

# Affitti brevi, la svolta dei proprietari: “Guerra agli evasori e pax sociale”

My Guest Friend associa 600 piccoli host: “Le nostre proposte per combattere chi non paga le tasse. Pronti ad aprire ai residenti se la legge ci aiuta”

**“Ci sono regole inattuate e altre da introdurre per rendere trasparenti i contratti con Airbnb, Booking, Homeaway, Tripadvisor e altri”**

di **Maurizio Bologna**

«Abusiamo della rendita di posizione che deriva dall'essere proprietari di case? Contribuiamo al degrado del centro storico di Firenze e alla fuga dei residenti? Menzogne. È vero il contrario. L'attività degli host, i piccoli proprietari immobiliari che affittano ai turisti per brevi periodi di soggiorno, ha permesso a tante famiglie di reggere con dignità alla tenaglia di una crisi economia durissima, ha favorito lo sviluppo e la risalita di una vasta economia dell'indotto, ha permesso di rendere più vivibili e di riqualificare con le ristrutturazioni immobiliari parti di centro storico che si stavano spopolando per mancanza di servizi. Un esempio è via Palazzuolo, oggi più vivibile di qualche anno fa grazie agli host. L'evasione fiscale dei locatari? Siamo inflessibili. Proponiamo misure precise per combatterla». Seicento piccoli proprietari iscritti, quella dell'associazione fiorentina “My Guest Friend” è la prima uscita su *Repubblica* degli host, una nuova categoria professionale emersa prepotentemente con il fenomeno degli affitti brevi che ruota intorno alle mediazioni online dei portali Airbnb, Booking, Homeaway, Tripadvisor, Expedia. «Ma, attenzione - avverte il presidente dell'associazione, Gianni Facchini - la curva si sta invertendo, l'offerta di case sta superando la

domanda, prezzi e redditività si abbassano, sui siti di annunci immobiliari aumentano coloro che mettono in vendita case avviate sul mercato degli affitti brevi. Sarebbe un peccato se la categoria degli host, dopo essere stata demonizzata e denigrata, venisse rimpianta».

Gli ultimi numeri di InsideAirbnb su Firenze hanno fotografato a novembre 11.262 annunci ma solo 8.640 riguarderebbero case intere (gli altri sono camere) che hanno garantito un introito medio di 845 euro al mese (la media sale a 931 euro tra i 6.653 host del centro storico). In media il tasso di occupazione delle case è inferiore ad una decina di giorni al mese. Ma i dati si fanno interessanti - per dimostrare che l'ossatura del settore è fatta da “artigiani dell'ospitalità”, ovvero piccoli proprietari più che da property managers che gestiscono beni altrui - quando si osserva che la stragrande maggioranza degli 8.640 annunci è riferibile a persone che gestiscono tra 1 e 3 immobili. In totale l'economia degli affitti brevi muove un giro d'affari di due miliardi in Toscana e di 900 milioni a Firenze, che per un terzo è destinato ai locatori ma per il resto all'indotto. Dal solo capoluogo della regione dovrebbe portare nelle casse dello Stato 63 milioni di euro di cedolare secca, mentre nel 2018 Palazzo Vecchio ha riscosso 7,6 milioni (5,8 dal solo accordo tra Comune e Airbnb) dalla tassa di soggiorno pagata da questo segmento. «Tanti hanno beneficiato del boom degli affitti brevi: dalla rivitalizzazione dei negozi di vicinato alla nascita di nuove startup, dall'edilizia impegnata nelle ristrutturazioni al settore del noleggio delle lenzuola e della pulizia degli appartamenti, che in pochi anni ha decuplicato il proprio giro d'affari», dice Alessio Vezzi, che

gestisce due immobili.

Altrettanto puntuale, e rigoroso oltre ogni aspettativa, è Facchini, anche lui piccolo proprietario, che illustra le misure che l'associazione propone contro abusivismo e evasione, ma anche in funzione di una nuova pace sociale. «Occorre modificare la legge regionale 86/2016 per imporre l'obbligo di esporre anche negli annunci di locazione il codice dell'host iscritto nel registro regionale, controllare i casi dubbi, stroncare lo sconfinamento verso l'attività alberghiera di chi, invece, continua a godere del regime per gli affitti brevi - dice Facchini - Chiediamo un sistema che blocchi la pubblicazione degli annunci non validati dalla presenza della casa nella banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati a locazioni brevi istituita al ministero del turismo. Chiediamo una comunicazione unica delle presenze in alloggio a Ministero delle Finanze e Ministero dell'Interno, l'attuazione dell'obbligo inevaso da parte dei portali di prelevare alla fonte una quota delle locazioni intermedie, una tassa di soggiorno semplificata (magari uguale dappertutto) per facilitarne la riscossione, incentivi per chi paga online e rende quindi tracciabile il versamento. E poi - conclude Facchini - una tregua tra proprietari e affittuari. Spesso i proprietari sono entrati nel settore degli affitti brevi in chiave “difensiva”, per tutelare le lo-



ro secondo case dagli insoliti e dalla difficoltà a rientrare in possesso di alloggi affittati in modo tradizionale. Servono incentivi per i proprietari che scelgono di accendere un contratto di tipo non breve. E nuovi format contrattuali diversi dal 3+2 e dal 4+4, che non tengono conto della trasformazione che ha fatto della proprietà immobiliare un bene "liquido", soprattutto nelle grandi città d'arte». Quello dei proprietari suona insomma come un appello alla classe dirigente: non abbiamo sposato il dio delle locazioni brevi, ma rendete più facile la vita dei proprietari che affittano ai residenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I numeri**  
**Il giro d'affari a quota 900 milioni**

**1** **Gli annunci**  
A Firenze a novembre erano 11.262 gli annunci di affitti a breve per turisti. Solo 8.640 riguardavano case intere e di questi 6.653 erano in centro storico

**2** **La rendita**  
L'occupazione media delle case da parte dei turisti si aggira intorno ad una decina di giorni al mese. La rendita lorda è di 845 euro e di 931 euro in centro storico

**3** **I piccoli host**  
Coloro che pubblicano fino ad un massimo di tre appartamenti sono 5.036 a Firenze e di questi 3.471 nel centro storici, quasi la metà del totale. Il resto sono società

**4** **Il business**  
È di 900 milioni a Firenze e di due miliardi in Toscana, ma solo un terzo di queste cifre va ai proprietari. Il resto è destinato ad alimentare un vasto indotto

**5** **Le tasse**  
Nelle casse statali si stima un gettito di sola cedolare secca da Firenze di 63 milioni. Nel 2018 Palazzo Vecchio ha incassato dagli affitti brevi 7,6 milioni (5,8 dei quali da Airbnb)



**▲ Il rallentamento**  
Il mercato degli affitti brevi sembra in rallentamento