



ASSOCIAZIONE  
ITALIANA  
GESTORI  
AFFITTI  
BREVI

**Alla c.a. della  
4a Commissione  
*Politiche dell'Unione europea*  
Senato della Repubblica**

**COM (2022) 571**

*Proposta di Regolamento del Parlamento Europeo e del consiglio  
relativo alla raccolta e alla condivisione dei dati riguardanti i servizi di  
locazione di alloggi a breve termine e che modifica il regolamento (UE)  
2018/1724*

Presidente AIGAB Marco Celani: [presidenza@aigab.it](mailto:presidenza@aigab.it)  
Responsabile Relazioni Istituzionali AIGAB: Giulia Buia [giulia.buia@aigab.it](mailto:giulia.buia@aigab.it)  
Segreteria AIGAB: [segreteria@aigab.it](mailto:segreteria@aigab.it)

**MEMORIA AIGAB-ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI illustrata dal  
Presidente Marco Celani**

**Alla c.a. dell'Egregio Presidente della Commissione Politiche dell'Unione europea del  
Senato On. Giulio Terzi di Sant'Agata  
e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa**

Roma, 9 marzo 2023

*Premessa*

**AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi ([www.aigab.it](http://www.aigab.it))**, si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del **turismo professionale in appartamento**, i cosiddetti affitti brevi.

Si tratta del sottoscritto **Marco Celani**, **AD Italianway** e Presidente AIGAB, **Michele Ridolfo AD Wonderful Italy** e Vicepresidente AIGAB, **Francesco Zorgno**, CEO CleanBnB, **Davide Ravalli** con **Altido** e **Rocco Lomazzi** con **Sweetquest**, tutti Consiglieri AIGAB.

Come **Presidente dell'Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi-AIGAB**, che rappresenta circa **220 operatori professionali del settore, società con migliaia di dipendenti, circa 20mila case in gestione in tutta Italia e 300milioni di euro di PIL prodotto per il Paese**, sento il dovere di chiarire, dati alla mano, il **perimetro del mercato degli affitti brevi in Italia**.

Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, circa 6,3 milioni, **quelle immerse nel circuito del vacation rental sono solo 600 mila. Di queste circa 200mila sono gestite da aziende. Complessivamente, gli operatori professionali sono tra i 20 e i 30 mila, con un indotto nel mondo del lavoro tra 120 e 150mila persone.**

**Il vacation rental vale circa 10miliardi di euro, di cui quasi 7 intermediati da Online Travel Agencies straniere (Booking.com, Airbnb, Expedia, ecc.) con 600mila alloggi online; un raddoppio dimensionale guidato dall'aumento degli immobili online può incrementare il PIL senza investimenti pubblici, solo grazie a interventi normativi.**

Secondo le stime del Centro Studi AIGAB, **lo Stato dovrebbe essere in grado di raccogliere già oggi circa 1miliardo l'anno da cedolare secca e 300milioni da IVA su commissioni di gestione.**

**Il Governo può porsi l'obiettivo di facilitare l'immissione di case già esistenti online, semplificando la normativa, puntando al raddoppio in 3 anni, ottenendo 20miliardi di valore del comparto che possono valere 50miliardi di PIL complessivo, di cui 2,6miliardi**

**dovrebbero essere a titolo di cedolare secca e IVA su commissioni (senza contare la tassa di soggiorno, i maggiori introiti per fiscalità da nuovi contributi, IRPEF, IRAP, IRES). Le persone impiegate nel settore possono arrivare a 300mila, sempre più stabili con l'allungamento delle stagionalità e professionalizzati grazie alla digitalizzazione.**

### **IL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI IN ITALIA**

Come detto, nel nostro Paese le **secondo case non utilizzate sono circa 6,3 milioni** e la maggior parte di queste appartiene a famiglie italiane che con fatica le hanno acquistate e se le sono tramandate, di generazione in generazione. Proprietari italiani che spesso hanno bisogno di contare sulla messa a reddito del proprio immobile come risorsa integrativa fondamentale per il famoso "fine mese" e che sono stati già scottati da pessime esperienze nel campo degli affitti 4+4 (morosità e tasso di insolvenza arrivato al 25%, anni di spese e battaglie legali ecc).

