

 **I G A B**

ASSOCIAZIONE  
ITALIANA  
GESTORI  
AFFITTI  
BREVI

**Alla c.a. della 9° Commissione  
Industria, commercio, turismo,  
agricoltura e produzione  
agroalimentare  
Senato della Repubblica**

**Memoria AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi  
sull'[atto del Governo n. 39](#) (Piano strategico del turismo  
2023-2027)**

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 nel corso dell’Audizione informale dell’8 maggio 2023 da Marco Celani, Presidente AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi**

**Alla c.a. dell’Egregio Presidente della Commissione Industria, commercio, turismo, agricoltura e produzione agroalimentare del Senato  
On. Sen. Luca DE CARLO  
e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa**

Roma, 8 maggio 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, di **Michele Ridolfo AD Wonderful Italy** e Vicepresidente AIGAB, di **Francesco Zorgno, CEO CleanBnB**, di **Davide Ravalli con Altido** e **Rocco Lomazzi con Sweetguest**, 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**.

**PERCHE’ IL SETTORE AFFITTI BREVI FA BENE AL PAESE**

1. **CALO DEMOGRAFICO COME TREND GENERALE:** Lo spopolamento dei centri storici non dipende dagli affitti brevi. Nel 2022 sono morti 713mila italiani e nati 392mila. I centri si spopolano perché vengono a mancare gli anziani.
2. **CONOCORRENZA:** Chi propone case online non fa concorrenza agli albergatori. I viaggiatori che vanno in casa decidono prima di viaggiare se scegliere casa o hotel. Durante eventi importanti (Salone del mobile, eventi, partite, concerti, si pensi ad esempio al prossimo Giubileo) non ci sono abbastanza posti letto nelle città ed è importante avere uno sfogo con numero di letti variabile.

3. **TRANSITORIETA' MERCATO AFFITTI BREVI:** Chi mette case online non desidera avere impegni di lungo termine perché non ha ancora deciso cosa fare della sua casa o la mette online per un periodo temporaneo. L'alternativa all'affitto breve è spesso tenerla sfitta, non locarla a lungo termine. Oltre questo, ma in misura minore, con gli affitti brevi gli ospiti pagano prima di entrare e non ci sono rischi di insoluto come nel 4+4 in cui il proprietario non è MAI tutelato (con gli insoluti i proprietari pagano le tasse anche sugli importi che non percepiscono e rientrano in possesso degli immobili dopo molti mesi, sostenendo spese legali indeducibili).
4. **POCA INCIDENZA NUMERICA AFFITTI BREVI SU TOTALE IMMOBILI:** Il fenomeno degli affitti brevi è estremamente contenuto. Su Milano, su cui il sindaco Sala sta facendo una campagna allarmistica, gli affitti brevi sono 15mila case contro 97mila case sfitte (di cui 13mila del comune o dell'ALER). Gli affitti brevi pesano l'1,6%, troppo poco per influenzare i prezzi di mercato. Gli affitti a lungo termine su Milano sono 183mila. Le altre città italiane hanno proporzioni simili. Gli affitti di Milano aumentano perché attira giovani da altre città italiane per motivi di lavoro e di studio. In Italia gli immobili in locazione di lungo periodo sono oltre 9,5 milioni secondo i dati ISTAT più recenti, 1,2 milioni quelli in comodato a familiari. Gli immobili in locazione breve sono meno del 2% del totale.
5. **RILEVANZA ECONOMICA:** Gli operatori professionali sono circa 30mila, con 150mila dipendenti diretti. Gestiscono circa 200mila case. I proprietari di case online sono circa 640mila (il 10% delle seconde case) e generano circa 10miliardi di euro di prenotazioni. Con l'indotto il settore pesa per 50 miliardi di PIL (dati ufficiali 2022). Il bacino politico ed economico di riferimento è di milioni di interessati in termini di reddito da impresa, da lavoro, incrementale e valorizzazione del proprio patrimonio (700mila persone direttamente interessate oltre a familiari e indotto).
6. **IMPATTO FISCALE:** 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. Dal momento che, secondo ISTAT, per ogni euro speso per dormire il turista medio ne spende circa 4 per altre attività (trasporti, ristorazione, shopping, esperienze, cultura), l'impatto complessivo degli affitti brevi arriva a circa 50miliardi di euro.

