

Buongiorno a tutti,  
ringrazio voi, la Regione e gli Assessori per la possibilità di esprimere il pensiero e le proposte che sosteniamo come Aigo Confesercenti Regionale.

Il progetto di legge regionale che intende disciplinare gli immobili destinati a locazione breve in Emilia-Romagna è riuscito, non volendo, a creare una rete tra tutti coloro che operano nel settore dell'ospitalità, a qualunque titolo, per un confronto onesto come forse non c'era mai stato. Sono qui e intendo leggere il mio intervento perché la sua rilevanza mi spinge a non tralasciare nessuno degli elementi che ritengo fondamentali e si collega al parere più tecnico portato dal ns. rappresentante di Confesercenti Regionale.

Sono la Presidente dell'Aigo Confesercenti di Parma e intendo illustrare le peculiarità del lavoro che io e i miei colleghi svolgiamo e che consideriamo fondamentale per la città e il territorio emiliano.

Gli affitti brevi, negli anni sono stati inquadrati più che altro a livello nazionale, come con l'avvio del Codice identificativo nazionale, CIN che ha superato il CIR regionale, contro l'abusivismo o anche per le misure di sicurezza anti incendio e anti fumo, e quindi siamo d'accordo se si volesse integrare la legge regionale 16 del 2004 aggiornandone i contenuti.

Prima di parlare di strutture e di leggi, però, vorrei parlarVi dei proprietari delle stesse che rappresentano una varietà di stakeholders quanto mai variegato e interessante e delle tipologie dei clienti di queste stesse strutture.

I proprietari quindi, innanzitutto i pensionati: per loro, la possibilità di adibire un'abitazione ad affitti brevi rappresenta un sostegno al reddito, una fonte aggiuntiva che migliora la qualità della vita al termine della propria, regolare, attività lavorativa, qualunque fosse. L'impegno si tramuta in una maggiore quantità di interessi, un migliore stato di salute e un aumento della circolarità dell'economia. I nostri pensionati restano attivi più a lungo e si sentono parte della comunità.

Le donne sono una componente importante di questo settore, in quanto esso ha modalità di svolgimento che permettono di conciliare gli impegni familiari e per i figli, spesso in assenza delle famiglie d'origine o di strutture pubbliche. Nella nostra Provincia, gli "Affitti brevi" vantano un gran numero di operatrici femminili, che attraverso questo impegno, riescono così a

conciliare meglio le esigenze familiari con una nuova forma di autonomia economica, a mantenere un contatto aperto con il mondo esterno e un ruolo attivo nella società.

Infine, le famiglie che decidono di investire i risparmi, acquistando una seconda casa nei dintorni della città. Casa che non rappresenta solo un bene materiale, ma una forma di tutela per il futuro: l'abitazione dei figli o dei genitori anziani. La seconda casa diventa così un punto di riferimento, un appoggio sicuro che testimonia l'importanza delle relazioni familiari e della continuità generazionale.

Il riferimento ai proprietari era indispensabile per chiarire che con il nome "affitti brevi" si raggruppa un lavoro che ha un valore molto superiore alla semplice attività economica: è il supporto concreto a categorie di persone, molto diverse tra loro, cui offre reddito, senso di appartenenza e sicurezza. È un servizio che contribuisce a tessere la rete sociale della città, sostenendo chi, per ragioni diverse, ha bisogno di un aiuto concreto nella vita quotidiana.

A tali proprietari si contrappongono i clienti e le loro diversificate esigenze. Nel parmense, il 65-70 per cento della clientela di tali appartamenti è costituita da operatori aziendali che ne usufruiscono per 2, 3 o 4 giorni a settimana o per tutta la durata di una Fiera commerciale. Questa tipologia di cliente rappresenta un segmento importante del mercato. In alcuni casi l'occasione lavorativa si trasforma in un'opportunità per estendere il soggiorno: molti clienti decidono di prolungare la permanenza per qualche giorno, magari raggiunti dai familiari. In tal modo riescono a creare l'occasione di una visita turistica del territorio parallelamente all'attività lavorativa, condividendo esperienze e valori insieme ai loro cari.

Questa modalità di soggiorno, infatti, rappresenta un valore aggiunto per le strutture ricettive, che possono offrire servizi più completi e diversificati, in grado di soddisfare sia esigenze professionali sia di svago. La possibilità di combinare lavoro e turismo permette inoltre di aumentare il flusso di visitatori e di promuovere un turismo più sostenibile e diffuso, che coinvolge anche il tessuto sociale e familiare.

