



Ministero dell'Università e della Ricerca

Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari

Roma, 15 marzo 2024

Alla cortese attenzione
dell'On. Ministro
Prof.ssa Anna Maria Bernini
gabinetto@pec.mur.gov.it

e, p.c. al Segretario Generale
Cons. Francesca Gagliarducci
segretariatogenerale@mur.gov.it

alla Direzione generale
degli ordinamenti della formazione superiore e del
diritto allo studio
c.a. Dott. Gianluca Cerracchio
dgordinamenti@pec.mur.gov.it

LORO SEDI

Oggetto: PARERE SULLA PROPOSTA DI LEGGE c.d. “ALTA TENSIONE ABITATIVA”

Adunanza del 14 e 15 marzo 2024

I

IL CONSIGLIO NAZIONALE DEGLI STUDENTI UNIVERSITARI

ASCOLTATA

l'associazione “Alta Tensione Abitativa” intervenuta presso la Commissione “Condizione studentesca” durante la seduta del CNSU tenutasi nelle date del 20 e 21 febbraio 2024

CONSIDERATA

La seguente relazione emersa nel corso dell'intervento stesso e dai lavori successivi della Commissione “Condizione Studentesca”:

La locazione breve turistica in Italia è stata introdotta con l'articolo 4 del Decreto Legislativo n. 50 del 2017. Questa normativa ha disciplinato le locazioni di tipo abitativo di durata non superiore ai 30 giorni con finalità turistiche, introducendo anche specifiche disposizioni fiscali come la



Ministero dell'Università e della Ricerca

Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari

possibilità di applicare una cedolare secca del 21% sui corrispettivi ottenuti da queste locazioni. Inoltre, la normativa prevede che la vendita di tali servizi possa avvenire attraverso piattaforme telematiche, che agiscono come intermediari immobiliari e applicano una ritenuta a titolo di imposta del 21%.

Da allora, gli appartamenti o le stanze locate con questa formula sono incrementate in modo preoccupante. Nel 2022, si stima che ci siano state circa 950mila abitazioni affittate attraverso piattaforme di locazione breve. In città come Milano, si è registrato un aumento degli annunci attivi del 43% tra dicembre 2021 e settembre 2022, a Roma un aumento del 13%, e a Firenze del 20,6%. Questi dati evidenziano una crescente popolarità e un aumento dell'offerta nel settore degli affitti brevi nelle grandi città italiane.

Tale incremento è stato accompagnato da una serie di problematiche, particolarmente evidenti nelle città con un elevato flusso turistico. Gli affitti brevi turistici hanno impattato sul tessuto urbano e danneggiato sia i residenti, sia gli studenti e i lavoratori fuorisede. Queste problematiche possono essere analizzate sotto vari aspetti:

1. **Riduzione della disponibilità di alloggi:** Una delle conseguenze più evidenti degli affitti brevi turistici è la diminuzione degli immobili disponibili per affitti a lungo termine. Ciò rende più difficile per i residenti e i fuorisede trovare alloggi adeguati e convenienti, spingendo in alcuni casi le persone fuori dalle loro comunità a causa dell'incremento dei prezzi.
2. **Aumento dei costi abitativi:** Con l'aumentare della domanda per gli affitti brevi, i prezzi degli immobili tendono a crescere. Questo non solo influisce sulla disponibilità di alloggi accessibili per i residenti ma può anche portare a una speculazione immobiliare, con proprietari che preferiscono affittare a turisti per brevi periodi piuttosto che impegnarsi in locazioni a lungo termine a residenti, per ottenere maggiori rendite.
3. **Alterazione del tessuto sociale e comunitario:** La prevalenza degli affitti brevi può erodere il senso di comunità nelle zone urbane, trasformando quartieri storicamente residenziali in aree a prevalente destinazione turistica. Questo può portare alla perdita di servizi essenziali per i residenti, come negozi di quartiere e spazi pubblici, sostituiti da servizi orientati esclusivamente al turismo.
4. **Impatti sulla coesione sociale:** La rotazione costante di ospiti può diminuire la sicurezza e la coesione sociale all'interno dei quartieri. La mancanza di legami stabili tra gli abitanti può rendere più difficile la creazione di un senso di appartenenza e di comunità, fondamentali per il benessere sociale e la sicurezza delle aree urbane.
5. **Pressione su servizi e infrastrutture:** Un elevato numero di turisti non governato adeguatamente può mettere sotto pressione le infrastrutture locali e i servizi pubblici, come trasporti, raccolta dei rifiuti e servizi di emergenza, che potrebbero non essere dimensionati per gestire picchi stagionali di popolazione legati al turismo.
6. **Impatto ambientale:** Gli affitti brevi possono anche avere un impatto ambientale, con un incremento del consumo di risorse e della produzione di rifiuti. La gestione non sempre sostenibile di questi aspetti può aggravare le sfide ambientali urbane.



