze in Centro. Roma si accinge a farlo. Sempre i sindacati hanno spinto perché i portali raccogliessero la tassa di soggiorno.

L'economista della Sapientia Filippo Cellata ha parlato di "Airbnbificazione" delle città: nei grandi centri rispetto al boom degli anni scorsi, si segnala una stasi nelle nuove aperture. Ma soltanto perché siamo di fronte a un livello di saturazione. A Roma le locazioni brevi sulle piattaforme online sono 21mila al giorno, gli annunci di affitti poco più di 3mila. Uno scenario che non convince Marco Celani, presidente di Aigab: «I cittadini scappano dai centri storici, perché è più difficile parcheggiare e le case sono vecchie. I centri storici non muoiono per i B&B, gestiti nella maggior parte dei casi da imprenditori seri: non a caso le sacche di evasione sono in quei proprietari che al mare e in montagna affittano le loro case gratis al passaparola e si fanno pagare in contanti».

Francesco Pacifico

Un mercato da 11 miliardi e 700mila appartamenti

**Dopo i centri storici, nascono nuove case per vacanze anche nelle periferie
Quasi 600mila famiglie hanno messo a disposizione dei turisti la propria residenza**

Francesco Pacifico

IL FOCUS

ROMA Ricavi garantiti da 1,5 miliardi all'anno. Un giro d'affari che sale a 11 miliardi soltanto per le prenotazioni. Ma soprattutto una potenza di fuoco di 700mila appartamenti a disposizione. E bastano questi dati per capire quanto abbia preso piede il fenomeno degli affitti brevi. Ormai - e anche grazie a un indotto che vale 1,1 miliardi - si può parlare di industria, concorrente sempre più pericoloso per il sistema alberghiero con i suoi 2 milioni di posti letto. Anche perché ha conquistato i centri storici di grandi e piccole città e sta mettendo saldi radici nelle periferie, soprattutto quelle ben collegate.

Soltanto nel Ponte del Primo Maggio in corso in questi giorni, queste strutture ospitano un milione e mezzo di persone. Dei quali il 71 per cento provenienti dall'estero.

LO SCENARIO

Partendo dalla fotografia realizzata dall'Aigab, l'associazione del settore, il mondo di case vacanze e B&b avrebbe ricavi consolidati vicini al miliardo e mezzo all'anno. Ai quali si devono aggiungere 1,1 miliardi incassati dalla filiera tra industrie di pulizie, ristoranti, lavanderie per non parlare dei trasporti. Scenari immobiliari ha calcolato che circa 700mila abitazioni sono destinate agli affitti brevi, delle quali 125mila gestite da società. Per Aigab gli operatori professionali e non sono 30 mila, con 600mila famiglie che in questi anni si sono date a quest'attività. Mentre l'indotto dà lavoro a circa 150mila persone. Tutto questo ha generato nel 2023 prenotazioni di circa 11 miliardi di euro, garantendo una spesa di 44 miliardi da parte degli ospiti delle strutture extralberghiere per il cibo, lo shopping o la cultura. La rendita netta per un host è di 17mila euro annui, ma il 65 per cento dovrebbe andarsene tra tasse (Irpef, Imu, Tari e Tasi) e utenze. Sul fronte fiscale però è complicato dare grandezze precise, anche perché da quest'anno i titolari sono obbligati a comunicare all'Agenzia delle entrate tutti i passaggi, mentre i grandi portali soltanto da pochi anni stanno via via cancellando gli annunci di strutture prive del codice di riconoscimento. Al riguardo Alessandro Massimo Nucara, direttore generale di Federalberghi, nota che «ancora oggi ci sono casi in cui il 50 per cento delle attività viene fatto in nero dagli host».

Dopo il Covid, l'Italia ha registrato una spinta sul fronte del turismo impensabile prima della pandemia: 65 milioni erano gli arrivi nel 2019, di più lo scorso anno. Anche perché il Belpaese - come ha confermato in una recente indagine l'Enit - è sul versante dei prezzi molto più concorrenziale delle altre nazioni europee. In poche parole, si paga poco: e in uno scenario di tariffe quasi stracciate per i trasporti, cene sostanziose a buon mercato e musei dal costo dei biglietti contenuti hanno fatto da perfetto corollario anche le case vacanze che, almeno fino al primo periodo post pandemia, permettevano ai turisti di dormire spendendo almeno un terzo in meno rispetto agli hotel.

L'IMPATTO

Fin qui l'aspetto economico del fenomeno. Poi ce n'è uno sociale. Per comprenderlo è utile ricordare che negli ultimi cinque anni, sono letteralmente scappati dalle zone centrali di Roma il 35 per cento dei residenti. Nello stesso lasso di tempo, e sempre nei quartieri più simbolici della Capitale, sono stati aperti poco meno 5mila bed & breakfast. Ma paralleli simili si possono fare in tutt'Italia. Firenze, Bologna e Venezia sono scese in campo contro il proliferare di case vacanze in Centro, Roma si accinge a farlo.

L'economista della Sapienza Filippo Celata ha «parlato di "Airbnbificazione" delle città: nei grandi centri rispetto al boom degli anni scorsi, si segnala una stasi nelle nuove aperture. Ma soltanto perché siamo di fronte a un livello di saturazione. Con il risultato, che nella sola Roma, le locazioni brevi sulle piattaforme online sono 21mila al giorno, gli annunci di affitti poco più di 3mila». Uno scenario che non convince Marco Celani, presidente di Aigab: «La verità è che i cittadini scappano dai centri storici, perché lì è più difficile parcheggiare e le case sono vecchie. I centri storici non muoiono per i bed &



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

breakfast, che sono gestiti nella maggior parte dei casi da imprenditori seri: non a caso le sacche di evasione sono in quei proprietari che al mare e in montagna affittano le loro case grazie al passaparola e si fanno pagare in contanti».

TESTATA: RAI NEWS**27 APRILE 2024**<https://www.rainews.it/articoli/2024/04/affitti-brevi-ce-laccordo-sul-codice-identificativo-si-parte-a-settembre-lad2aecb-fd66-4467-8800-6a871dc29138.html>

Affitti brevi, c'è l'accordo sul codice identificativo. Si parte a settembre

Prima intesa tra ministero e Regioni sul nuovo Cin che servirà a identificare le strutture ricettive

Novità in arrivo sul fronte degli affitti brevi. La commissione Politiche del turismo della Conferenza delle Regioni e Province autonome, presieduta dal coordinatore Daniele D'Amario (assessore in Abruzzo), ha dato parere positivo al decreto sull'interoperabilità delle banche dati regionali, predisposto dal ministero del Turismo. Si tratta del passaggio decisivo per arrivare a un meccanismo unico di identificazione delle strutture ricettive, in chiave antifrode.