**I proprietari che scelgono di affidare la propria casa bene-rifugio ai property manager, che gliela gestiscono professionalmente nel pieno rispetto di tutti gli adempimenti che il sistema normativo e fiscale prevedono, lo fanno non attratti da facili guadagni (la redditività degli affitti brevi non è tanto diversa da quella dei 4+4); lo fanno perché si sentono garantiti da una gestione professionale certificata.**

A parità di redditività per il proprietario, va detto poi che **un immobile gestito con le locazioni brevi genera per lo Stato circa il doppio di tasse tra cedolare secca, Iva e tassa di soggiorno rispetto a un contratto tradizionale 4+4.**

**Inoltre, gli imprenditori del turismo professionale in appartamento sono facilmente monitorabili ed essendo organizzati in forma di impresa fanno emergere completamente l'IVA sulle commissioni di prenotazione, oltre ad agire da sostituto di imposta, per conto dei proprietari riguardo la cedolare secca, e da agente riscossore per i Comuni rispetto alla tassa di soggiorno.**

Il gestore privato o host amatoriale lo è per passione o per necessità; **il property manager ha trasformato una passione in un soggetto economico nuovo**, sicuramente portatore di interessi che devono e possono coniugarsi con l'attitudine del territorio, e contribuisce a creare valore e occupazione.

Facciamo l'esempio di una casa di proprietà nel centro storico di **una grande città italiana che generi un PIL che si aggira sui 50mila euro: la metà va al proprietario (che ci paga la cedolare secca), il 10% (pari a 5mila euro) in pulizie, il 18% circa (pari a 4500 euro) in commissioni ai portali e il rimanente ai property manager che, su quei 15mila incassati, pagano i costi di transazione delle banche (circa 5500 euro) e di IVA per pulizie, commissioni proprie e dei portali.**

**A livello nazionale nel 2022 si è raggiunto un picco di immobili online di 600mila, di cui circa 200mila gestiti da imprese, quindi da operatori professionali.**

Complessivamente il **valore delle prenotazioni del 2022** derivante dal mercato degli affitti brevi è stato di quasi 12 miliardi di euro, con un indotto che va moltiplicato per 4 (dato ISTAT). Vuol dire che per ogni euro corrisposto da un viaggiatore per affittare una casa in cui soggiornare, ne vengono spesi almeno 4 nell'indotto, tra trasporti, esperienze, cultura ed enogastronomia.

**Il property manager è un alleato delle Istituzioni, della Città e della sua Amministrazione anche nella raccolta dati**, fondamentale per poter misurare il fenomeno, che è complesso, e valutare gli impatti sulle comunità locali.

Siamo una categoria di imprenditori a tutti gli effetti che creano lavoro e occupazione; gestiamo legalmente e professionalmente immobili; **facciamo emergere la cedolare secca che tratteniamo e versiamo al fisco per conto dei proprietari, così come la tassa di soggiorno che versiamo ai Comuni e le segnalazioni quotidiane a Questura e ISTAT.**

Anche per questo chiediamo alle Istituzioni di essere sempre coinvolti in tutte le occasioni ed i tavoli di lavoro tecnico per condividere dati e informazioni prima di imporre ulteriori obblighi o restrizioni al settore.

## **LA POSIZIONE DI AIGAB-ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI SULLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO SU RACCOLTA DATI DEL 7 NOVEMBRE 2022**

L'Associazione, essendo parte attiva nel rappresentare e tutelare gli interessi degli operatori professionali del settore affitti brevi, è favorevole alla necessità di raccogliere dati sulle unità immobiliari oggetto di promozione online, sui flussi di prenotazione generati e sull'istituzione di procedure di registrazione che consentano di far emergere coloro che operano in modo sommerso.

L'Associazione rileva tuttavia, nella proposta di Regolamento, **la mancata identificazione tra i soggetti operanti nel settore della figura chiave del property manager o operatore professionale che promuove online le unità immobiliari per conto dei proprietari.** Tale figura agisce come gestore e intermediario che effettua per conto del proprietario le seguenti attività:

- Si fa carico di tutte le attività amministrative finalizzate alla apertura di una CAV e alla verifica dei requisiti stabiliti dalle normative regionali e dai regolamenti urbanistici comunali per poter ottenere i codici identificativi regionali (e prossimamente nazionali);
- Si occupa della messa online delle unità immobiliari sulle OTA, incluso l'inserimento del CIR;
- Agisce con varie modalità di relazione con i proprietari (mandato con o senza rappresentanza) per suo conto nei confronti di tutti i soggetti coinvolti nel soggiorno;

