In Italia continua a calare il numero degli affitti brevi turistici

Nelle principali città italiane e nelle località di villeggiatura, per il primo anno dal post-Covid è stata confermata una diminuzione dell'offerta di immobili destinati agli affitti brevi. L'unione di maggiori oneri, costi di gestione e fiscali più elevati e rendimenti netti deludenti ha infatti indotto molti proprietari a **ritirare i propri immobili dal mercato degli affitti brevi**, causandone una significativa contrazione. Tale andamento, tuttavia, non ha toccato i canoni medi di locazione, i quali **continuano a salire**, sospinti dalla domanda sempre solida e dalle nuove incombenze normative. Mentre il numero di annunci online **è sceso di oltre 25mila unità in un solo anno**, le tariffe restano infatti in crescita in quasi tutte le zone monitorate.

L'offerta di case in affitto breve **è calata da 508.000 a 484.000 annunci online nell'ultimo anno**, secondo i dati di AIGAB (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi). Marco Celani, presidente dell'associazione, ha spiegato a *Il Sole 24 Ore* che la riduzione — pari a circa 25.000 unità — è dovuta sia a chi è passato al contratto 4+4, sia a chi, non volendo adeguarsi alle nuove regole, ha preferito lasciare la casa sfitta. Le stime indicano che **50.000 unità sono uscite definitivamente dal mercato degli affitti brevi**. Tra le cause primarie, il nuovo obbligo di inserire il Codice Identificativo Nazionale (finora rilasciati 586.000 CIN) e di dotare gli alloggi di estintori e rilevatori di gas, con sanzioni in caso di omissioni, ha imposto spese aggiuntive e tempi di adeguamento; tariffe medie giornaliere di 100–140 € **valgono poco contro i costi di gestione e una fiscalità più gravosa**, tanto che il 38,5 % degli ex-host denuncia guadagni inferiori a quanto inizialmente atteso.

Se è vero che tale fenomeno sta determinando un'inversione di tendenza nel mercato immobiliare, con un aumento dell'offerta di affitti stabili destinati ai residenti, secondo l'ultimo report di Scenari Immobiliari per il quotidiano economico-finanziario i canoni medi delle locazioni brevi nelle grandi città italiane **hanno fatto segnare incrementi** compresi tra il +2,7 % di Milano (dove si mantengono i livelli più elevati) e il +5,4 % di Firenze. In alcune località balneari gli aumenti sfiorano il +6 % su base annua. Nel complesso, **i prezzi sono cresciuti del 4,7 %** e i rendimenti medi si attestano al +4,4 % rispetto a dodici mesi fa.

Secondo l'Istat, in Italia esistono 35 milioni di immobili residenziali, di cui 25 milioni occupati e 9 milioni sfitti. Di questi, 700.000 unità – circa il 2 % del complesso – sono destinate agli affitti brevi. La maggior parte degli appartamenti oggi offerti con questa formula **non proviene da un passaggio diretto dal lungo termine**, ma da immobili che i proprietari hanno ereditato (32%), o che un tempo abitavano in prima persona prima di trasferirsi altrove (28%), oppure erano rimasti vuoti per anni (26,1 %). Solo una minima

parte (2,2 %) è stata trasformata da contratti di locazione di durata classica. Sul fronte fiscale, la cedolare secca al 26%, introdotta nel 2024, **è stata applicata finora da appena l'11,3 % dei locatori di case brevi**. Il trattamento agevolato si estende solo a chi dichiara canoni da almeno due unità, mentre sul primo appartamento rimane l'aliquota al 21%. Nel frattempo, Pro.Loco Tur ha presentato ricorso alla Corte di Giustizia UE contro il pacchetto Vida, che dal 1° luglio 2028 (o 2030, a seconda delle scelte nazionali) potrebbe **introdurre l'IVA** sui canoni dei portali online.

Che il mercato degli affitti brevi in Italia, dopo una lunga fase di crescita, avesse registrato un calo significativo è risultato evidente dallo scorso marzo, quando, secondo l'AIGAB, gli annunci online erano scesi da 75.000 a 66.660 dal mese di gennaio. La riduzione si era assestata all'11%, raggiungendo a Firenze il 20%. Le cause principali, oltre agli adempimenti richiesti a livello nazionale, si sono rivelate anche **le nuove normative locali**, come quella della Toscana che consente ai Comuni di imporre limiti o divieti nelle aree più turistiche. La legge toscana, nata da forti mobilitazioni cittadine, è stata impugnata dal governo per presunta violazione delle norme su concorrenza e libertà d'impresa. Lo scorso novembre, il collettivo "Salviamo Firenze" aveva inscenato una protesta simbolica contro gli affitti brevi, **coprendo con adesivi rossi circa 500 key box**, le scatole utilizzate dai proprietari per l'accesso agli appartamenti. Gli adesivi riportavano la scritta "Salviamo Firenze X Viverci", un messaggio diretto contro la speculazione immobiliare che, secondo i manifestanti, stava trasformando il centro storico in un luogo sempre meno vivibile per i residenti. **Proteste simili si sono verificate anche in altre città italiane**, come Roma, dove gruppi locali hanno sabotato le key box in segno di protesta.

Stefano Baudino

Laureato in Mass Media e Politica, autore di dieci saggi su criminalità mafiosa e terrorismo. Interviene come esperto esterno in scuole e università con un modulo didattico sulla storia di Cosa nostra. Per *L'Indipendente* scrive di attualità, politica e mafia.