Il parere positivo dà il via libera all'intesa Stato Regioni sul decreto, che arriverà nel mese di maggio. Poi, partirà una fase di sperimentazione. L'obiettivo del ministero è partire il primo settembre. Dopo l'estate il decreto sarà pubblicato e scatteranno i 60 giorni per la piena entrata in vigore e, poi, l'applicazione delle sanzioni previste dal decreto Anticipi alla fine del 2023.

“Un risultato importante raggiunto grazie ad un intenso ed impegnativo lavoro di squadra con le Regioni e le Province autonome - commenta il ministro del Turismo, Daniela Santanchè -. Si avvia così una procedura che sarà determinante per la definizione del Cin e rendere interoperabili le banche dati regionali con quella nazionale. Un processo complesso che richiede il massimo impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti”.

Per D'Amario, l'accordo è “Frutto di un importante lavoro di confronto e collaborazione tra Regioni e Province Autonome e il ministero del Turismo, importante non solo per la regolamentazione per l'istituzione del Codice identificativo nazionale obbligatorio da pubblicare per le attività di promozione per gli immobili destinati a locazioni turistiche, ma soprattutto perché rende concreto l'avvio di una procedura, non semplice, per rendere interoperabili le banche dati regionali con la banca dati nazionale”.

In concreto, l'obiettivo è associare alle unità immobiliari dedicate alle locazioni brevi e turistiche un codice, attraverso una procedura automatizzata. In molte regioni, però, questo tipo di codici già esiste: andranno messi in comunicazione con la banca dati unica nazionale, secondo le indicazioni del nuovo decreto. Il Cin andrà esposto all'esterno dello stabile nel quale è collocato l'appartamento e andrà indicato all'interno di ogni annuncio. Chi non lo farà, rischierà sanzioni.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Intanto, l'Ufficio studi dell'associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab) ha stimato il contributo del settore all'accoglienza dei viaggiatori e al Pil italiano per i ponti di primavera. Tra il 25 aprile e il 5 maggio saranno accolti quasi 1,5milioni di ospiti, per il 71% stranieri, che porteranno in Italia un contributo totale al Pil pari a 1,4 miliardi di euro. Gli ospiti spenderanno quasi 300 milioni per dormire nelle case delle famiglie italiane, soggiornando in media 3,8 notti. In media ogni famiglia straniera spenderà per dormire 802 euro, contro i 262 euro delle famiglie italiane (che però faranno soggiorni più brevi). Il contributo netto dei viaggiatori stranieri sarà di oltre un miliardo, con un impatto stimato di 25 milioni solo sulla tassa di soggiorno.

TESTATA: SKYTG24**27 APRILE 2024**<https://tg24.sky.it/economia/2024/04/27/affitti-brevi-codice-identificativo-come-funziona#00>

Affitti brevi, al via da settembre il codice identificativo unico: come funziona

L'intesa raggiunta tra Regioni e governo sull'interoperabilità delle banche dati regionali apre la strada alla definizione di un meccanismo unico nazionale per le strutture ricettive. La ministra del Turismo: "Risultato importante per un processo complesso che richiede il massimo impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti"

OK AL CODICE IDENTIFICATIVO

Novità in arrivo sul fronte degli affitti brevi. La commissione Turismo della Conferenza delle Regioni e delle Province autonome ha dato disco verde al decreto del ministero del Turismo sull'interoperabilità delle banche regionali

LE TAPPE

L'intesa Regioni-governo spiana la strada alla nascita del Codice identificativo nazionale (Cin) da associare a tutte le unità immobiliari dedicate alle locazioni brevi e turistiche. L'entrata in vigore del nuovo meccanismo avverrà non prima del 1° settembre: il decreto vedrà la luce a maggio, poi seguiranno una fase di sperimentazione, la pubblicazione ufficiale e l'applicazione delle sanzioni

OBIETTIVO

Il Cin nazionale punta innanzitutto a migliorare la tracciabilità delle strutture ricettive in chiave anti-frode. In alcune regioni il codice identificativo è già realtà: in Lombardia l'introduzione risale al 2018. Secondo le indicazioni del decreto i codici esistenti andranno "armonizzati" con la banca dati nazionale

DOVE SARA' VISIBILE IL CIN

Una volta che il decreto entrerà a regime ciascuna unità immobiliare sarà dotata di un Cin che andrà esposto all'esterno dello stabile e all'interno dell'appartamento adibito per locazioni brevi o turistiche. La mancata identificazione comporterà una sanzione amministrativa fino a 5mila euro

IL COMMENTO DEL GOVERNO

Sul via libera della Conferenza delle Regioni la ministra del Turismo Daniela Santanchè ha parlato di "lavoro di squadra". "Si avvia così una procedura che sarà determinante per la definizione del Cin e rendere interoperabili le banche dati regionali con quella nazionale. Un processo complesso che richiede il massimo impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti", ha commentato

IL COMMENTO DELLE REGIONI

Per Daniele D'Amario, assessore al Turismo della Regione Abruzzo e presidente della Commissione Turismo della Conferenza delle Regioni e delle province autonome, l'accordo "rende concreto l'avvio di una procedura, non semplice, per rendere interoperabili le banche dati regionali con la banca dati nazionale"

I PONTI DI PRIMAVERA

Con l'avanzare della primavera cresce l'impatto del comparto affitti brevi sull'economia italiana. Come calcola l'Ufficio studi dell'associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab) nel "maxi" ponte di primavera tra il 25 aprile e il 1° maggio saranno accolti oltre 1,5 milioni di ospiti, di cui il 71% stranieri

L'IMPATTO ECONOMICO

Secondo l'analisi Aigab nella prima vera ondata turistica dell'anno l'impatto sul Pil ammonta a 1,4 miliardi di euro. Gli ospiti spenderanno quasi 300 milioni per dormire nelle case delle famiglie italiane, soggiornando in media 3,8 notti

CONFRONTO TURISTI ITALIANI E STRANIERI

Se è vero che le famiglie italiane approfitteranno maggiormente di soggiorni "mordi e fuggi" nel Bel Paese con una spesa media di 262 euro, i benefici economici arriveranno più dagli stranieri: 802 euro solo per il pernottamento