Negli anni è andata consolidandosi un'altra categoria rilevante di clienti, quella legata prevalentemente all'aspetto gastronomico e culturale, in particolare al teatro. Questi turisti sono attratti dalla possibilità di vivere esperienze culturali autentiche e di alto livello, che includono spettacoli teatrali abbinati alla scoperta delle specialità locali. Questo tipo di turismo contribuisce a valorizzare il patrimonio artistico e culinario del territorio, incentivando una forma di turismo qualitativo e di nicchia.

Infine, è impossibile non menzionare il turismo sanitario. Con tale termine non indichiamo medici, infermieri, oss e quant'altro graviti nell'orbita di un presidio ospedaliero bensì i pazienti e i familiari dei ricoverati all'ospedale maggiore. Lo scorso anno, ad esempio, si è registrato un significativo afflusso di familiari di trapiantati di reni. Questa clientela ha esigenze specifiche, legate alla vicinanza alle strutture ospedaliere per la necessità di offrire supporto pronto e continuo ai propri cari. Le strutture ricettive che riescono a rispondere a queste necessità offrono un servizio, che va oltre la semplice ospitalità, diventando un punto di riferimento essenziale per chi affronta situazioni di cura e assistenza.

Da questa analisi si evince che anche il panorama della clientela si presenta articolato e variegato, con segmenti che rispondono a esigenze differenti: dalle aziende che necessitano di sistemazione per i loro dipendenti, agli stessi che combinano lavoro e turismo familiare, ai turisti culturali e gastronomici, fino ai familiari di pazienti in cura nei nostri Ospedali.

La critica più feroce rivolta agli affitti brevi è di essere la principale causa della carenza di alloggi disponibili per l'affitto a lungo termine. Un'attenta analisi dei dati, dei numeri, disponibili, invece, mostra che tale accusa è infondata e che il problema è radicato in questioni legislative e di mercato più complesse.

L'ISTAT segnala circa 9,6 milioni di abitazioni vuote o non utilizzate per affitti regolari e nella ns. Regione superano le 400 mila. Tale numero permetterebbe tranquillamente, a chiunque ne abbia bisogno, di affittare una casa a lungo termine. Perché ciò non accade? Perché i cavilli burocratici legislativi, nell'intento di salvaguardare l'affittuario, considerato elemento debole nella coppia proprietario – inquilino, tutelano eccessivamente gli affittuari morosi, rendendo difficile per i proprietari riottenere il possesso delle loro case, nonostante il mancato pagamento del canone.

La paura di non poter riottenere l'immobile blocca il mercato degli affitti, disincentivando i proprietari dall'offrire le loro abitazioni sul mercato a lungo termine. Il legislatore dovrebbe intervenire per riequilibrare i diritti fra proprietari e inquilini e, così, sbloccare il mercato immobiliare, fornendo ad esempio garanzie economiche, come si sta provando a sperimentare in anche in alcuni Comuni della nostra Regione ovvero recuperando l'enorme quantità di immobili pubblici in degrado e abbandonati per farne case moderne e accessibili.

L'elemento sostanziale del progetto di legge regionale è fondato sul cambiamento della destinazione d'uso ma segnaliamo che gli

appartamenti sono in tanti casi in condomini in cui tale cambiamento non sarebbe applicabile ovvero con spese da affrontare che sarebbero troppo onerose per la maggior parte delle categorie di proprietari. Tutto ciò produrrebbe solo un calo dell'ospitalità territoriale con la conseguente ricaduta negativa su tutti i settori economici dell'indotto: bar e ristoranti, musei e teatri, botteghe di prodotti tipici e negozi, noleggio di bici, moto, auto e utilizzo dei mezzi pubblici ma anche in termini di Imposta di Soggiorno al Comune.

A fronte di tale impegno economico la maggior parte dei conduttori deciderebbero, semplicemente, di non continuare; in più, difficile sarebbe che nuovi proprietari si approcciassero al settore. Pertanto, l'unico risultato raggiunto appieno sarebbe la perdita di un mercato fiorente e in espansione – che mai ha ricevuto qualche contributo, nemmeno per la promozione e che rende allo Stato un imponibile fiscale importante.

Qualora la legge non dovesse recepire le necessità e le richieste del settore, che come Aigo Confesercenti dell'Emilia Romagna, abbiamo presentato e che ovviamente condividiamo, le perdite sarebbero notevoli e per tutti: territorio, imprese, e, paradossalmente, anche per l'ospitalità alberghiera in quanto l'intera Regione potrebbe perdere di attrattiva nel panorama turistico nazionale e internazionale in favore di altri.

Grazie per l'attenzione, l'ascolto e un caro saluto.

**Rafaela Pitzus Presidente Aigo Parma Confesercenti –  
Property Manager Fuoriporta.it**