

Assemblea pubblica sulla casa

diritto alla città, affitti brevi e politiche per l'abitare

Bologna 9-10 maggio 2025

Verbale

TAVOLO DI DISCUSSIONE

VENERDÌ 9 MAGGIO 17.00-19.00

Alessandro Dumas – Associazione Local Pal

Nel suo intervento, racconta come l'Associazione Local PAL sia nata nel 2016 come realtà locale rappresentativa degli host, e come da allora sia stata bersaglio di una narrazione pubblica negativa, in cui gli host sono stati spesso indicati come responsabili della crisi abitativa.

Rivendica con forza che questa rappresentazione è falsa: l'associazione ha lavorato e continua a lavorare per formare e informare i propri iscritti, promuovendo la regolarità e la consapevolezza. Allo stesso tempo, denuncia un atteggiamento di accanimento istituzionale verso i piccoli proprietari, pur essendo questi – a suo parere – proprio gli anticorpi alla gentrificazione.

Si dichiara d'accordo sull'importanza di evitare la concentrazione degli affitti brevi in alcune aree, ma avverte che politiche troppo restrittive rischiano di avere l'effetto opposto: se ai piccoli host viene impedito di affittare, saranno costretti a vendere, lasciando spazio a soggetti più grandi e strutturati, con un maggiore potenziale speculativo.

Cita il caso di Firenze, dove – secondo lui – le restrizioni hanno favorito l'espansione degli hotel attraverso l'acquisizione di appartamenti diffusi.

Rileva inoltre che la soglia dei 90 giorni, spesso proposta come limite per l'affitto breve, non è sostenibile per i piccoli proprietari che affittano l'immobile per tutto l'anno. Una simile misura rischierebbe di danneggiarli, favorendo chi ha capitali maggiori e può diversificare l'attività. Propone quindi una soglia più bassa per la definizione di attività imprenditoriale: già a partire da tre appartamenti, afferma, si dovrebbe parlare di impresa.

Infine, riflette su un dato concreto: senza la possibilità dell'affitto breve, molti immobili rimarrebbero sfitti. Per quanto riguarda Bologna, esprime un giudizio positivo sull'effetto del turismo sulla città, ritenendo che abbia contribuito a migliorarne la vitalità e l'economia. Conclude sostenendo che i proventi della tassa di soggiorno dovrebbero essere destinati all'edilizia pubblica, per restituire valore alla collettività.

Ettore di Cocco, Consiglio provinciale delle ACLI di Bologna, presidente tutela del consumatore

Nel suo intervento, sottolinea l'importanza di norme che bilancino l'accoglienza turistica con il diritto all'abitare di chi vive stabilmente in città, inclusi studenti, lavoratori e famiglie. Richiama un aspetto spesso trascurato nel dibattito: l'impatto del turismo breve periodo sulla quotidianità dei condomini. Riporta testimonianze di persone anziane che si sono ritrovate a convivere con un via vai continuo di ospiti sconosciuti, con conseguenti disturbi notturni e incremento dei consumi. Solleva la questione dell'assenza di una normativa che regoli la dimensione condominiale, chiedendosi se il condominio abbia voce in capitolo su questi cambiamenti. Infine, porta un esempio concreto: all'interno dell'ACLI alcuni dipendenti, nonostante contratti a tempo indeterminato, hanno lasciato il lavoro perché non riuscivano a sostenere i costi dell'affitto. Un segnale, secondo lui, della crescente insostenibilità abitativa anche per chi ha un impiego stabile.

Rizzo Enrico, presidente ASPPI

Interviene rievocando il percorso normativo regionale, ricordando che in Emilia-Romagna la legge prevedeva inizialmente l'autorizzazione condominiale per l'apertura di un B&B. Tuttavia, la misura è stata rimossa dopo essere risultata ostacolante per lo sviluppo del settore, in particolare nel suo carattere di ospitalità familiare. Racconta che il fenomeno dei B&B ha preso piede lentamente fino al 2015-2016, per poi esplodere. Oggi, a suo avviso, si tratta di un fenomeno complesso, che va oltre la sola dimensione abitativa. Ricorda che in passato esisteva l'equo canone, un sistema che puniva i proprietari che superavano il limite stabilito, imponendo la restituzione dell'eccedenza all'inquilino. L'attuale quadro normativo distingue tra canone libero e canone concordato, incentivando quest'ultimo con agevolazioni fiscali.