TASSA DI SOGGIORNO

L'associazione Aigab stima infine che il contributo netto dei viaggiatori stranieri supererà il miliardo di euro, di cui solo 25 milioni sulla tassa di soggiorno

TESTATA: IL SOLE 24 ORE**26 APRILE 2024**

<https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-c-e-l-accordo-codice-identificativo-si-parte-settembre-AFVeAlkD>

Affitti brevi, c'è l'accordo sul codice identificativo. Si parte a settembre

Prima intesa tra ministero e Regioni sul nuovo Cin che servirà a identificare le strutture ricettive: l'obiettivo è far partire il sistema dopo l'estate

di Giuseppe Latour

La partita del Codice identificativo nazionale per gli affitti brevi si sblocca. La commissione Politiche del turismo della Conferenza delle Regioni e Province autonome, presieduta dal coordinatore Daniele D'Amario (assessore in Abruzzo), ha dato parere positivo al decreto sull'interoperabilità delle banche dati regionali, predisposto dal ministero del Turismo. Si tratta del passaggio decisivo per arrivare a un meccanismo unico di identificazione delle strutture ricettive, in chiave antifrode.

Il parere positivo dà il via libera all'intesa Stato Regioni sul decreto, che arriverà nel mese di maggio. Poi, partirà una fase di sperimentazione. L'obiettivo del ministero, però, è partire il primo settembre. Dopo l'estate il decreto sarà pubblicato e scatteranno i 60 giorni per la piena entrata in vigore e, poi, l'applicazione delle sanzioni previste dal decreto Anticipi alla fine del 2023.

«Un risultato importante raggiunto grazie ad un intenso ed impegnativo lavoro di squadra con le Regioni e le Province autonome - commenta la ministra del Turismo, Daniela Santanchè -. Si avvia così una procedura che sarà determinante per la definizione del Cin e rendere interoperabili le banche dati regionali con quella nazionale. Un processo complesso che richiede il massimo impegno da parte di tutti i soggetti coinvolti».

Per D'Amario, l'accordo è «Frutto di un importante lavoro di confronto e collaborazione tra Regioni e Province Autonome e il ministero del Turismo, importante non solo per la regolamentazione per l'istituzione del Codice identificativo nazionale obbligatorio da pubblicare per le attività di promozione per gli immobili destinati a locazioni turistiche, ma soprattutto perché rende concreto l'avvio di una procedura, non semplice, per rendere interoperabili le banche dati regionali con la banca dati nazionale».

In concreto, l'obiettivo è associare alle unità immobiliari dedicate alle locazioni brevi e turistiche un codice, attraverso una procedura automatizzata. In molte regioni, però, questo tipo di codici già esiste: andranno messi in comunicazione con la banca dati unica nazionale, secondo le indicazioni del nuovo decreto. Il Cin andrà esposto all'esterno dello stabile nel quale è collocato l'appartamento e andrà indicato all'interno di ogni annuncio. Chi non lo farà, rischierà sanzioni molto pesanti.



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Intanto, l'Ufficio studi dell'associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab) ha stimato il contributo del settore all'accoglienza dei viaggiatori e al Pil italiano per i ponti di primavera. Tra il 25 aprile e il 5 maggio saranno accolti quasi 1,5milioni di ospiti, per il 71% stranieri, che porteranno in Italia un contributo totale al Pil pari a 1,4 miliardi di euro. Gli ospiti spenderanno quasi 300 milioni per dormire nelle case delle famiglie italiane, soggiornando in media 3,8 notti. In media ogni famiglia straniera spenderà per dormire 802 euro, contro i 262 euro delle famiglie italiane (che però faranno soggiorni più brevi). Il contributo netto dei viaggiatori stranieri sarà di oltre un miliardo, con un impatto stimato di 25 milioni solo sulla tassa di soggiorno.

42

Norme & Tributi
Condominio



In condominio sempre più B&B Portinerie trasformate in concierge

La situazione nelle città

Il 9 maggio il Tar si pronuncerà sullo stop agli esercizi in area Unesco

Il proliferare delle strutture obbliga gli amministratori a nuovi compiti

Annarita D'Ambrosio

Desertificazione dei centri storici. La scelta di Firenze che il 3 ottobre 2023 con la delibera a modifica del regolamento urbanistico (articolo 32, della legge regionale 65/2014), ha imposto lo stop all'avvio di nuove locazioni turistiche all'interno dell'area perimetrale Unesco ha scatenato un dibattito serrato, con gli occhi puntati sul 9 maggio quando il Tar Toscana si pronuncerà sui sei ricorsi presentati contro il contenuto di quella delibera che il sindaco Nardella motivò dati alla mano: nel 2016 c'erano a Firenze poco meno di 6mila appartamenti inseriti su Airbnb, oggi ce ne sono più di 14mila.

«Più che di desertificazione sarebbe corretto parlare di trasformazione dei centri storici», dice Francesco Bichi, presidente Federabergghi Firenze, secondo il quale «la fuoriuscita dei residenti è da imputare a più di un fattore, in primis a scelte urbanistiche e economiche che hanno portato al trasferimento delle funzioni dal centro verso le periferie, dalle università agli istituti di credito, alle strutture amministrative. È in-

negabile che le locazioni turistiche rappresentino una spinta fortissima all'allontanamento dei residenti, per la carenza di soluzioni abitative e l'aumento dei canoni di locazione. Un fenomeno che va assolutamente governato. Se Firenze vuole puntare sulla qualità dell'offerta deve - conclude - anche garantire servizi adeguati e una accoglienza che un eccesso di presenze non consente».

Centri storici che si svuotano di residenti dunque e questo è tema condominiale, in particolare in quei condomini dove sono presenti residenti e strutture ricettive, non nascondendo che in città come Roma ci sono interi palazzi dove i residenti ormai non ci sono più. Un quadro è fornito dai presidenti Anaci, Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari. Per Roma la presidente di Anaci Rossana De Angelis non nasconde di guardare con preoccupazione all'imminente Giubileo. «È evidente che il centro storico di Roma si sta spopolando - dice - e in condominio si pongono in primis questioni di sicurezza per gli accessi incontrollati alle scale da parte di sconosciuti. C'è anche un altro tema: la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso non viene rispettata dai turisti e che può comportare sanzioni ai condomini, sanzioni a carico di tutti i condomini anche di chi l'alloggio non lo adibisce a B&B».

