

NOTTE FONDA A MODENA

MONITORAGGIO DEGLI AFFITTI TURISTICI

NOTTE FONDA A MODENA. UN MONITORAGGIO DEGLI AFFITTI TURISTICI.

Questo monitoraggio è in continuità con le indagini che Federconsumatori e Sunia di Modena hanno presentato tra 2023 e 2024, dedicate all'emergenza casa nella città di Modena. In particolare è stata esaminata da Sunia e Udu la condizione degli studenti (Indagine sugli affitti e sulle condizioni abitative degli studenti fuori sede, maggio 2023). Quindi le due ricerche di Federconsumatori dedicate alle speculazioni negli affitti rivolti a lavoratori e studenti (Nove metri quadrati di Modena, agosto 2024), e agli affitti turistici in città (Una notte a Modena, settembre 2024). Infine, a dicembre 2024, "Uno su dodici", il report nazionale della Fondazione Isscon, di Federconsumatori e Sunia, che ha indagato la condizione di regolarità negli affitti turistici di dieci città italiane (Modena non è stata coinvolta). Il presente monitoraggio mutua le modalità di ricerca adottate in quest'ultima ricerca. A tutti questi rapporti rinviamo per un dettaglio di analisi e per ulteriori numeri e cifre a carattere locale e nazionale.

I Codici identificativi regionali e quello nazionale (CIN e CIR) nascono per contrastare l'abusivismo e la diffusa condizione di evasione fiscale nel settore degli affitti brevi e turistici. Una condizione ben esemplificata dal recente accordo tra Agenzia delle Entrate e Airbnb, che ha previsto una sanzione di 576 milioni di euro per il mancato pagamento della cedolare secca sugli affitti nel periodo 2017-2021, lasciando ai proprietari degli immobili l'eventuale "ravvedimento operoso" per ciò che concerne gli anni 2022 e 2023.

In Emilia Romagna il CIR (Codice identificativo regionale) è entrato in vigore il 24 maggio 2023, mentre le sanzioni, dopo un rinvio, sono attive dal 1° gennaio 2024. Il CIR è stato snobbato da una buona parte delle strutture, ed è stato boicottato dalle piattaforme, che non hanno in nessun modo considerato l'obbligatorietà di questo elemento. Anche i controlli sono apparsi decisamente al di sotto delle attese. Il 3 settembre 2024 si è concluso il lungo percorso del CIN, il Codice nazionale; nella normativa sono presenti anche gli obblighi di dotazioni di sicurezza per gli immobili in affitto turistico: un estintore portatile, il rilevatore di monossido di carbonio, il rilevatore di perdite di gas. Ma centrale è anche l'obbligo di esporre all'esterno dell'immobile il Codice, che inoltre deve essere obbligatoriamente presente nelle inserzioni di ogni tipo. Le sanzioni, che dovevano essere introdotte il 2 novembre sono state rinviate nella loro applicazione al 1° gennaio 2025. Allo stesso tempo, va ricordato, sono in vigore le sanzioni per la mancata attivazione del CIR.

Quella della introduzione dei Codici è una buona notizia, ma si tratta di regole del tutto insufficienti a risolvere gli enormi problemi portati, in alcune grandi città, dal dilagare degli affitti brevi. Gli effetti sui cittadini sono in gran parte negativi; tra questi la progressiva scomparsa degli affitti "tradizionali", la crescita vertiginosa dei costi di tutte le tipologie d'affitto, comprese quelle rivolte a studenti fuori sede e lavoratori con esigenze residenziali temporanee. Quindi la progressiva sostituzione della popolazione locale con i turisti, la perdita di identità di vaste parti delle città, i problemi di vivibilità per chi resta, ma si trova con coinquilini che cambiano in continuazione, e a volte non rispettano le regole minime di convivenza.

