



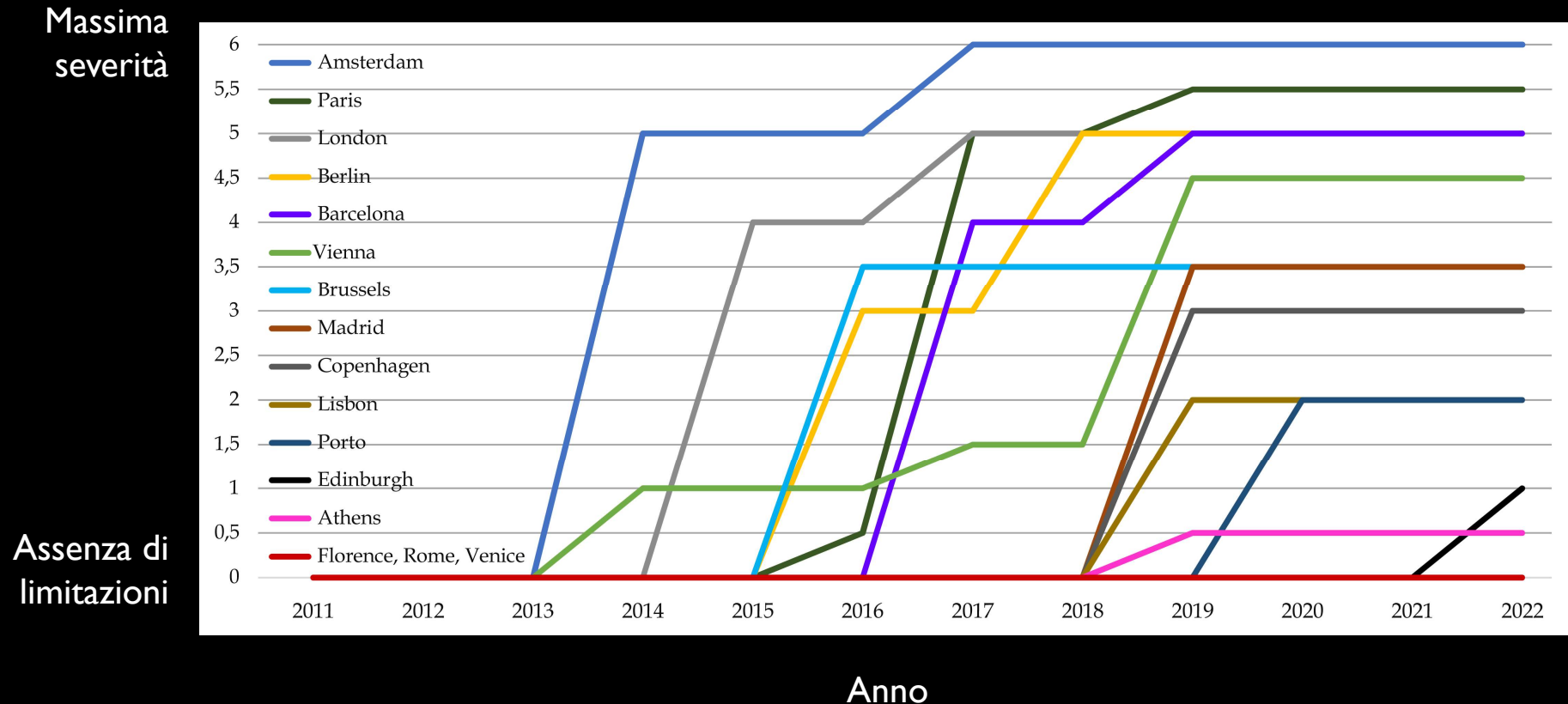
SAPIENZA  
UNIVERSITÀ DI ROMA

# La regolamentazione degli affitti brevi: cosa hanno fatto le altre città europee e con quali effetti

Filippo Celata

Dall'articolo: Bei G., Celata F. (2023) **Challenges and effects of short-term rental regulation**. *Annals of Tourism Research* (in corso di pubblicazione)

# Il grado di stringency/severità delle regolamentazioni degli affitti brevi in 16 città europee, 2011-2022



Le città italiane sono ormai le uniche in Europa a non aver introdotto alcuna regolamentazione e limitazione alla conversione di abitazioni residenziali in affitti brevi ai turisti

