



**Multe più salate**  
Regole e novità  
per gli affitti brevi

di **Bonciani, Voltattorni**  
a pagina 23

# Affitti brevi, la stretta del governo Minimo di 2 notti e multe più salate

Il ddl Santanchè: dalla terza casa stop alla cedolare secca. Firenze, Nardella chiede autonomia

Un Codice identificativo nazionale su campanelli, annunci online e palazzi. Almeno 2 notti di soggiorno. E poi rispetto degli obblighi di igiene, sicurezza e antincendio, così come avviene per le strutture alberghiere. Il tutto con sanzioni fino a 8 mila euro per chi non si adegua. Anche l'Italia si avvia ad avere una regolamentazione sugli affitti brevi. Dopo Barcellona, Parigi, e l'ultima stretta di New York, che limita le locazioni brevi solo dove vive anche l'host, il proprietario di casa. Annunciato più volte, è arrivato il disegno di legge del ministero del Turismo che in 8 articoli disciplina «le locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche».

Si tratta di una stretta ulteriore rispetto al testo presentato alle categorie in maggio, che definisce regole uniformi per tutta Italia per «contrastare il fenomeno dell'abusivismo nel settore». Arriva il Cin, il Codice identificativo nazionale, obbligatorio e assegnato dal ministero per gli affitti brevi: dev'essere esposto sull'abitazione e sull'edificio e segnalato sull'annuncio online con il nume-

## La vicenda

● La ministra del Turismo, Daniela Santanchè, ha diffuso il nuovo testo della proposta normativa sulle locazioni di immobili a uso abitativo per finalità turistiche

● Fra le novità ci sarà l'obbligo di Cin per ogni immobile, la durata minima sale a due notti nelle aree del centro storico con multe sino a 5 mila euro per chi contravverrà

ro dei posti letto. Senza, le sanzioni arrivano a 8 mila euro. È previsto poi un tetto minimo di 2 notti (nei 14 comuni metropolitani e nelle città d'arte) di permanenza. Un limite che non piace però all'Aigab, l'associazione italiana gestori affitti brevi, che lo considera «un favore agli albergatori». Ma Federberghi è soddisfatta a metà. Il presidente Bernabò Bocca aveva chiesto che il tetto salisse a 3 giorni: «Si sarebbe evitata la concorrenza agli alberghi — spiega al *Corriere* —, soprattutto nel weekend». Salta la deroga per le famiglie numerose: se scelgono case private, devono restare almeno 2 giorni.

Si abbassa a 2 — da 4 —, il limite massimo di case da destinare alla locazione breve usufruendo dell'agevolazione della cedolare secca: da 3 in su il proprietario diventa imprenditore e dovrà rispettare la relativa disciplina. Una scelta che ha fatto saltare sulla sedia le associazioni Aigab, Confedilizia, Fiaip e Prolocatur che in una nota congiunta bocciano il ddl «palesamente mirato a contrastare l'ospitalità in casa a van-

taggio di quella in albergo» e parlano di «deriva liberticida rispetto al diritto costituzionalmente garantito di poter affittare liberamente il proprio immobile». Tra le nuove regole (contestate), c'è anche il rispetto degli adempimenti su sicurezza, igiene e anti-incendio. «Sono molti anni che si aspettava un intervento specifico — dice la ministra Daniela Santanchè —, abbiamo affrontato la situazione degli affitti brevi già mesi fa avviando tavoli di confronto con associazioni, Regioni e sindaci: questa nostra proposta serve per formulare soluzioni efficaci ed efficienti che possano essere condivise».

Ma intanto c'è già il caso Firenze, la prima città in Italia, con i suoi 15 mila alloggi affittati a turisti, a muoversi senza attendere governo e Parlamento. In giugno, è stata introdotta la nuova classificazione di «residenza temporanea» per gli affitti brevi turistici, sotto i 30 giorni, che vieta nuove residenze temporanee nell'area Unesco. Sarà in vigore da novembre. Ma già 4 mila proprietari di case si sono affrettati ad iscriversi al registro delle locazioni turistiche, per eludere il blocco. E sulla bozza Santanchè il sindaco Dario Nardella dice: «È un primo timido passo avanti, ma servono più poteri ai sindaci».