Osserva però che anche le società oggi accedono al canone concordato, beneficiando di vantaggi fiscali pensati per i privati, con effetti distorsivi: le società aumentano i canoni e capitalizzano il beneficio.

Conclude affermando che servirebbe una legge nazionale che distingua tra chi specula e chi integra il reddito, e denuncia la perdita di oltre 5.000 alloggi passati dal canone concordato al libero. Secondo lui, il canone concordato resta l'unico strumento concreto per garantire affitti calmierati.

Ambra Lombardi, ART-ER

Interviene in rappresentanza di ART-ER, spiegando che l'ente supporta la Regione Emilia-Romagna nell'implementazione dell'Osservatorio regionale sulle politiche abitative. Tradizionalmente focalizzato sull'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP),

l'Osservatorio sta oggi espandendo i propri strumenti e metriche per monitorare anche il fenomeno degli affitti brevi.

Sottolinea che il principale ostacolo è la mancanza di dati completi e accessibili. Airbnb, ad esempio, condivide informazioni solo su alcune città, mentre i centri minori e l'area metropolitana restano in gran parte non mappati. La missione attuale, quindi, è aumentare la conoscenza e la trasparenza, perché senza dati è difficile definire politiche pubbliche efficaci.

Osserva che la maggior parte degli affitti brevi oggi riguarda interi appartamenti, il che evidenzia una vera e propria attività imprenditoriale, in contrasto con lo spirito originario della sharing economy da cui nascono i B&B.

Cita infine il lavoro del collettivo Pensare Urbano, che ha lanciato un questionario aperto per indagare come la diffusione degli affitti brevi influisca sulle relazioni condominiali, raccogliendo dati dal basso su un aspetto spesso trascurato.

Oreste De Pietro, Confcooperative Terre d'Emilia

Parla a nome di Confcooperative, sottolineando che diverse cooperative associate hanno sviluppato esperienze significative nel campo dell'abitare sociale e cooperativo. Sostiene che il modello degli affitti brevi oggi prevalente entra in contrasto con quei percorsi, creando fratture nel tessuto sociale e abitativo. Partecipa alla giornata con spirito di ascolto, ma ammette che alcuni dati emersi generano preoccupazione, specialmente per quanto riguarda le situazioni di fragilità sociale che il fenomeno tende ad aggravare. Parla anche come rappresentante del Forum del Terzo Settore, affermando che la preoccupazione non riguarda solo la domanda abitativa, ma anche le conseguenze più ampie che certi modelli di locazione producono sulla qualità della vita. Chiude con una proposta chiara: è necessaria una legge che riconosca esplicitamente la funzione sociale della proprietà, come base per ricostruire un equilibrio tra interessi individuali e bisogni collettivi.

Ilaria Rossi, Università di Roma La Sapienza

Nel suo intervento, in risposta ad Alessandro Dumas (Local PAL) sottolinea che nessuno stipendio da lavoro ordinario può competere con la capacità di spesa del turista. È naturale che un proprietario sia incentivato a preferire l'affitto breve, però è proprio per questo che va regolamentato il fenomeno.

Porta l'esempio di Roma, dove sta crescendo l'uso del contratto transitorio: offre la cedolare secca al 10%, ma esclude chi ha la residenza nella città. Il risultato è che il residente viene penalizzato rispetto a studenti e lavoratori temporanei.

Segnala molteplici livelli di criticità: nelle ricerche condotte, è emerso che in alcune zone il canone concordato è paradossalmente più alto del canone di mercato.

Il 60% dei nuovi contratti è oggi a canone concordato, non necessariamente perché tuteli l'inquilino, ma perché conviene al proprietario. Anche in questo caso, l'efficacia

dello strumento dipende da come viene applicato, e non sempre garantisce equilibrio o giustizia sociale.

Rizzo Enrico, presidente ASPPI

Aprire il suo intervento parlando di città e università, affermando che la frequenza universitaria non è solo un titolo, ma una fase cruciale di formazione personale e relazionale. La dimensione di comunità e vicinanza è fondamentale per lo sviluppo individuale, e l'affitto breve rappresenta oggi una delle principali minacce a questa possibilità. Sottolinea che il fenomeno è ormai fuori controllo, e che il primo riflesso sociale è la creazione di capri espiatori. Non gli interessa se gli host paghino o meno le tasse: il problema è che stanno sottraendo case a chi ha bisogno, anche se sono formalmente legittimati a farlo. Contesta la polarizzazione del dibattito pubblico e invita al dialogo: non solo è aperto al confronto con gli operatori del settore, ma chiede loro di riflettere se una regolamentazione non potrebbe in realtà proteggerli.