Ministero dell'Università e della Ricerca

Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari

La tragica situazione e la mancanza di qualsiasi strumento di regolamentazione e governo, evidenzia la necessità di un intervento normativo per colmare questo vuoto come – peraltro – è già previsto in molti altri Paesi:

- Germania: Berlino richiede un permesso per affitti brevi di intere proprietà, con un limite di 90 giorni l'anno per le seconde case. Monaco e Stoccarda hanno limiti simili.
- Olanda: Amsterdam limita gli affitti a 30 notti l'anno, oltre le quali è necessario un permesso.
- Portogallo: Stop a nuove licenze per Airbnb eccetto che in aree rurali, con revisione delle licenze ogni cinque anni.
- Spagna: A Barcellona gli affitti di stanze private per meno di 31 giorni sono vietati. Palma ha bandito gli affitti turistici in appartamenti.
- Regno Unito: Londra impone un limite di 90 notti all'anno per gli affitti Airbnb senza richiedere un cambio d'uso. La Scozia richiede ora una licenza per gli affitti brevi.
- USA e Canada: Normative varie con restrizioni e requisiti di licenza in città come Honolulu, New York e Palm Springs. In Canada, Montreal e Vancouver hanno misure per assicurare alloggi ai residenti.
- Asia e Australia: Penang, Malesia, ha vietato gli affitti brevi turistici e Tokyo, Giappone, limita gli affitti a 180 giorni l'anno. Singapore impone un periodo di affitto minimo che rende illegali la maggior parte dei soggiorni brevi. A Sydney, gli affitti brevi sono limitati a 180 giorni l'anno.

Tale quadro rende chiaro come l'Italia sia il più grande Stato senza alcuna regolamentazione o limitazione sugli affitti turistici brevi. Vorrebbe colmare la lacuna la Proposta di Legge promossa dall'Associazione Alta Tensione Abitativa. Essa intende modificare la Legge 9 dicembre 1998 n. 431 riguardante la disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo si presenta come una risposta significativa all'emergenza abitativa accentuata dalla pressione turistica in alcune zone d'Italia. La sua importanza può essere compresa attraverso diversi aspetti chiave:

1. Risposta all'emergenza abitativa in zone ad alta pressione turistica: In città come Venezia, dove il turismo ha un impatto notevole sulla disponibilità di alloggi per residenti, questa legge mira a regolamentare le locazioni brevi, preservando così gli spazi abitativi per gli affitti a lungo termine.
2. Regolamentazione degli affitti brevi: La proposta di legge offre ai Comuni uno strumento per controllare e regolamentare gli affitti brevi, cruciali per mantenere l'equilibrio tra le necessità turistiche e quelle residenziali, attraverso l'introduzione di soglie per la destinazione degli immobili a locazioni brevi e la revisione quinquennale di tali soglie.
3. Flessibilità per i Comuni: Ai Comuni viene data la facoltà di adeguare le regolamentazioni alle specifiche esigenze territoriali, potendo stabilire differenti soglie per le locazioni brevi in diverse zone all'interno di un comune, garantendo così un approccio personalizzato alla gestione dell'emergenza abitativa.
4. Equità e rotazione nella concessione delle autorizzazioni: La legge prevede un sistema di autorizzazioni quinquennali per gli affitti brevi, con l'obiettivo di garantire una distribuzione



Ministero dell'Università e della Ricerca

Consiglio Nazionale degli Studenti Universitari

- e una rotazione tra i proprietari, evitando così monopolizzazioni eccessive del mercato da parte di pochi soggetti.
5. Inclusionione di b&b e affittacamere: Estendendo la normativa anche a queste forme di ricettività, si previene il rischio che le locazioni brevi si spostino verso questi alloggi, eludendo la regolamentazione e mantenendo inalterato l'impatto negativo sul mercato immobiliare residenziale.
 6. Monitoraggio e aggiornamento: La proposta prevede un sistema di monitoraggio dell'attuazione della legge e della situazione abitativa, con la pubblicazione di relazioni dettagliate ogni 24 mesi e l'aggiornamento periodico dei comuni ad alta tensione abitativa, assicurando così la continua efficacia della normativa.

In conclusione, questa legge è importante perché mira a bilanciare le esigenze di residenti e turisti, preservando la disponibilità di alloggi a lungo termine in aree soggette a forte pressione turistica. Fornisce ai Comuni strumenti flessibili e adeguati ad affrontare le specificità locali, promuovendo al contempo un mercato degli affitti più equo e sostenibile.

ESPRIME

Supporto alla proposta di legge allegata (all.1), esortando il Governo e il Parlamento ad adottare misure urgenti per regolamentare e limitare la piaga delle locazioni brevi turistiche.

*La Presidente
Alessia Conti*