- Si fa carico di tutti gli adempimenti di legge relativi a comunicazione dati ISTAT, comunicazione dati a Pubblica Sicurezza, raccolta e versamento imposta di soggiorno ai Comuni;
- Secondo il DL 50 del 2017 agisce da sostituto d'imposta per conto dei proprietari, trattenendo e versando la cedolare secca;
- Molto spesso, essendo intestatario degli account delle OTA, **il property manager fattura le commissioni dei portali stranieri agli ospiti, facendo emergere l'IVA su tali commissioni**, che rimane esente IVA in molti i casi in cui tali commissioni sono fatturate dai portali direttamente ai proprietari locatori (a seconda delle OTA);
- Si occupa della promozione online, sia attraverso le OTA che con i propri portali (decine di migliaia a livello nazionale) delle unità immobiliari, dei territori in cui operano e delle esperienze connesse alle Comunità locali;
- Nella continua ricerca di nuovi immobili da promuovere il property manager stimola investimenti immobiliari, specialmente nella ristrutturazione di seconde case sotto utilizzate o inutilizzate, creando indotto e costanti attività di manutenzione, contribuendo nel lungo periodo alla rigenerazione immobiliare del Paese;
- Crea indotto nelle Comunità locali, in quanto per ogni euro speso per il pernottamento l'ospite spende in media 4 euro per attività culturali, ristorative, trasporti, ecc.

Per tali motivi AIGAB ritiene fondamentale che l'operatore professionale che gestisce le unità immobiliari di molti proprietari sia riconosciuto come un attore fondamentale del settore e il miglior alleato dei governi nel vigilare sulla legalità. Il sommerso è infatti l'elemento che impatta negativamente la concorrenza ed è il primo elemento di disturbo dell'attività degli affitti brevi.

## **PROPOSTE DI EMENDAMENTO DI AIGAB-ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI SULLA PROPOSTA DI REGOLAMENTO SU RACCOLTA DATI DEL 7 NOVEMBRE 2022**

La sostanza degli emendamenti proposti al testo è quella di riconoscere il ruolo del gestore professionale o property manager, dal momento che è il soggetto che ha la più completa visibilità dei calendari delle unità immobiliari gestite e renderlo soggetto attivo degli adempimenti in termini di trasmissione dei dati, ogniqualevolta presente in alternativa al locatore o alle piattaforme.

### **EMENDAMENTI PROPOSTI:**

- a) Inserire all'art. 3 – Definizioni, dopo il punto (4) la definizione: “ gestore professionale”: una persona giuridica, che svolge, anche come intermediario per conto del locatore, servizi di locazione di alloggi a breve termine che comprendono le attività di promozione online mediante una o più piattaforme

online, incasso dei corrispettivi, accoglienza degli ospiti, gestione delle attività di pulizia dell'unità e altri servizi connessi all'accoglienza e alla manutenzione dell'unità;"

b) Inserire per ogni adempimento di cui agli art. 4 - Procedure di registrazione, art. 5 - Informazioni che devono essere fornite dai locatori le parole, art. 6 Verifica da parte delle autorità competenti, art. 7 Conformità dal momento della progettazione "o dell'operatore professionale" a seguire di ogni adempimento richiesto ai locatori;

c) Inserire all'art. 5 - Informazioni che devono essere fornite dai locatori, dopo il punto (c) il seguente:

" (d) per ciascun operatore professionale:

- (1) il loro nome;
- (2) il numero nazionale di registrazione dell'attività;
- (3) il nome di tutti i loro rappresentanti legali;
- (4) la loro sede legale;
- (5) un recapito telefonico di un rappresentante della persona giuridica;
- (6) un indirizzo di posta elettronica che l'autorità competente può utilizzare per le comunicazioni scritte
- (7) i dati identificativi delle persone fisiche o giuridiche locatori delle unità gestite dagli operatori professionali."

**LE PROPOSTE DEGLI IMPRENDITORI DEL TURISMO CHE OPERANO SUL MERCATO DEGLI AFFITTI BREVI IN MANIERA PROFESSIONALE****- Un piano strategico per il turismo sostenibile degli affitti brevi**

La provocazione di tanti sindaci che svendono le case dei nostri nonni ad un euro è un campanello d'allarme e allo stesso tempo un grido d'aiuto che va ascoltato. **Il vero turismo sostenibile è quello che finora è stato considerato di serie B rispetto alla ricettività tradizionale ma che nell'estate 2020, la prima dopo la pandemia, è stato il primo a ripartire perchè considerato più sicuro se gestito da operatori professionali.** È il turismo dei cosiddetti **affitti brevi**, ormai diventati **medi se non lunghi**, nelle seconde case degli italiani.

