

AFFITTI BREVI COLPITI DA PROVVEDIMENTI IDEOLOGICI

Gli affitti brevi sono divenuti, negli ultimi tempi, un argomento di grande attualità, anche perché ritenuti – da alcuni – la principale causa dell'emergenza abitativa di molti centri urbani. L'approccio del problema è, tuttavia, soprattutto dirigista e vincolistico, quando non punitivo. Infatti, si chiede a gran voce che essi vengano regolamentati. Attraverso, tuttavia, una regolamentazione divenuta campo di una lotta ideologica: da un lato chi vuole preservare libertà e dinamismo; dall'altro, una classe dirigente sempre più autoritaria. Dietro la pretesa di tutelare le città si cela la volontà di soffocare l'iniziativa privata, criminalizzare la proprietà e ridurre i cittadini a semplici ingranaggi di un sistema pianificato.

Quando si chiede che essi vengano regolamentati si dimentica che nell'ultimo decennio in Italia vi è stato un profluvio di norme che hanno riguardato la materia. A partire dal 2017 (obbligo di ritenuta fiscale alla fonte in capo ai proprietari; obbligo di trasmissione all'Agenzia delle Entrate dei dati relativi ai contratti stipulati; applicazione dell'imposta di soggiorno, ecc.) fino al 2023 con gli obblighi in materia di CIN (Codice Identificativo Nazionale), nonché di dotarsi dei dispositivi di sicurezza (rilevatore di gas, estintori, ecc.) e di fornire i dati statistici alle Regioni.

Peraltro, non sono solo l'ideologia e la furia regolatoria a determinare il clima ostile nei confronti dei proprietari che decidono di utilizzare le locazioni brevi per i loro immobili. Esistono anche altri fattori e altri attori. Anzitutto gli interessi economici che vedono i rappresentanti degli imprenditori alberghieri sempre in prima linea per contrastare questa forma di locazione, con richiesta di nuovi oneri, ulteriori limitazioni e financo divieti. Col tentativo di giustificare tutto ciò con risibili preoccupazioni per le famiglie e gli studenti a cui i proprietari sottrarrebbero le case ad essi destinate.

La santa alleanza contro questo esercizio del diritto di proprietà si completa poi con la componente particolarmente agguerrita dei Sindaci delle maggiori città, che, intimamente consapevoli della propria incapacità di risolvere i problemi sociali dei propri cittadini, hanno facilmente individuato negli affitti brevi il capro espiatorio di ogni carenza, soprattutto abitativa, del loro territorio.

E da ultimo ci si sono messe anche le Regioni. E' di questi giorni il progetto di legge della Regione Emilia Romagna recante la disciplina degli immobili destinati a locazione breve. Anche questa una scelta palesemente ideologica – decisamente contrastata da Confedilizia locale e regionale, sensibilizzando anche i consiglieri regionali di opposizione – in spregio alle competenze di legge, in quanto caratterizzata da: sproporzionalità, dato

che le misure restrittive ivi previste affidate ai Comuni (divieti, percentuali massime) sono potenzialmente così invasive da configurare uno “svuotamento” del diritto di proprietà; arbitrarietà, per la mancanza di criteri oggettivi e vincolanti per l’esercizio della discrezionalità comunale, che apre la strada a decisioni arbitrarie, basate su mere valutazioni politiche; distorsione del mercato, in quanto la frammentazione delle regole crea ingiustificate disparità di trattamento, ostacolando la libera iniziativa privata; lesione dell’affidamento, poichè il regime transitorio non tutela adeguatamente chi ha legittimamente intrapreso l’attività di locazione breve, vanificando gli investimenti effettuati. L’attività di accoglienza in case private poi nella maggior parte dei casi è svolta da persone fisiche, tra loro ci sono anche molti pensionati che arrotondano magre pensioni e donne con figli o con persone anziane da accudire, che grazie alla flessibilità di gestione di questa locazione riescono a coniugare le esigenze della famiglia con un’attività lavorativa – neanche troppo remunerativa – come questa. Nella nuova norma della Regione Emilia i privati e le società sarebbero sullo stesso piano, mentre nella pratica sono realtà completamente diverse.

Provvedimenti così restrittivi non giovano neanche ai possibili conduttori, pensate ad esempio alle persone che vengono a curarsi o a prendersi cura dei propri parenti nelle strutture ospedaliere della nostra Regione, non tutti magari si possono permettere di stare in albergo 1 settimana, 15 giorni o più e magari più volte all’anno.

E pensiamo anche ai piccoli borghi, queste realtà possono continuare a vivere grazie ad una connaturata vocazione turistica che va sostenuta, anche incentivando l’ospitalità diffusa tramite le residenze private.

Se la volontà è quella di promuovere la locazione ordinaria non serve ostacolare la locazione breve. Basta incentivare la locazione di lungo periodo dal punto di vista fiscale, usando la leva Imu e Irpef e soprattutto dando ai proprietari certezza di poter rientrare in possesso dell’alloggio alla scadenza del contratto o in caso di morosità in tempi brevi.

In tutto questo contesto mi prego di segnalare l’ottimo pamphlet di Gaetano Masciullo “LA LIBERTÀ ABITA QUI case, affitti brevi e diritto di proprietà”, edito da Liberilibri, (con la prefazione del presidente nazionale di Confedilizia Giorgio Spaziani Testa) che, come una boccata d’ossigeno, con un’analisi documentata e ragionata, ritengo sia in grado di alimentare un dibattito di idee quantomai necessario per un argomento – quello degli affitti brevi in particolare, ma più ampiamente quello del diritto di proprietà e della libertà economica –, che merita di essere sottratto al conformismo, ideologico o interessato che sia, e affidato a persone di buon senso e di buona volontà.

avv. Antonino Coppolino

Presidente Confedilizia Piacenza

Piacenza, 25 novembre 2025