Anche per Leonardo Caruso, presidente Anaci Milano, «c'è un tema che riguarda i servizi comuni da parte degli utilizzatori, ma il disagio va valutato tenendo conto anche di un altro fattore, un fattore positivo. A Milano, secondo una rilettura di Anaci, il 70% del patrimonio immobiliare residenziale necessita di

interventi di riqualificazione. In totale oltre 14,0mila edifici. Ricorrere alla formula dell'affitto breve può invogliare i proprietari a compiere quei lavori: i proprietari sanno che una casa ristrutturata e sicura aumenta di valore».

Completa il quadro Antonio Carofano, presidente Anaci Napoli, che tiene a precisare come le problematiche sui servizi gravino in ultima analisi sulle spalle dell'amministratore sottolineando che «ci sono sempre più portinerie trasformate in hall di hotel con relativo concierge (il portiere) che provvede al check-in e al check-out, rigorosamente durante l'orario di lavoro, completo di servizio deposito baga-

gi, utilizzando gli spazi comuni».

«Sin qui gli amministratori, dunque, mentre tuonano contro le impostazioni, presenti e future, le associazioni dei proprietari immobiliari, Confediforza in testa. Al fianco dei ricorrenti contro la delibera toscana c'è Aigab, l'associazione nazionale dei gestori di affitti brevi, perché, secondo il presidente Marco Celant, l'effetto della delibera Nardella «non sarà l'aumento del numero delle abitazioni disponibili per i contratti di affitto 4+4 o per gli studenti, ma lo spostamento del fenomeno nei comuni limitrofi».

Una convinzione suffragata dai dati del Centro studi Aigab: 35 milioni è il numero complessivo delle case esistenti in Italia; 9,5 milioni quello delle seconde case non utilizzate; 62,5mila il totale delle seconde case attualmente a reddito con affitti brevi per le quali esiste un annuncio online. Si tratta in sostanza, secondo Aigab, dell'1,8% delle case esistenti in Italia e del 6,6% delle seconde case non utilizzate, collocate per lo più nelle località di campagna o di mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto. Per il Centro studi Aigab le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi coprono 2,5 milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali.

«Se i sindaci, a partire da Firenze - è il ragionamento complessivo del presidente Aigab - vogliono il ripopolamento dei centri storici devono investire in asili nido, trasporto urbano e ogni tipo di sostegno alla natalità che consenta alle giovani coppie di fare figli ed essere in grado di crescerli anche nelle aree da sempre più care delle città».

LA CURIOSITÀ

Decreto B&B a San Marino
Boom di strutture nella Repubblica autonoma che ha approvato un decreto delegato (85/2023) che distingue attività ricettive familiari e imprenditoriali. L'Associazione sammarinese amministratori condominiali (Asacon) in una nota del presidente Andrea Gregnanin sottolinea due aspetti: «solo se l'attività è svolta a livello familiare è richiesta una delibera assembleare favorevole. Altro aspetto, fonte di possibili liti, è che per il rilascio delle licenze imprenditoriali non viene tenuto conto del regolamento di condominio che potrebbe vietare l'attività ricettiva».



In condominio sempre più B&B Portinerie trasformate in concierge

ANNARITA D'AMBROSIO

Desertificazione dei centri storici. La scelta di Firenze che il 3 ottobre 2023 con la delibera a modifica del regolamento urbanistico (articolo 32, della legge regionale 65/2014), ha imposto lo stop all'avvio di nuove locazioni turistiche all'interno dell'area perimetrale Unesco ha scatenato un dibattito serrato, con gli occhi puntati sul 9 maggio quando il Tar Toscana si pronuncerà sui sei ricorsi presentati contro il contenuto di quella delibera che il sindaco Nardella motivò dati alla mano: nel 2016 c'erano a Firenze

poco meno di 6mila appartamenti inseriti su Airbnb, oggi ce ne sono più di 14mila. «Più che di desertificazione sarebbe corretto parlare di trasformazione dei centri storici» dice Francesco Bechi, presidente Federalberghi Firenze, secondo il quale «la fuoriuscita dei residenti è da imputare a più di un fattore, in primis a scelte urbanistiche e economiche che hanno portato al trasferimento delle funzioni dal centro verso le periferie, dalle università agli istituti di credito, alle strutture amministrative. È innegabile che le locazioni turistiche rappresentino una spinta fortissima all'allontanamento dei residenti, per la carenza di soluzioni abitative e l'aumento dei canoni di locazione. Un fenomeno che va assolutamente governato. Se Firenze vuole puntare sulla qualità dell'offerta deve - conclude - anche garantire servizi adeguati e una accoglienza che un eccesso di presenze non consente». Centri storici che si svuotano di residenti dunque e questo è tema condominiale, in particolare in quei condomini dove sono presenti residenti e strutture ricettive, non nascondendo che in città come Roma ci sono interi palazzi dove i residenti ormai non ci sono più. Un quadro è fornito dai presidenti Anaci, Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari. Per Roma la presidente di Anaci Rossana De Angelis non nasconde di guardare con preoccupazione all'imminente Giubileo. «È evidente che il centro storico di Roma si stia spopolando - dice - e in condominio si pongono in primis questioni di sicurezza per gli accessi incontrollati allo stabile da parte di sconosciuti, C'è anche un altro tema: la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso non viene rispettata dai turisti e che può comportare sanzioni ai condomini, sanzioni a carico di tutti i condòmini anche di chi l'alloggio non lo adibisce a B&B». Anche per Leonardo Caruso, presidente Anaci Milano, «c'è un tema che riguarda i servizi comuni da parte degli utilizzatori, ma il disagio va valutato tenendo conto anche di un altro fattore, un fattore positivo. A Milano, secondo una ricognizione di Anaci, il 70% del patrimonio immobiliare residenziale necessita di interventi di riqualificazione. In totale oltre 140mila edifici. Ricorrere alla formula dell'affitto breve può invogliare i proprietari a compiere quei lavori: i proprietari sanno che una casa ristrutturata e sicura aumenta di valore». Completa il quadro Antonio Carofano, presidente Anaci Napoli, che tiene a precisare come le problematiche sui servizi gravino in ultima analisi sulle spalle dell'amministratore sottolineando che «ci sono sempre più portinerie trasformate in hall di hotel con relativo concierge (il portiere) che provvede al check-in e al check-out , rigorosamente durante l'orario di lavoro, completo di servizio deposito bagagli, utilizzando gli spazi comuni». Sin qui gli amministratori, dunque, mentre tuonano contro le imposizioni, presenti e future, le associazioni dei proprietari immobiliari, Confedilizia in testa. Al fianco dei ricorrenti contro la delibera toscana c'è Aigab, l'associazione nazionale dei gestori di affitti brevi, perché, secondo il presidente Marco Celani, l'effetto della delibera Nardella «non sarà l'aumento del numero delle abitazioni disponibili per i contratti di affitto 4+4 o per gli studenti, ma lo spostamento del fenomeno nei comuni limitrofi». Una convinzione suffragata dai dati del Centro studi Aigab: 35 milioni è il numero complessivo delle case esistenti in Italia; 9,5 milioni quello delle seconde case non utilizzate; 632mila il totale delle seconde case attualmente a reddito con affitti brevi per le quali esiste un annuncio online. Si tratta in sostanza, secondo Aigab, dell'1,8% delle case esistenti in Italia e del 6,6% delle seconde case non utilizzate, collocate per lo più nelle località di campagna o di mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto. Per il Centro studi Aigab le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi coprono 2,5 milioni di posti letto, circa la metà dei