Il fenomeno degli affitti brevi consente a molti italiani un'integrazione di reddito e si colloca in un contesto di **mutate esigenze dei viaggiatori che desiderano più spazio per poter lavorare mentre viaggiano e/o cercano mete lontane delle location tradizionali**, facendo incontrare l'offerta di seconde case sfitte con una domanda di alloggi crescente.

Siamo convinti della necessità di **varare un piano strategico sotto la regia del Governo che**, grazie a norme semplificate, alla banca dati centralizzata che consenta un reale controllo di chi opera in regola e a pochi e misurati incentivi fiscali, **consenta di recuperare gli immobili dismessi in migliaia di destinazioni secondarie italiane** che, a fronte di un costo molto contenuto in termini di restauro conservativo, **potrebbero davvero rinascere anziché vedere svalutato e svenduto il loro valore a stranieri che magari vi soggiorneranno dieci giorni l'anno senza attivare alcun indotto. Si tratta di un patrimonio immobiliare che si configura come un vero asset del nostro Paese da salvaguardare.**

**- Il 2023 sta confermando un trend di richieste in aumento anche rispetto al 2019: necessario il supporto alle imprese che vogliono crescere dimensionalmente**

Decine di migliaia di famiglie italiane gestiscono una seconda casa online. Come in ogni nuovo settore, anche il vacation rental si sta professionalizzando: molte imprese stanno crescendo in termini di dimensione e gestiscono centinaia di alloggi, avvalendosi di società di software, pulizie, manutenzioni, produttori di kit di cortesia e di tutta una serie di fornitori che stanno crescendo anch'essi, diventando in diversi casi vere eccellenze europee per innovazione e qualità dei servizi erogati.

**Meno del 20% del budget di un viaggiatore è speso per il pernottato; quindi, a fronte di ogni euro speso per dormire, ogni viaggiatore che scelga di trascorrere il suo**

**soggiorno in una casa in affitto ne spende almeno 4 per trasporti, attività culturali, ristorazione.**

Le piattaforme online da anni fanno incoming sull'Italia a fronte di investimenti da parte del Sistema Paese non ancora in grado di intercettare tutti i viaggiatori che in realtà sognano un soggiorno italiano. Siamo in costante competizione con mete simili (Francia, Grecia, Spagna, Croazia) e ciò che, come Associazione di categoria, auspichiamo è che il Legislatore aiuti le imprese italiane a fare sistema e a crescere attraverso iniziative legislative mirate a consentire loro di guadagnare in termini di competitività.

- **Regole semplificate e uguali per tutti da Nord a Sud non vuol dire non perseguire il sommerso ma consentire di fare impresa a chi investe nel settore**

Sarebbe auspicabile l'**attivazione di un modello di coordinamento con Regioni e Comuni per poter, semplificando le regole, controllare il settore, senza aggiungere restrizioni e limitazioni** (lasciando alla libera regolazione del mercato la decisione dei proprietari su come utilizzare le loro case). **Un settore più ampio, forte e capillare può esprimere aziende più robuste, tecnologia, innovazione, posti di lavoro in Italia e ricchezza da distribuire.**

Varare norme ad urbem e consentire ai Sindaci di emanare Regolamenti diversi da Comune a Comune rende impossibile la digitalizzazione del settore creando continuamente eccezioni e casi unici sul territorio, cosa che impedisce l'automazione dei processi e dunque la scalabilità del business.

- **Riconoscere la professione del property manager e legittimazione del settore come strategico per la capacità di attrarre nuovi viaggiatori e fare accoglienza sostenibile.**

Utilizzando le case esistenti si possono portare viaggiatori dove ieri non arrivavano senza costruire nuovi immobili. L'impatto sull'indotto è rilevante sia nella fase di allestimento prima di andare online che durante la vita turistica dell'alloggio. Le case ristrutturate possono passare rapidamente da destinazione turistica a residenziale e viceversa, secondo le condizioni di mercato. Al tempo stesso sono sempre più numerosi i professionisti che si dedicano al settore a tempo pieno, creando aziende e assumendo persone **ma ancora oggi non esiste un unico Codice Ateco a livello internazionale per i property manager, figura che è tempo di riconoscere anche a livello legislativo.**



- **Misurare il mercato e promuovere un generale processo di semplificazione e sburocratizzazione degli adempimenti oggi richiesti.**

Contrariamente a quanto si pensi, il mercato italiano degli affitti brevi è il più regolato d'Europa. Regole però troppo spesso non omogenee tra Comuni o Regioni limitrofe. Sarebbe auspicabile un'unica **procedura che disciplini i requisiti per le case gestite con affitti di durata inferiore ai 30 giorni** (oggi gestita a livello comunale con tutte le discrasie del caso): la definizione dei requisiti delle case vacanza a livello comunale non consente omogeneità a livello nazionale e quando i criteri sono impostati in modo troppo rigido diventano il più grande stimolo al sommerso (si vedano i casi di Roma o Sirmione, in cui il numero di alloggi online supera di 4 o 5 volte quelli risultanti ai Comuni).

