

## Il diritto alla locazione breve

La prima pagina di questo numero di *Confedilizia notizie* è dedicata agli “affitti brevi”. Il tema è di grande attualità, soprattutto in seguito all’approvazione delle norme del “decreto crescita” (provvedimento illustrato nelle sue parti di nostro maggiore interesse all’interno del notiziario) che impongono nuovi adempimenti a carico dei proprietari che decidano di locare per brevi periodi.

Confedilizia non ha nascosto la sua contrarietà a questo nuovo intervento legislativo. Solo a livello nazionale, è almeno il quarto nel giro di due anni e molti di più provengono periodicamente, soprattutto sotto specie di regole per le locazioni turistiche, dalle Regioni. Senza dimenticare che neanche i Comuni fanno mancare la loro quota di obblighi soprattutto burocratici.

Perché tutta questa furia regolatrice? Per una serie di ragioni, sostanzialmente. La prima, innegabile, è la fortissima pressione esercitata da alcune rappresentanze delle imprese alberghiere sui legislatori dei vari livelli per scoraggiare (inutile girarci attorno) questo modo di esercizio del diritto di proprietà che esse considerano, nella gran parte dei casi, una forma di “concorrenza sleale” nei loro confronti. È una ostilità che si alimenta anche di confusione, voluta o meno, fra forme di “ospitalità” diversissime fra loro (dalla locazione pura al *bed and breakfast*, fino a vere e proprie attività imprenditoriali), accomunate solo dall’utilizzo di una piattaforma come *Airbnb*, la cui caratteristica di soggetto non fiscalmente italiano agevola il racconto in negativo di tutti coloro che della stessa fanno uso.

Poi c’è il fronte dei Sindaci di alcune città ad alta affluenza turistica come Firenze e Venezia. Sostengono che gli affitti brevi determinerebbero, in particolare nei centri storici, una riduzione del numero di alloggi locati per far fronte ad esigenze abitative di lunga durata.

Naturalmente, i Sindaci in questione non si preoccupano – prima di discettare sull’utilizzo legittimo di beni privati – di pensare a ciò che potrebbero fare per scongiurare il pericolo paventato senza limitare le libertà dei cittadini. Ad esempio, hanno verificato che gli alloggi di proprietà comunale siano ben amministrati e occupati da chi ne ha diritto? Inoltre, hanno stabilito aliquote Imu-Tasi significativamente più basse per le abitazioni locare con contratti lunghi? Invece di “punire” le attività non gradite, sarebbe più opportuno incentivare quelle desiderate. Ma da questo orecchio pochi amministratori pubblici ci sentono.

Infine, tra gli argomenti contrari alla locazione breve, vi è quello dei problemi di convivenza che insorgerebbero a livello condominiale. Problemi che si possono riscontrare, è innegabile, anche se non sono molto diversi rispetto a quelli che sorgono per la presenza di uno studio medico o di un ufficio (anche se di questi casi non si parla, se non fra gli specialisti della materia condominiale). Ma si tratta di questioni che i privati devono risolvere fra loro, facendo uso delle regole legislative esistenti, oltre che del buon senso. Sta di fatto che le locazioni brevi sono una modalità di utilizzo degli immobili che si è rivelata efficace per restituire un minimo di redditività a beni altrimenti destinati alla rovina o, al minimo, per consentire ai proprietari di pagare le pesanti imposte patrimoniali.

E allora, prima che gli affitti brevi vengano messi fuori legge (si perdoni la provocazione), sarà bene che i tanti proprietari che lamentano (a ragione) il carico fiscale sulle loro proprietà, valutino con attenzione anche questa modalità di utilizzo degli immobili. Le Associazioni territoriali di Confedilizia sono a disposizione per ogni assistenza e consulenza sul tema.

**g.s.t.**

[twitter@gspazianitesta](https://twitter.com/gspazianitesta)

[www.facebook.com/PresidenteConfedilizia](https://www.facebook.com/PresidenteConfedilizia)

da *Confedilizia notizie*, luglio '19

*Confedilizia notizie* è un mensile che viene diffuso agli iscritti tramite le [Associazioni territoriali](#) della Confederazione.