# Cosa hanno fatto le altre città? Requisiti e limitazioni per gli affitti brevi in 16 città Europee

<i>Città</i>	<i>Obbligo registrazione</i>	<i>Autorizzazione /licenza</i>	<i>Time-Cap</i>	<i>Obbligo residenza</i>	<i>Restrizioni per zona</i>	<i>Autorizzazione terze parti</i>	<i>Obblighi o cooperazione con piattaforme</i>
<b>Amsterdam</b>	Si	Si	30 gg (affitto minimo 7 gg)	Si	Si	Proprietario, condominio, banca/assicuratore	Condivisione dati e blocco annunci irregolari (fino a 2019)
<b>Barcellona</b>	Si	Si	No	No	Si	Proprietario, condominio	Condivisione dati e blocco annunci irregolari
<b>Berlino</b>	Si	Si	90 days	Si	Si	Proprietario	No
<b>Londra</b>	No	Si (se residenza o >90 gg)	90 gg	No	Si	Banca/assicuratore	Blocco annunci irregolari
<b>Parigi</b>	Si	Si (se residenza o >120 gg)	120 gg	Si	No	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
<b>Vienna</b>	No	Si (salvo residenza)	No	Si	Si	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
<b>Copenaghen</b>	No	No	70/100 gg	Si	No	No	Condivisione dati
<b>Brussels</b>	Si	Si	120 gg (se residenza)	No	No	Proprietario, condominio	Obbligo condivisione dati
<b>Madrid</b>	Si	Si	No	No	Si	Condominio	Obbligo condivisione dati (interrotto)
<b>Edimburgo</b>	Si	Si (salvo residenza)	No	No	No	No	No
<b>Lisbona</b>	Si	Si (in aree di contenimento)	No	No	Si	No	Prelievo tassa di soggiorno
<b>Porto</b>	Si	Si (in aree di contenimento)	No	No	Si	No	Prelievo tassa di soggiorno
<b>Atene</b>	Si	No	No	No	No	No	Obbligo condivisione dati, blocco annunci irregolari
<b>Firenze</b>	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa di soggiorno
<b>Roma</b>	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa di soggiorno
<b>Venezia</b>	Si	No	No	No	No	No	Prelievo tassa di soggiorno

## Alcune misure di regolamentazione degli affitti brevi particolarmente ricorrenti e rilevanti

Il **'time-cap'**: l'obiettivo è limitare la locazione turistica a chi la svolge in forma non professionale e quindi con un'intensità limitata. Se si supera un certo numero di giorni di affitto l'anno (da 30 a 120) è richiesta una licenza diversa e/o un cambio di destinazione d'uso a 'ricettività turistica' e/o restrizioni aggiuntive.

**Restrizioni differenziate per zone della città:** l'obiettivo è limitare la pratica nei quartieri più iper-turistificati e redistribuirla verso zone più periferiche, prevenendo restrizioni al numero di licenze attivabili nelle prime, o in pochi casi (Vienna, in parte Berlino; in US New Orleans) un divieto totale.

**Sistemi di autorizzazione/licenza:** il presupposto di qualsiasi controllo e regolamentazione è l'introduzione di un sistema di licenze e autorizzazioni preventive.

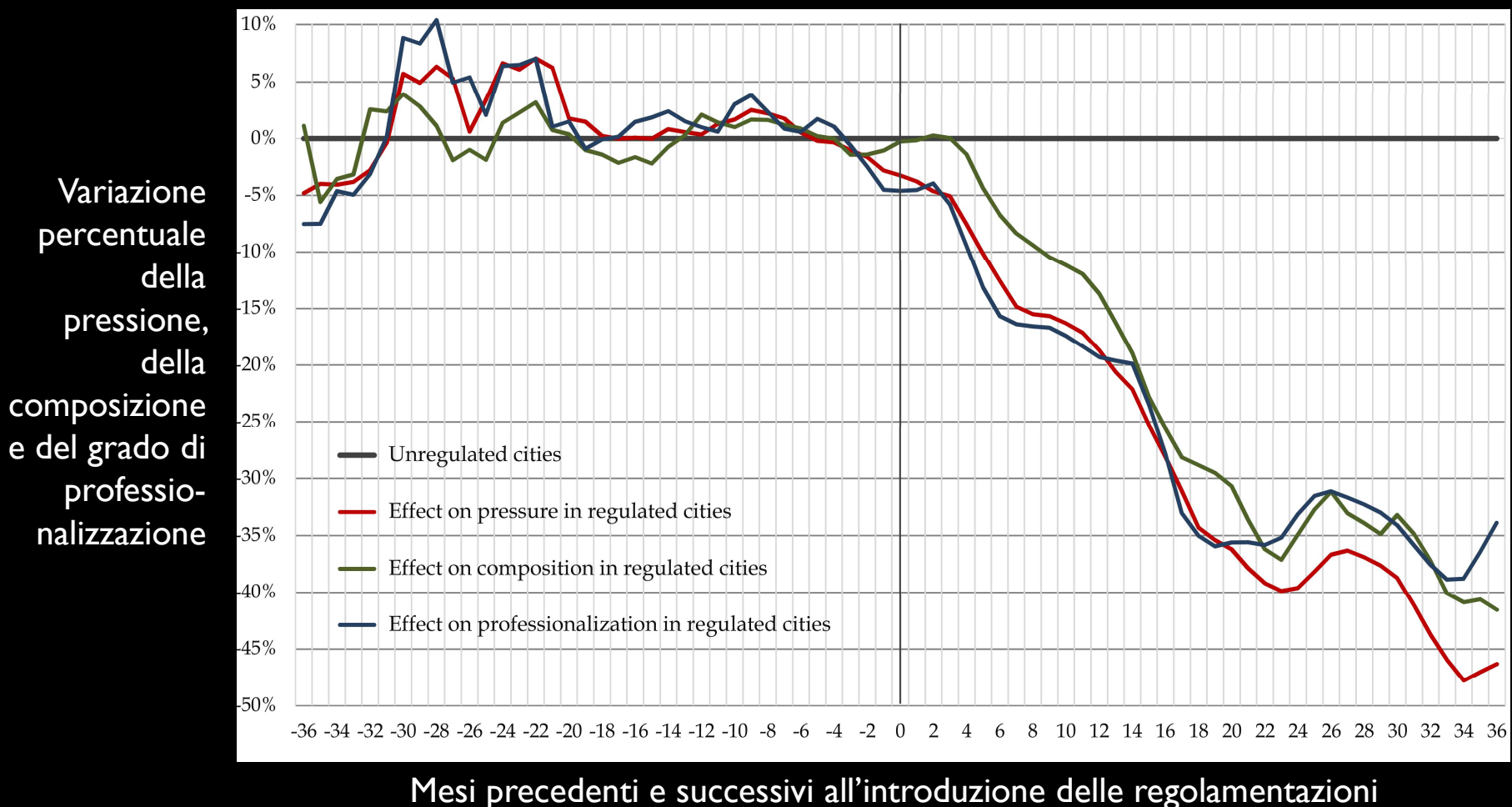
In Italia vigono solo blandi obblighi di comunicazione, e si è intervenuti poco e male sull'aspetto fiscale: gli affitti brevi sono visti solo come una fonte di entrate, che siano private o pubbliche, nell'indifferenza rispetto a quelli che sono i loro impatti sulla città, sulla residenzialità e sulla questione abitativa.