Sarebbero quindi auspicabili le seguenti misure:

- 1) Prevedere nell'ambito della banca dati nazionale un **unico codice nazionale** per la promozione di case online, un'**unica modalità di controllo nazionale** e **sanzioni certe per i trasgressori**.
- 2) **Definire con le Regioni un protocollo unico attraverso il quale attivare case vacanze sul territorio nazionale**, in modo da favorire il rispetto delle regole e semplificare il lavoro degli operatori con dimensione nazionale.
- 3) **Promuovere di concerto con le Regioni procedure di attivazione snelle e digitalizzate**, senza lasciare spazio ad equivoci: pochi click e zero costi per **passare dall'affitto breve al transitorio senza valutazioni arbitrarie da parte di funzionari pubblici**.
- 4) Adottare un unico software a livello nazionale (possibilmente quello già in uso in 6 regioni italiane) per gli adempimenti. A questo proposito si propone la **previsione di un credito d'imposta del 60% per tre anni**, per l'adozione da parte degli operatori professionali di **software in grado di migliorare la digitalizzazione dei processi e dei canali distributivi, con l'obiettivo di attrarre più clienti e minimizzare il sommerso attraverso la tracciabilità garantita con la gestione di pagamenti elettronici**. Il beneficio fiscale può essere ampiamente compensato al ricorso di gestionali da parte di molti operatori che oggi ne sono sprovvisti e che così emergerebbero più facilmente.
- 5) Definire un meccanismo quadro nazionale per la identificazione e la raccolta della tassa di soggiorno.
- 6) Rivedere il meccanismo che regola il **canone RAI per le strutture ricettive promosse tramite gli affitti brevi**. I gestori di affitti brevi operano in modalità che la legge 488 del



ASSOCIAZIONE  
ITALIANA  
GESTORI  
AFFITTI  
BREVI

23/12/1999 non considera e non è sostenibile per gli operatori del settore che sia equiparato in automatico a quanto richiesto dalla RAI agli alberghi.

---

#### **CHI SIAMO: ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI-AIGAB**

**AIGAB è nata per dare rappresentanza istituzionale alla categoria degli imprenditori che operano in maniera legale e professionale nel campo dei cosiddetti Affitti Brevi gestiti in maniera professionale**, settore che finora ha faticato a trovare rappresentanza politica. **L'istanza fondamentale che AIGAB pone è che questi imprenditori con le loro aziende vengano trattati al pari delle altre categorie che compongono la filiera del comparto turismo-hospitality.**

L'Associazione, che si propone inoltre di **mappare il comparto ed incentivarne la professionalizzazione**, nasce per **promuovere un vacation rental sicuro, diffuso, professionale, legale, flessibile, scalabile, sostenibile, innovativo e capace di creare externalità positive sui territori su cui impatta e di seguire gli standard richiesti dal mercato internazionale**, prima di tutto nella customer experience.

**Grazie per l'attenzione**

#### **Il Presidente AIGAB**

**Marco Celani**, AD di Italianway, il più grande operatore del settore sul mercato italiano

#### **ed il Consiglio Direttivo AIGAB**

**Michele Ridolfo**, Co-founder e AD Wonderful Italy (Vice presidente AIGAB) operatore specializzato nelle destinazioni secondarie e ad alto potenziale e nel turismo esperienziale

**Francesco Zorgno**, Co-founder, Presidente e AD CleanBnB (Consigliere AIGAB) il primo operatore del settore quotato in borsa

**Davide Ravalli**, Co-founder e Head of M&A ALTIDO (Consigliere AIGAB) attivo anche a livello europeo con quasi 2.000 immobili gestiti in oltre 30 destinazioni

**Rocco Lomazzi**, Founder e Chairman Sweetguest (Consigliere AIGAB), selezionata da Airbnb come primo partner italiano "Professional Co-Host".