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

posti letto nazionali. «Se i sindaci, a partire da Firenze - è il ragionamento complessivo del presidente Aigab - vogliono il ripopolamento dei centri storici devono investire in asili nido, trasporto urbano e ogni tipo di sostegno alla natalità che consenta alle giovani coppie di fare figli ed essere in grado di crescerli anche nelle aree da sempre più care delle città». © RIPRODUZIONE RISERVATA.

TESTATA: IL SOLE 24 ORE**22 FEBBRAIO 2024****Revisione della direttiva, affitti brevi con ipotesi Iva al 22%****L'associazione dei property manager lancia l'allarme sulla proposta del Consiglio**

ANNARITA D AMBROSIO

A metà 2023 Confedilizia aveva già lanciato l'allarme, ora l'Aigab, l'associazione dei property manager italiani, torna sulla proposta del Consiglio Ue che modifica la direttiva 2006/112/Ce sulle norme Iva nell'era digitale: no all'obbligo di Iva per tutti i locatori e percentuale imposta doppia rispetto agli hotel che renderebbe antieconomici gli affitti brevi. Marco Celani, presidente Aigab e ad di Italianway, spiega che «la modifica che si intende introdurre si propone di combattere un'evasione stimata in 93 miliardi modernizzando gli obblighi di comunicazione, obbligando le piattaforme alla riscossione dell'Iva, evitando registrazioni multiple nell'Ue dei soggetti passivi Iva con l'introduzione di una registrazione unica». Fin qui obiettivi condivisibili dice Celani che però chiarisce: «a oggi i soggetti passivi Iva sono le imprese, mentre i singoli cittadini che vendono un bene online o concedono in locazione un alloggio non sono soggetti Iva. La direttiva, partendo dall'errato presupposto che il mondo alberghiero subisce la concorrenza della "rete dei privati che concedono in locazione alloggi", obbliga quest'ultimi a diventare soggetti Iva. In Italia, già oggi, chi affitta immobili in modo imprenditoriale, opera con Iva al 10% similmente agli hotel; con questa impostazione si introdurrebbe una discriminazione importante perché i privati diventerebbero soggetti sia alla cedolare secca che all'Iva, con l'Iva degli hotel fissata al 10% e potenzialmente un'Iva dei privati al 22%». © RIPRODUZIONE RISERVATA.



Affitti brevi, flop controlli Mancano le banche dati

I CONTROLLI ROMA Non parte la stretta sugli affitti brevi. Manca il Codice identificativo nazionale (Cin), ovvero lo strumento intorno a cui ruota la riforma del settore prevista dalla legge di conversione del decreto Anticipi, che introduce nuovi controlli anti-evasione per chi sgarra. La stretta doveva muovere i primi passi a gennaio, però i tempi si stanno allungando e ora il ministero del Turismo punta ad arrivare pronto all'estate. Spetta infatti al ministero di Daniela Santanchè assegnare il Cin, su richiesta, a tutti gli affitti turistici, quindi locazioni brevi ma anche strutture turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere. Per poter procedere, tuttavia, vanno prima fatti confluire in una banca dati nazionale, attualmente in fase di sviluppo, i codici identificativi regionali per le locazioni brevi: negli ultimi anni diverse Regioni hanno attivato questo tipo di codici. I codici regionali e provinciali vanno riclassificati e dotati di un prefisso di riconoscimento. Lo schema di decreto ministeriale sull'interoperabilità tra la banca dati nazionale e quelle locali è ora al vaglio delle Regioni. Così il dicastero di via di Villa Ada: «La procedura telematica di assegnazione del Codice identificativo nazionale da parte del ministero del Turismo non è ancora entrata in esercizio». Come detto, l'obiettivo a questo punto è di partire con le prime assegnazioni in primavera. Gli obblighi e le sanzioni in materia di Cin, ricorda inoltre il ministero in una nota, si applicheranno a decorrere dal sessantesimo giorno successivo a quello di entrata in funzione della banca dati nazionale delle locazioni brevi. L'ITER Il nuovo Codice identificativo nazionale dovrà essere richiesto per ciascuna unità immobiliare a uso abitativo destinata alla locazione per finalità turistiche e andrà esposto sia all'esterno dello stabile in cui è collocato