# Quali effetti ha prodotto la regolamentazione degli affitti brevi nelle altre città europee?

La ricerca utilizza un metodo controfattuale per stimare in che misura le dinamiche osservabili nelle città che hanno introdotto regolamentazioni differiscono da quelle di città che non hanno regolamentato il fenomeno (nel 2013-2019), in termini di:

- 1) **Pressione:** numero di annunci su Airbnb.com per interi appartamenti, che sono quindi resi indisponibili all'affitto a lungo termine da parte dei residenti (come indice di pressione sulla residenzialità, sul mercato abitativo e sul costo degli immobili).
- 2) **Composizione:** rapporto tra annunci per appartamenti interi e singole stanze (le restrizioni si applicano quasi sempre esclusivamente all'affitto di interi appartamenti, per salvaguardare la residenzialità e le forme più 'genuine' di sharing economy)
- 3) **Professionalizzazione:** numero di host che gestiscono più di un annuncio (per garantire la natura non professionale dell'attività di hosting e ridurre le pressioni che derivano dalla diffusione di 'corporate host')
- 4) **Concentrazione spaziale** degli annunci per appartamenti interi (nell'ottica della decongestione delle zone più turistificate)

# L'impatto sulla pressione, sulla composizione e sul grado di professionalizzazione degli host, prima e dopo l'introduzione di regolamentazioni sugli affitti brevi, 2013-2019



# Quali effetti ha prodotto la regolamentazione degli affitti brevi nelle altre città europee?

- **Pressione:** il numero di annunci per appartamenti interi si riduce del -28,8% (rispetto alla crescita osservabile in città che non hanno introdotto regolamentazioni). Il risultato conferma studi simili relativi alle città americane, che mostrano anche una riduzione del costo degli immobili del 3-5%.
- **Composizione:** il rapporto tra appartamenti interi e stanze condivise si riduce del -24,4%.
- **Professionalizzazione:** il numero di host che gestiscono più annunci si riduce del -25,2%.

Tutti e tre gli effetti persistono e si rafforzano nel corso del tempo.

- **Concentrazione spaziale:** gli effetti sul decongestionamento delle zone più turisticati risultano non significativi, e solo minimi nelle città che hanno introdotto esplicite restrizioni per zona.

Le tipologie di restrizioni adottate possono anche essere differenti: quello che conta è l'impegno a una regolamentazione almeno moderatamente stringente

# Il rapporto cruciale con le piattaforme di prenotazione

In molte città vige l'obbligo o si è pervenuti ad accordi con le piattaforme per la condivisione dei dati sulle transazioni o il blocco automatico degli annunci irregolari.

La collaborazione è fondamentale per garantire l'applicazione di qualsiasi regolamentazione, e migliora il suo impatto (-12% in termini di pressione, -8,6% in termini di composizione e -9,5% in termini di professionalizzazione).

Ottenere tale cooperazione è difficile senza un adeguato potere negoziale, e a meno che la corresponsabilità delle piattaforme non venga imposta da nuove normative europee (DAC7, Digital Services Act, Short-term rental initiative).

## In Italia sussistono impedimenti specifici alla regolamentazione degli affitti brevi?

No... gli impedimenti sono simili a quelli affrontati e risolti in molte altre città e paesi europei