Mette in dubbio l'idea che piccoli e grandi host condividano gli stessi interessi, e propone di rompere questa alleanza implicita, chiedendo agli host di riflettere internamente sulla sostenibilità del modello.

Cita il caso di Firenze, dove il blocco nelle aree UNESCO ha avuto effetti positivi, in particolare con il controllo sul CIN, che ha permesso di contenere l'offerta del 25%.

Chiude affermando che è difficile oggi trovare le parole per descrivere l'idea di città, e proprio per questo serve una regolamentazione chiara, per difendere l'abitare urbano.

Maria Fiano, Social Forum dell'Abitare e collettivo OCIO Venezia

Interviene partendo da un punto fermo: il problema non è solo l'aumento dei canoni, ma il fatto che le case non ci sono più, perché sono finite in un mercato parallelo, quello turistico. Ricorda che gli studenti sono tra le categorie più penalizzate dalla trasformazione del mercato abitativo. A Venezia, afferma, non esiste praticamente più il canone concordato, e l'intero mercato è rivolto ai turisti.

Condivide un tono critico e pessimista, ma motivato da dati concreti: a Rimini, ad esempio, molti operatori turistici non trovano casa per i lavoratori stagionali, e a Venezia, gli avvisi pubblici vanno deserti. Afferma con forza che una città troppo turistica smette di essere una città.

Parla di "vuoti di vicinato" e di condomini svuotati, servizi che scompaiono, una progressiva perdita di senso del tessuto urbano.

Aggiunge che a Venezia ci sono 51.000 posti letto complessivi, di cui più della metà in case private. I residenti, invece, sono appena 48.000. Chiude affermando che una legge nazionale è indispensabile, se si vuole fermare la trasformazione irreversibile delle città.

Ilaria Rossi, Università di Roma La Sapienza

Nel secondo intervento, riflette sul ruolo dell'affitto nella vita delle persone, sottolineando come si tratti di una forma abitativa essenziale in molte fasi dell'esistenza.

Sottolinea che l'affitto è strumento di mobilità, autonomia ed emancipazione, e proprio per questo deve essere garantito e sostenuto dalle politiche pubbliche.

Critica le scelte compiute negli ultimi decenni, in cui le politiche abitative italiane hanno privilegiato in modo quasi esclusivo la proprietà della casa, trascurando la dimensione dell'affitto come diritto e come opzione strutturale nel percorso di vita delle persone.

Oggi, conclude, si avverte chiaramente il bisogno di tutelare e rafforzare il sistema degli affitti, restituendogli la dignità di diritto sociale e leva di giustizia abitativa, capace di garantire libertà di scelta e inclusione.

Filippo Celata, Università di Roma La Sapienza

Mette in relazione il destino delle città con quello delle università, sottolineando che la frequenza universitaria non è solo una questione di titoli o percorsi formali, ma rappresenta un momento fondamentale di crescita. Gli studenti, afferma, imparano moltissimo attraverso la relazione e la convivenza, e la dimensione comunitaria è essenziale per la formazione della persona.

Denuncia l'affitto breve come uno dei problemi più urgenti, e considera questo momento di confronto come un'occasione per affrontare un fenomeno ormai fuori controllo. Osserva che, come accade spesso in queste dinamiche, si cercano capri espiatori. Ma, chiarisce, non è questione di tasse: il problema è che, anche se legittimati a farlo, gli host stanno sottraendo case a chi ha bisogno di viverci.

Critica la polarizzazione del dibattito pubblico e si dichiara disponibile al dialogo. Agli operatori del settore chiede se la regolamentazione degli affitti brevi non sia una misura di tutela del loro stesso interesse.

Invita a riflettere sulle alleanze implicite tra piccoli e grandi operatori, domandando se davvero condividano gli stessi obiettivi. Regolamentare, afferma, significa tutelare chi è già dentro al mercato, distinguendo tra chi opera con equilibrio e chi specula.

Chiude l'intervento indicando la sfida politica attuale: scomporre la coalizione indistinta degli host e invitarli a riflettere dall'interno su quale sia l'interesse collettivo. Perché oggi, conclude, manca persino il linguaggio per descrivere una nuova idea di città, e proprio per questo è urgente tornare a definirla.