l'appartamento sia negli annunci. Per la mancata esposizione del codice la multa potrà arrivare a seimila euro. Chi opererà senza Cin rischia di dover pagare, nel caso peggiore, 8 mila euro di sanzione. Per i gestori di strutture senza i requisiti di sicurezza sono in arrivo invece multe tra 600 a seimila euro e tra duemila a diecimila euro per chi affitta casa ai turisti in forma imprenditoriale senza prima aver presentato la segnalazione certificata di inizio attività. In pratica, lo scopo del nuovo codice identificativo per le locazioni brevi è quello di favorire le verifiche incrociate dell'Agenzia delle Entrate e della Guardia di Finanza al fine di contrastare l'evasione nel settore. Nella legge di conversione del decreto Anticipi si legge che le informazioni contenute nella banca dati nazionale «saranno rese disponibili all'amministrazione finanziaria e agli enti creditori per le esigenze di contrasto dell'evasione fiscale e contributiva». Nell'attesa che la stretta si concretizzi, i titolari delle strutture ricettive e i locatori di unità immobiliari per finalità turistiche o di immobili in locazione breve sono tenuti a rispettare le normative regionali attualmente vigenti e a continuare a utilizzare, laddove previsto, il codice regionale o provinciale. «Non scordiamoci che la banca dati nazionale deve ottenere il via libera della Conferenza Stato Regioni e non è detto che tutte quante le Regioni decidano di cedere la delega al ministero del Turismo per gestire questo adempimento. Quindi non sappiamo quando entrerà in vigore il nuovo sistema, ma prima ciò avviene e meglio è, soprattutto per gli operatori onesti», aggiunge il presidente dell'Associazione italiana gestori affitti brevi (Aigab), Marco Celani. LA SCADENZA È scaduto invece il 15 febbraio il termine entro il quale i gestori di piattaforme di affitti brevi dovevano inviare all'Agenzia delle Entrate i dati degli operatori che effettuano tramite loro operazioni economiche, come impone la direttiva europea Dac7 sullo scambio automatico di informazioni sugli immobili affittati per brevi periodi nei Paesi Ue. Anche in questo caso l'obiettivo è di contrastare l'evasione fiscale e, nello specifico, quella legata alle transazioni economiche che avvengono esclusivamente online. I gestori delle piattaforme erano tenuti a comunicare informazioni relative allo svolgimento delle attività di locazione di beni immobili, alla prestazione di servizi personali, alla vendita di beni e al noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto. I prezzi degli affitti brevi, nel frattempo, stanno correndo un po' in tutte le principali città italiane, e in particolare a Roma, Firenze e Napoli, dove stando ad alcune stime si sarebbero registrati rincari anche superiori al 50% rispetto al periodo pre-Covid. In Italia il mercato degli affitti brevi vale attorno agli undici miliardi di euro. Per l'Aigab sono 640 mila le case in Italia per le quali esiste un annuncio online. Circa il 96% appartiene a proprietari singoli, mentre una su quattro è gestita da operatori professionali (o property manager) per conto dei proprietari. Francesco Bisozzi © RIPRODUZIONE RISERVATA.

TESTATA: IL SOLE 24 ORE**15 FEBBRAIO 2024**<https://www.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-entro-15-febbraio-l-invio-dati-proprietari-entrate-AFOrClIC>

Affitti brevi, entro il 15 febbraio l'invio dei dati dei proprietari alle Entrate

L'obiettivo è combattere l'evasione fiscale

di Annarita D'Ambrosio

Novità per gestori di piattaforme di affitti brevi e per gli stessi proprietari di alloggi a partire dal 15 febbraio. Scade infatti in queste ore il termine per la presentazione del file Dac7, la direttiva europea 2021/514 del Consiglio del 22 marzo 2021, poi recepita in Italia dal Dlgs 32/2023. La direttiva introduce lo scambio automatico di informazioni sugli immobili affittati per brevi periodi nei paesi europei.

I gestori di piattaforma (con alcuni casi di esclusione ed esonero) sono tenuti a comunicare all'agenzia delle Entrate informazioni connesse allo svolgimento delle attività di locazione di beni immobili, prestazione di servizi personali, vendita di beni e noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto al fine di percepire un corrispettivo, in relazione a venditori (i proprietari dell'alloggio o i gestori dello stesso) residenti in Italia o in un altro Stato membro dell'Unione europea o che forniscono servizi di locazione di beni immobili situati in Italia o in un altro Stato membro. L'obiettivo evidente è combattere l'evasione fiscale.

La platea degli obbligati e le comunicazioni da inviare

Identificativo del venditore, giro d'affari maturato online, eventuali imposte trattenute e, in caso di locazione, dati dell'immobile affittato e numero di giorni di affitto. Sono alcune delle informazioni che i gestori di piattaforme digitali operanti in Italia sono tenuti a comunicare all'agenzia delle Entrate. Sono soggetti all'obbligo i gestori di piattaforme residenti a fini fiscali in Italia o, se non hanno la residenza fiscale nel territorio dello Stato italiano, come coloro che (alternativamente) sono costituiti, disciplinati o regolamentati secondo la legge dello Stato oppure hanno la sede di direzione, compresa la sede di direzione effettiva, nel territorio dello Stato oppure hanno una stabile organizzazione nel territorio dello Stato.

Sono obbligati alla comunicazione anche i Foreign platform operator (Fpo) cioè i gestori di piattaforma diversi dai precedenti che però facilitano l'esecuzione di un'attività pertinente da parte di venditori oggetto di comunicazione. Vi sono tenuti anche i property manager, i gestori immobiliari autonomi o facenti parte di una associazione. L'agenzia delle Entrate in una faq precisa che «nel caso in cui il property manager presenti i requisiti per essere considerato un gestore di piattaforma tenuto alla comunicazione dovrà assolvere agli adempimenti di adeguata verifica in materia fiscale e di comunicazione delle informazioni previsti dal Dlgs 32/2023 (Faq Ocse sezione I, numero 15)».

Cosa cambia per i proprietari degli immobili locati

I proprietari dell'immobile innanzitutto avranno il compito di fornire alla piattaforma dati corretti ed esaustivi. Devono essere consci che quei dati da oggi non saranno più solo conservati in un data base nazionale di futura costituzione ma confluiranno in uno europeo. C'è poi un'altra ipotesi da considerare, non remota in verità, quella relativa all'immobile che viene affittato direttamente dal proprietario con un property manager a supporto. Se l'alloggio risulta indicato in una piattaforma promozionale e il nome del property manager compare insieme a quello del proprietario occorre distinguere il caso del property manager tenuto alla comunicazione da quello esente. Nel primo caso la piattaforma comunica alle Entrate quale venditore il solo property manager, nel secondo il venditore da indicare è invece il proprietario dell'immobile (Faq Ocse sezione III, numero 9).

La posizione dei gestori professionali

L'Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) aveva chiesto ed ottenuto la proroga dell'invio dati dal 31 gennaio al 15 febbraio, ufficializzata dall'agenzia delle Entrate con il provvedimento 22931 del 30 gennaio. A parte la data, nel provvedimento era stata anche aggiunta la possibilità di affidare la comunicazione agli intermediari abilitati in base al Dpr 322/1998 rendendo meno gravoso il compito da parte dei gestori.

Il presidente Aigab Marco Celani, ad di Italianway, che gestisce oltre 5mila immobili contrattualizzati tra Italia ed alcuni paesi esteri, aveva parlato infatti di un «adempimento complesso anche dal punto di vista tecnico che può mettere in grande difficoltà gli operatori non strutturati o che non abbiano investito su un'infrastruttura tecnologica funzionale».