**Mauro Bonciani**  
**Claudia Voltattorni**

© RIPRODUZIONE RISERVATA



## Le città

### Venezia

## Le norme per i gestori e il limite dei 120 giorni

Orari precisi di check-in e check-out, sacchetti dell'immondizia «tracciabili» per controllare che gli ospiti conferiscano in modo corretto i rifiuti, informazioni sulle norme di comportamento in città, sicurezza e «interazione» con il contributo d'accesso. Il Comune preferisce il decalogo alla limitazione tout-court degli alloggi turistici. E dire che a luglio dello scorso anno il Parlamento aveva approvato una norma ad hoc per Venezia che dava modo al Comune di limitare i giorni di affitto. I gestori dovranno aderire a un regolamento, una sorta di decalogo da sottoscrivere e, rispettare. Se non lo faranno, la casa non potrà essere locata per più di 120 giorni l'anno e i comportamenti scorretti (non si potranno ad esempio fare schiamazzi o procedere con i trolley di notte) saranno sanzionati. Faro di Ca' Farsetti la tutela della proprietà privata da un lato e, dall'altro, la conciliazione tra turismo e qualità della vita dei residenti. Il regolamento sarà presentato nelle prossime settimane.



**Francesco Bottazzo**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Roma

## Il Comune: l'abusivismo ci toglie fino a 40 milioni

Sono 22.828 a Roma le strutture ricettive extralberghiere (bed and breakfast, affittacamere, case vacanze), cresciute del 22% in quattro anni (nel 2019, prima della pandemia, erano 17.940): oltre la metà, 12 mila secondo le stime del Comune, sono abusive. Il sommerso impatta in modo significativo sui conti pubblici: il Campidoglio calcola che l'ammancio sia tra i 20 e i 40 milioni di euro di evasione della tassa di soggiorno. La corsa a valorizzare gli immobili a fini turistici è destinata ad aumentare con il Giubileo, quando si prevede l'arrivo di 30 milioni di pellegrini. L'assessore comunale al Turismo, Alessandro Onorato, ha ingaggiato una battaglia per contingentare le nuove aperture nel sito Unesco e chiede al governo di modificare la normativa vigente per impedire agli irregolari di utilizzare le piattaforme di vendita online. L'amministrazione pensa anche a una certificazione di qualità per tutelare gli operatori sani e orientare i consumatori.



**Maria Egizia Fiaschetti**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

### Barcellona

## Due anni di divieti Il centro si è ripopolato

Barcellona è stata la prima città a vietare l'affitto breve di camere private. L'iniziativa è partita dalla sindaca Ada Colau, che già ad agosto 2020 aveva testato il piano per contenere la diffusione ulteriore del Covid-19. Nel 2021 è arrivata la stretta definitiva con l'obiettivo di proteggere gli affitti a lungo termine. Da allora gli host devono mettere a disposizione le stanze per almeno un mese. L'affitto di intere case o appartamenti è permesso solo se si ha un'apposita licenza, ma per molte zone ci sono restrizioni e non è facile ottenerla. Il proprietario che non ha l'autorizzazione, su Airbnb può dare in affitto un massimo di due stanze e deve essere residente in quella casa. Vigeva anche l'obbligo di chiedere il permesso ufficiale dei condomini prima di intraprendere questo business. Un team dedicato controlla le inserzioni illegali e le fa rimuovere. Grazie alle misure contro il turismo mordi e fuggi nel 2022 la città aveva già solo 10 mila case in affitto breve. Oggi anche in centro sono tornate le famiglie.

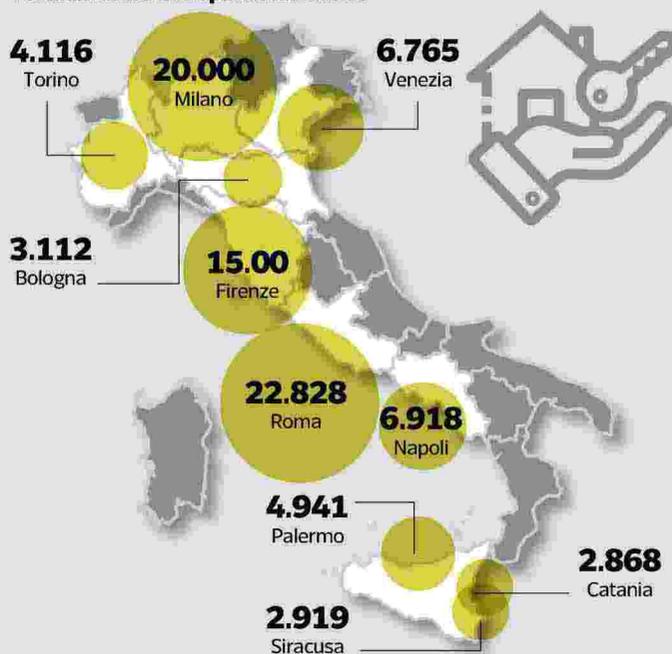


**Elisa Campisi**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Le case per affitti brevi

I Comuni turistici con più unità locative



Fonte: Federalberghi, Sociometrica, Cfrmt e Comuni di Roma, Milano, Firenze

Corriere della Sera

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.

185509