7. **INVESTIMENTI ESTERI:** Ci sono investitori internazionali importanti che stanno acquisendo immobili di pregio (Torre Velasca a Milano, Teatro Comunale a Firenze) per realizzare grandi progetti destinati agli affitti brevi (perché incontrano una domanda del mercato). Questi immobili non sarebbero comunque destinati a studenti o giovani famiglie perché di grandi dimensioni, in centro città, in immobili di pregio. Questi investimenti, insieme ad altri di investitori più piccoli ma della stessa tipologia, riqualificano il centro storico delle città, portano turisti di fascia alta, generano indotto per le imprese italiane sia in fase di riqualificazione che in fase di gestione, migliorano il contesto generale dei quartieri. Sostenere che questi investimenti sono illegittimi (come fanno i sindacati di sinistra) e richiedere un tetto al numero di notti affittabili avrebbe un effetto devastante su investimenti già effettuati, spaventerebbe i capitali (italiani e stranieri) che stanno investendo nell'immobiliare, con effetti depressivi sul mercato. Sarebbe una restrizione al diritto di proprietà e di impresa intollerabile.

### **LA POSIZIONE DI AIGAB-ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI sul Piano strategico di sviluppo del turismo 2023-2027**

Il documento del Governo riconosce correttamente il settore delle locazioni turistiche e delle case vacanza come una ricchezza per il paese e come elemento di ospitalità complementare rispetto a quella alberghiera. Tuttavia, il documento si pone obiettivo quello di una ulteriore regolamentazione del settore, invece che quello di una sua normalizzazione a livello nazionale e di un suo snellimento.

Sommando i dati sul censimento delle strutture ricettive, al Governo risultano circa 117mila abitazioni online (tra case per ferie e locazioni turistiche) quando agli operatori di settore ne risultano circa 640mila. Questa discrasia è evidentemente frutto di una inadeguatezza degli strumenti attualmente in uso da parte delle amministrazioni pubbliche di raccogliere, monitorare, uniformare i dati.

Non è corretto sostenere che il settore degli affitti brevi è poco regolato. È vero il contrario. Il settore, che pure ha una sua normativa nazionale nel Codice Civile e nelle Leggi 431/98 e 96/2017 ha 20 normative nazionali, con centinaia di declinazioni comunali relativamente a regolamenti urbanistici e metodologia di raccolta dati. Questa eccessiva e ridondante frammentazione rende difficile e costoso adempiere agli operatori singoli e ai professionisti e molto complicato per gli Enti locali riuscire ad effettuare un monitoraggio efficace.

La formulazione di una Legge nazionale invece delle 20 Leggi regionali che uniformino le regole semplificherebbe gli adempimenti e renderebbe più facile per un unico Ente controllare (auspichiamo che il Ministro del Turismo stia già lavorando in questa direzione, al contrario di quanto auspicato dei Sindaci che chiedono carta bianca per normare localmente). Oggi i Sindaci chiedono maggiori poteri per legiferare in una materia non di loro competenza, ma di fatto non controllano come dovrebbero secondo gli strumenti che hanno (ad es. a Milano sono stati messi online circa 3mila immobili per il Salone da marzo ad aprile, presumibilmente senza aprire SCIA in Comune e senza richiedere CAV, danneggiando il tasso di riempimento di alberghi, property manager e proprietari con CAV non imprenditoriale regolari. Non ci risulta che il Comune abbia fatto controlli – a Roma c'è il mercato la discarsia più importante d'Europa perché il Comune non consente ai property manager di registrare le SCIA intestandosi le CAV che quindi vengono intestate ai proprietari. La lentezza del Comune di Roma nel rispondere alle pratiche fa sì che molti proprietari non imprenditoriali mettano case online senza autorizzazione).

Il riconoscimento della figura del Property Manager, nell'ambito della Banca Dati nazionale, aiuterebbe le istituzioni a controllare chi gestisce le case online in modo simile agli hotel (la normativa già oggi impone praticamente gli stessi adempimenti). Limitare la possibilità per i privati di gestire case online senza controlli è fondamentale per non arrecare disagio alle comunità. I property manager agiscono in nome e per conto dei proprietari, erogano servizi di standard alberghieri per gli ospiti (pulizie e lavanderie professionali, allestimenti di qualità con investimenti e indotto, attività di accoglienza e manutenzioni) e sono garanti nei confronti delle autorità rispetto a raccolta e versamento tassa di soggiorno, agiscono da sostituti d'imposta raccogliendo e versando la cedolare secca, effettuano comunicazioni ISTAT, Pubblica Sicurezza.

Qualunque normativa restrittiva dovrebbe tenere conto del numero di alloggi sfitti prima di introdurre restrizioni e, in ogni caso tutelare le famiglie e le imprese che hanno fatto investimenti, per evitare che imprese chiudano e licenzino. Sarebbe un paradosso che città che possiedono case che tengono sfitte inseriscano restrizioni alla proprietà e alla libertà d'impresa per dare alloggio a tariffe calmierate costringendo i privati a fare ciò che è compito dello Stato.

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.

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 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.



ASSOCIAZIONE  
ITALIANA  
GESTORI  
AFFITTI  
BREVI

### **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 esternalità 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".