Nelle faq Aigab inviate agli associati, elaborate in collaborazione con i commercialisti Sabrina Della Valle e Sergio Lombardi, presidente Osservatorio sul turismo dell'Ordine dottori commercialisti di Roma, si precisa che il proprietario che promuove un solo immobile su una o più piattaforme non è tenuto a comunicare i dati. È considerato un venditore e saranno le piattaforme a fare la segnalazione dei suoi redditi.

I campi da popolare obbligatoriamente

Per ciascun proprietario persona fisica di un immobile oggetto di comunicazione i campi da popolare obbligatoriamente sono:

- nome e cognome di tutti i proprietari;
- indirizzo di residenza;
- codice fiscale;
- partita Iva se disponibile;
- data di nascita.

Per ciascun proprietario persona giuridica:

- ragione sociale;
- indirizzo;
- codice fiscale;
- partita Iva se disponibile;

- numero di registrazione dell'attività;
- presenza di una stabile organizzazione in Italia se il soggetto è non residente.

Le sanzioni

In caso di omessa comunicazione delle informazioni il gestore della piattaforma o il property manager tenuto alla comunicazione è soggetto alla sanzione prevista dall'articolo 10, comma 1, Dlgs 471/1997 che va da 2.000 a 21.000 euro, aumentata della metà; pertanto la sanzione varia da 3.000 euro a un massimo di 31.500 euro. Nei casi di incompleta o inesatta comunicazione si applica la medesima sanzione dell'articolo 10 citato ma ridotta della metà, quindi da 1.000 euro a 10.500 euro.

TESTATA: NORME&TRIBUTI+ FISCO (IL SOLE 24 ORE)**31 GENNAIO 2024**

<https://ntplusfisco.ilsole24ore.com/art/affitti-brevi-e-piattaforme-digitali-slitta-15-febbraio-l-invio-dati-dac7-AFB6o1XC?uuid=affitti-brevi-e-piattaforme-digitali-slitta-15-febbraio-l-invio-dati-dac7-AFB6o1XC>

Affitti brevi e piattaforme digitali, slitta al 15 febbraio l'invio dati Dac7

Ufficializzata da parte delle Entrate la proroga del termine per l'invio dei dati. Trasmissione possibile anche tramite gli intermediari abilitati

Prorogato dal 31 gennaio al 15 febbraio il termine per la presentazione del file Dac7. L'anticipazione pubblicata sui social martedì sera dai vertici dell'Aigab (Associazione italiana gestori affitti brevi) è stata ufficializzata dall'agenzia delle Entrate (provvedimento prot. n. 22931 del 30 gennaio, pubblicato mercoledì 31).

A parte la data, viene aggiunta la possibilità di affidare la comunicazione agli intermediari abilitati in base al Dpr 322/1998. Restano invariati tutti gli altri aspetti dell'adempimento disciplinati dal provvedimento n. 406671/2023 che detta le regole operative del Dlgs n. 32/2023, il quale, a sua volta, ha dato attuazione alla direttiva Ue 2021/514, cosiddetta Dac7.

La procedura

L'agenzia delle Entrate certifica l'avvenuta presentazione delle comunicazioni mediante una ricevuta (entro cinque giorni lavorativi successivi a quello di protocollazione del file) la quale può avere esito positivo oppure negativo. In caso di esito negativo, occorre trasmettere nuovamente il file e se l'invio viene effettuato oltre il termine di scadenza ordinario, la comunicazione è considerata tardiva ma comunque correttamente acquisita.

Il contenuto delle comunicazioni inviate dai gestori di piattaforme è trasmesso dall'Agenzia alle altre autorità competenti degli Stati membri di residenza dei venditori segnalati e, qualora questi forniscano servizi di locazione di beni immobili, alle autorità competenti degli Stati membri in cui gli stessi immobili sono situati, entro i due mesi successivi alla fine del periodo di comunicazione cui le stesse si riferiscono. Il primo scambio di informazioni è effettuato entro il 29 febbraio 2024.

Il gestore di piattaforma è obbligato a conservare le informazioni utilizzate per adempiere agli obblighi di adeguata verifica fino al 31 dicembre del quinto anno successivo a quello civile in cui le informazioni sono comunicate o avrebbero dovuto essere comunicate.

Le sanzioni

L'omessa comunicazione delle informazioni è soggetta alla sanzione prevista dall'articolo 10, comma 1, del d.lgs. 471/1997 che va da 2.000 a 21.000 euro, aumentata della metà; pertanto la sanzione varia da 3.000 euro a un massimo di 31.500 euro. Nei casi di incompleta o inesatta comunicazione si applica la medesima sanzione dell'articolo 10 citato ma ridotta della metà, quindi da 1.000 euro a 10.500 euro.

I soggetti coinvolti

L'obbligo riguarda i gestori di piattaforme, intendendo per tali qualsiasi software accessibile agli utenti (siti web, app) che consente ai venditori di essere collegati con altri utenti allo scopo di svolgere, direttamente o indirettamente, un'attività finalizzata all'ottenimento di un corrispettivo e che rientra in una delle tipologie elencate di seguito:

- la locazione di beni immobili, compresi gli immobili residenziali e commerciali, nonché qualsiasi altro bene immobile e spazio di parcheggio;-
- i servizi personali;
- la vendita di beni;
- il noleggio di qualsiasi mezzo di trasporto.

Sono soggetti all'obbligo i gestori di piattaforme residenti a fini fiscali in Italia o, se non hanno la residenza fiscale nel territorio dello Stato, coloro che (alternativamente) sono costituiti, disciplinati o regolamentati secondo la legge dello Stato oppure hanno la sede di direzione, compresa la sede di direzione effettiva, nel territorio dello Stato oppure hanno una stabile organizzazione nel territorio dello Stato. Sono obbligati alla comunicazione anche i Foreign platform operator (Fpo) cioè i gestori di piattaforma diversi dai precedenti che però facilitano l'esecuzione di un'attività pertinente da parte di venditori oggetto di comunicazione o di un'attività pertinente che comporta la locazione di beni immobili ubicati in uno Stato membro.

I gestori delle piattaforme devono inserire nel contratto con il venditore una clausola unilaterale in base alla quale, se il venditore oggetto di comunicazione non fornisce tutte o alcune delle informazioni richieste a seguito dell'invio di due solleciti di risposta successivi alla richiesta iniziale, decorsi sessanta giorni dall'invio di quest'ultima, il profilo del venditore viene chiuso e viene impedito allo stesso di iscriversi nuovamente alla piattaforma oppure, in alternativa, il gestore di piattaforma trattiene il corrispettivo dovuto al venditore fino a quando non sono fornite le informazioni richieste.

