



DATI

Per inquadrare correttamente il fenomeno delle locazioni brevi partiamo da alcuni dati:

IN EMILIA ROMAGNA SI È PASSATI DA 7.781 ANNUNCI (DATI 2006) A 18.150 ANNUNCI (DATI AGOSTO 2025) PRESENTI IN UNA TRA LE PIATTAFORME DI LOCAZIONE BREVE MAGGIORMENTE UTILIZZATE.

Se andiamo più nel dettaglio dell'analisi dei dati 2025 emerge chiaramente che:

- i) non si tratta di forme integrative di reddito (63% annunci sono di host che gestiscono più immobili);
- ii) non si condivide l'esperienza con il titolare (73,8% si riferisce all'affitto di interi appartamenti in cui non abita nessuno);
- iii) non è vero che le nuove formule tendono a svilupparsi dove c'è carenza di offerta (gli alloggi sono concentrati soprattutto nelle grandi città e nelle principali località turistiche già affermate);
- iv) non si tratta di attività occasionali (il 50,7% degli annunci si riferisce ad alloggi disponibili per oltre sei mesi l'anno).

CONSEGUENZE

- **EMERGENZA ABITATIVA E CARO AFFITTI** in diverse città e nelle aree turistiche, dettata dalla carenza di alloggi disponibili per una locazione a lungo termine per chi vive, studia e lavora;
- **TRASFORMAZIONE IDENTITARIA DELLE NOSTRE CITTÀ E DEI NOSTRI CENTRI STORICI CHE SI SPOPOLANO CHE PORTANO A CONSEGUENZE CHE SONO SOTTO GLI OCCHI DI TUTTI (ES SICUREZZA)**
- **CONCORRENZA SLEALE** gli affitti brevi operano in una sorta di "zona franca" con meno regole, oneri fiscali, e standard di sicurezza e igiene rispetto agli alberghi. Bene ha fatto l'introduzione del CIN (strumento che ha consentito di mappare e



monitorare l'offerta in modo efficace contrastando sommerso ed evasione fiscale) ma vanno aumentati i controlli.

COSA CHIEDIAMO:

FEDERALBERGHI SOSTIENE DA ANNI CHE IL FENOMENO DELLE LOCAZIONI BREVI VA GOVERNATO.

VA GARANTITO NEL TURISMO, COME IN QUALSIASI SETTORE DI ATTIVITÀ ECONOMICA, IL PRINCIPIO "STESSO MERCATO STESSE REGOLE" PRESERVANDO PARITÀ DI CONDIZIONI COMPETITIVE TRA TUTTI GLI OPERATORI, IN LINEA CON I PRINCIPI DI LIBERA CONCORRENZA, TUTELA DEL CONSUMATORE E LEGALITÀ.

- 1. SERVE UN QUADRO NORMATIVO CHIARO, EQUILIBRATO E COERENTE CON IL RESTO DEL SETTORE TURISTICO RICETTIVO CHE EQUIPARI PER LEGGE LE LOCAZIONI BREVI AGLI ALBERGHI E ALLE ALTRE STRUTTURE RICETTIVE.**

DEFINENDO REQUISITI, OBBLIGHI E CONTROLLI, STABILENDO DOTAZIONI MINIME REGIONALI UNIFORMI COSÌ COME OBBLIGHI DI GESTIONE ATTIVA, REGISTRAZIONE E COMUNICAZIONE, TRACCIABILITÀ E SICUREZZA. UN LIVELLO MINIMO UNIFORME DI OBBLIGHI E STANDARD QUALITATIVI A TUTELA DEL NOSTRO TERRITORIO, DELLA SICUREZZA DEI NOSTRI TURISTI E DEGLI OPERATORI CHE GESTISCONO IN MODO CORRETTO LE MOLTEPLICI FORME DI ACCOGLIENZA.

- 2. QUANDO SI INTERVIENE SULLA NORMATIVA BISOGNA GARANTIRE UN QUADRO UNITARIO CHIARO CHE FAVORISCA INTERPRETAZIONI UNIVOCHE E RISPETTI LA NORMATIVA VIGENTE E QUINDI LA LEGGE REGIONALE 16/2004 CHE DISCIPLINA LE STRUTTURE RICETTIVE DIRETTE ALL'OSPITALITÀ.**

FEDERALBERGHI EMILIA ROMAGNA CHIEDE CHE VENGA ESPRESSAMENTE ESCLUSE DALL'APPLICAZIONE DELLE DISPOSIZIONI DEL PROGETTO DI LEGGE IN ESAME LE STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE (COME DEFINITE DALL'ART. 4, COMMA 8, LETTERE E) ED F), DELLA L.R. N. 16/2004) GIÀ OGGETTO DI SPECIFICO E PUNTUALE INQUADRAMENTO GIURIDICO DISTINTO DALLE LOCAZIONI BREVI.

NON SI POSSONO CAMBIARE LE REGOLE IN CORSO CHIEDENDO ADEGUAMENTI A ONERI, REQUISITI DIMENSIONALI, STANDARD DI QUALITÀ, DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI PER UNITÀ IMMOBILIARI GIÀ LEGITTIMAMENTE DESTINATE A TALE USO.

SI TRATTA DI ATTIVITÀ DI IMPRESA E, COME TALI, DOTATE DI UN'ORGANIZZAZIONE STRUTTURATA, OGGETTO DI INVESTIMENTO SIA IN TERMINI ECONOMICI – FINANZIARI SIA IN RELAZIONE A RISORSE UMANE IMPIEGATE.

LA NORMATIVA DEVE TENDERE A TUTELARE I POSTI DI LAVORO IN ESSERE E GLI INVESTIMENTI EFFETTUATI.

3. **CHEDIAMO ANCHE CHE VENGA FORTEMENTE RIDIMENSIONATA E CIRCOSCRITTA A SPECIFICI AMBITI DI APPLICAZIONE LA POSSIBILITÀ PER I COMUNI DI CONSENTIRE L'UTILIZZAZIONE TEMPORANEA DI IMMOBILI PUBBLICI E PRIVATI AVENTI DIVERSA DESTINAZIONE ALLO SCOPO DI FAVORIRE LO SVILUPPO DELLE LOCAZIONI BREVI**, per favorire iniziative economiche, sociali, culturali idonee ad attivare processi di rigenerazione urbana di spazi urbani dismessi o in via di dismissione (art 5, comma 4). L'ATTUALE FORMULAZIONE, PUR PERSEGUENDO LODEVOLI FINALITÀ DI RIGENERAZIONE URBANA E RIVITALIZZAZIONE DI SPAZI DISMESSI, PRESENTA IL RISCHIO CONCRETO DI INTRODURRE ELEMENTI DI DISTORSIONE DELLA CONCORRENZA E DI DISOMOGENEITÀ NELLA DISCIPLINA URBANISTICA E RICETTIVA DEL TERRITORIO.