

Turismo

Affitti brevi, un editto miope

di **Alessandro De Nicola**

“**L**a visione governativa dell’economia può essere riassunta così: se qualcosa si muove, tassala; se continua a muoversi, regolala; e se si ferma, sussidiala”. Questa battuta è una tra le più celebri di Ronald Reagan e il nostro governo, autoconvintosi di essere l’erede del conservatorismo anglo-americano, si sta dando da fare per applicare alla lettera l’analisi di Ronnie. Evidentemente sfugge loro che si trattava di una facezia, ma tant’è.

È ripartita infatti la piccola crociata contro gli affitti brevi degli immobili urbani a seguito di un summit tra la ministra del Turismo Santanchè e una delegazione di 12 preoccupati sindaci, al termine del quale è stata annunciata l’imminente presentazione di un disegno di legge il cui obiettivo sarebbe di disciplinare “gli aspetti normativi delle locazioni brevi, in uno spirito non di criminalizzazione ma di regolamentazione del fenomeno”. Già il fatto che si senta il bisogno di specificare che non si vuole “criminalizzare” una legittima attività economica fa ridere (o preoccupare, a seconda della sensibilità del lettore), ma passiamo oltre. In cosa dovrebbe consistere questa regolamentazione? Lo si vedrà, ma se si ascoltano le lamentele dei sindaci, bisognerebbe limitare la possibilità dei proprietari (per lo meno le società immobiliari con molti appartamenti) di concederli in locazione breve per 365 giorni l’anno. Le motivazioni sono le più varie, dallo “svuotamento del centro storico”, al “disagio per gli altri condomini”, alla riduzione dell’offerta di case che porterebbe alle stelle gli affitti di lunga durata. Sottostante è l’accusa di far concorrenza sleale agli alberghi, le cui corporazione è piuttosto seccata della concorrenza di Airbnb e soci. Bene, partiamo da un concetto elementare. Ci sono due modi di restringere l’offerta di un bene: il primo è di imporre un prezzo massimo (metodo “equo canone” o, se preferite, Diocleziano, con il suo fallimentare *Edictum de Pretiis Rerum Venalium* del 301 d.C); il secondo è quello di razionare il bene offerto, come tenterebbe di fare l’*Edictum Santanchensis*.

Le conseguenze, verificate da molteplici studi empirici ripetuti nel tempo, è che nel primo caso molti beni

verranno tolti dal mercato legale perché i produttori non riterranno più conveniente venderli o affittarli e nel contempo fiorirà il mercato nero a prezzi più alti. Altra inevitabile conseguenza sarà l’incuria degli immobili sfitti. Nel secondo caso aumenteranno i prezzi dei beni offerti (essendoci meno disponibilità i proprietari li riserveranno solo a chi può permetterseli) e il possibile mercato sostitutivo, quello degli affitti a lungo termine, non necessariamente avrà dei benefici perché le motivazioni di chi si affida ad Airbnb sono molteplici e hanno spesso a che fare con la pronta disponibilità del proprio bene immobile, più difficile da mantenere se si affitta con contratto 4 + 4.

Inoltre, il settore immobiliare italiano, salvo in pochi centri città, è in crisi: togliere una possibile fonte di reddito lo deprimerebbe ulteriormente. È bene ricordare che nel 2022 i prezzi degli affitti sono saliti in Italia meno dell’inflazione e negli ultimi 11 anni sono passati da una media di 10,4 € al mq al mese a 11,6 €, con un aumento dell’11,5% mentre nello stesso periodo l’inflazione è stata del 22,6%. Alcuni recenti rialzi sono dovuti alla salita dei tassi di interesse: si fanno meno mutui e si cercano di più le case in locazione soprattutto nelle grandi città dove, dopo il Covid, le persone stanno rientrando ad abitare (a Milano i residenti al 31 dicembre 2022 hanno superato quelli del 2020 e del 2021): per la legge della domanda e dell’offerta ecco spiegato cosa sta succedendo nel mercato delle locazioni degli ultimi mesi.

Non è nemmeno inutile ricordare che lo sviluppo del settore, già regolamentato da numerose leggi anche fiscali (la tassa di soggiorno e la cedolare secca la pagano anche il conduttore e il locatore breve), ha creato la figura del property manager, persone cioè che curano l’ingresso e l’uscita degli ospiti, le pulizie, le riparazioni. Si stima siano 20-30 mila, senza aiuto da parte dei navigatori.

I consumatori sono felici della libertà di scelta, i proprietari pure, si generano occupazione ed introiti fiscali: che fare? Applichiamo la massima di Reagan.

© RIPRODUZIONE RISERVATA