«Apprendiamo con soddisfazione - precisa il presidente Aigab, l'associazione dei property managers in Italia, Marco Celani - che è stata accolta la nostra richiesta di proroga della scadenza. Continuiamo a confrontarci con l'agenzia delle Entrate perché si tratta di un adempimento complesso anche dal punto di vista tecnico e che può mettere in grande difficoltà gli operatori non strutturati o che non abbiano investito su un'infrastruttura tecnologica funzionale».

Gli esclusi

Restano, invece, esclusi dall'obbligo di comunicazione i gestori di piattaforme che abbiano dimostrato all'autorità competente, mediante apposita comunicazione, che la

piattaforma non include venditori oggetto di comunicazione. Il decreto definisce "escluso" un venditore che, alternativamente:

- 1) è un'entità statale;
- 2) è un'entità il cui capitale è regolarmente negoziato in un mercato regolamentato di valori mobiliari ovvero un'entità collegata di un'entità di tal tipo;
- 3) è un'entità per la quale il gestore di piattaforma ha facilitato oltre 2.000 attività pertinenti mediante la locazione di beni immobili in relazione a una proprietà inserzionata durante il periodo oggetto di comunicazione;
- 4) è un venditore per il quale il gestore di piattaforma ha facilitato meno di 30 attività pertinenti mediante la vendita di beni e l'importo totale del relativo corrispettivo versato o accreditato non era superiore a 2.000 euro durante il periodo oggetto di comunicazione.

I dati da raccogliere

Le piattaforme online sono obbligate a raccogliere i dati di tutti gli account venditori, siano essi persona fisica o entità giuridica che operano in specifici ambiti. I dati da raccogliere sono, però, diversi a seconda della natura dei soggetti.

I dati che devono essere comunicati sono quelli relativi ai venditori cioè agli utenti, persone fisiche o giuridiche, fruitori della piattaforma, che nel periodo oggetto di comunicazione svolgono un'attività rilevante percependone un corrispettivo.

Con riferimento ai venditori persone fisiche, i gestori di piattaforma devono comunicare i seguenti dati:

- a) nome e cognome;
- b) indirizzo principale;
- c) l'eventuale Nif (numero di identificazione fiscale rilasciato da uno Stato membro o un elemento identificativo equivalente) rilasciato al venditore, con l'indicazione del singolo Stato membro di rilascio e, in assenza di Nif, il luogo di nascita del venditore;
- d) il numero di partita Iva del venditore, se disponibile;
- e) la data di nascita.

Con riferimento ai venditori persone giuridiche, oltre ai precedenti dati, sono richiesti il numero di registrazione dell'attività e la presenza eventuale di una stabile organizzazione tramite la quale sono svolte attività pertinenti nell'Unione, con l'indicazione dei singoli Stati membri in cui tale stabile organizzazione è ubicata.

Tra i dati da comunicare all'amministrazione finanziaria, sono, infine, richiesti anche alcuni dati "sensibili" quali: l'identificativo del conto finanziario del venditore su cui viene accreditato l'importo della transazione; il nome del titolare del conto finanziario; eventuali diritti, commissioni o imposte trattenuti o addebitati dal gestore di piattaforma; il numero di giorni di locazione e il tipo di ogni singola proprietà inserzionata durante il periodo oggetto di comunicazione. Per tutte queste informazioni, il legislatore europeo ha garantito il rispetto della privacy.

Il gestore esonerato

anche il gestore esonerato (si veda l'articolo di Nt+ Fisco) deve predisporre una «Comunicazione di assenza di dati da comunicare» nella quale indica:

- la denominazione
- il codice fiscale
- lo Stato membro di residenza e il domicilio fiscale
- gli indirizzi elettronici, inclusi i siti web, l'attestazione, sotto la propria responsabilità, del motivo di esclusione
- l'anno per cui si ritiene escluso.

AGENZIA: ANSA**16 GENNAIO 2024**ECO:Tassa soggiorno
2024-01-16 16:53Tassa soggiorno: Aigab, aumenti portano a perdita competitività
Il presidente in audizione alla commissione Finanze del Senato
ROMA

(ANSA) - ROMA, 16 GEN - "L'Italia è rapidamente diventato il Paese nel quale un elevato numero di Comuni ha adottato la possibilità di far pagare ai viaggiatori l'imposta di soggiorno, con meccanismi di calcolo spesso complessi, con molte esenzioni rispetto al periodo d'imposta e al tipo di soggetti esenti". Lo dice Marco Celani, presidente di Aigab - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi. Secondo Celani nel corso del 2023 molti Comuni hanno aumentato in modo molto significativo il valore dell'imposta, in particolare Roma, Milano e Firenze, peraltro incrementando il valore dell'imposta a carico degli affitti brevi in modo molto più marcato di quanto abbiano fatto per gli hotel (a Roma l'aumento per gli affitti brevi è stato del 71% contro il 25% degli hotel di fascia equivalente, a Milano del 50% contro il 12,5%, a Firenze dell'83% contro il 33%). "Questo - spiega - potrebbe portare a una diminuzione del numero e della durata dei pernotti, una perdita di competitività di queste città rispetto ad altre destinazioni europee, una generale perdita di competitività del Sistema Paese che esige una tassa in più dallo straniero, visto come un soggetto da mungere prima ancora di arrivare a destinazione. Infine una spinta, soprattutto all'indirizzo di famiglie in cerca di mete per vacanze estive lunghe, verso la ricerca di soluzioni in nero, data l'incidenza delle varie imposte, sempre più elevate sul settore affitti brevi". La difformità nell'identificazione dei soggetti esenti e della durata delle esenzioni rende difficile ai software di mercato il processo di automazione del calcolo e della raccolta di tali cifre, tanto che "recentemente, lo stesso Comune di Roma Capitale - ricorda Celani - ha inviato quasi 5.000 cartelle esattoriali in larga misura errate, proprio perché lo stesso Comune non ha tenuto conto del proprio Regolamento in materia di esenzioni". L'Aigab propone quindi di limitare il ricorso dei Comuni all'imposta di soggiorno come strumento di raccolta di nuove tasse, rischiando in questo modo di far perdere competitività all'intero Paese e di armonizzare a livello nazionale la tipologia di esenzioni possibili in modo da rendere codificabile in modo uniforme il calcolo e la raccolta dell'imposta. (ANSA).