Chi aveva immaginato un mercato fatto di tanti piccoli proprietari che affittavano temporaneamente il proprio appartamento, oggi fa i conti con una condizione, almeno nelle grandi città, generalmente in mano ad operatori professionali che gestiscono decine o centinaia di proprietà, spesso per conto terzi. Il dilagare degli affitti brevi ha effetti profondi, e per alcuni versi irrimediabili, sul tessuto sociale delle grandi città italiane. Ciò nonostante l'Italia è uno dei pochi paesi europei privo di regole finalizzate al contenimento della crescita degli affitti brevi, quantomeno stabilizzandoli a numeri tollerabili.

MODENA, i dati del Ministero del Turismo. E' forte la crescita dei CIN rilasciati.

Secondo il Ministero del Turismo, al 16 dicembre 2024, i CIN rilasciati in provincia di Modena corrispondono al 79,65% delle 1.607 strutture presenti nel database ministeriale. Un numero, va ricordato, comprensivo degli alberghi e di altre tipologie di strutture ricettive "tradizionali". **Alla metà di settembre le strutture registrate erano 1.553; quindi si registra in tre mesi una crescita del 3,5%**, probabilmente dovuta all'emersione di qualche soggetto. Un effetto che non sembra legato alla nascita di nuove realtà in affitto breve, dato che gli immobili modenesi presenti su Airbnb, rispetto a tre mesi prima, **hanno subito un calo del 4%**. Un calo modesto, forse di natura stagionale, forse da parte di soggetti minori (affittacamere) che hanno scelto canali diversi di promozione. Non è dato di sapere precisamente quale sia l'effettiva percentuale di regolarizzazione delle strutture ad affitto breve in provincia di Modena, tenendo conto che una parte di questo settore non risulta in nessuna statistica. A livello regionale, rispetto a due mesi fa, si è ridotto il differenziale tra province: Bologna e Modena sono ormai vicine all'80%, mentre il fanalino di coda è Forlì/Cesena, con il 71,5%. La crescita dei CIN, in tre mesi, è stata fortissima, con la provincia di Modena passata dal 21% del 10 settembre al 79,65% del 16 dicembre. **A questa crescita non è certamente estranea la comunicazione inviata agli host da Airbnb, dove si formalizza che in assenza di CIN l'inserzione verrà cassata, alla data del 1° gennaio 2025.** Determinante nei comportamenti di Airbnb è la chiarezza fatta attorno all'estensione delle pesanti sanzioni anche ai portali che veicolano le inserzioni. Allo stesso tempo, ed è un elemento centrale di questo rapporto, **restano opachi i comportamenti di Airbnb attorno all'obbligo di dotazioni di sicurezza.**

I CIN A MODENA. Una verifica su tre Portali: Airbnb, Booking e Subito.it

Similmente a quanto fatto con il recentissimo rapporto nazionale "Uno su dodici", abbiamo verificato il livello di regolarità delle inserzioni modenesi su tre portali: Airbnb, Booking e Subito.it (nota metodologica in fine). Lo abbiamo fatto a due settimane dall'avvio delle sanzioni per l'assenza del CIN e delle dotazioni di sicurezza, ma anche a quasi un anno dall'avvio di quelle relative al CIR. **Nel complesso il 72% degli immobili nella città di Modena (appartamenti e camere in affitto al di sotto dei 30 giorni) risulta avere ottenuto il CIN. Un dato composto, sempre in generale, dall'85% di rilascio per gli operatori professionali e del 62% di quelli privati. Tra questi ultimi pesa il dato degli affittacamere, dove solo il 40% ha ottenuto il CIN.**

Rispetto ai numeri di Airbnb (nettamente il maggior operatore) gli immobili con CIN o CIR salgono all'80%, con gli operatori professionali che hanno superato il 90%. Booking ha una media del 70%, con i professionali davanti ai privati. Anche a Modena Subito.it risulta essere l'anello debole del sistema, con nessun CIN o CIR rilasciato. Ma a Modena, a differenza di altre città, i numeri delle inserzioni attive su questo portale, che non fornisce garanzie sui contenuti delle inserzioni, sono molto contenuti.

LA SICUREZZA negli affitti turistici a Modena.

Il tema della sicurezza negli affitti turistici è diventato di stringente attualità anche per i drammatici fatti di Napoli, con la morte di una ragazza a seguito di un corto circuito in un appartamento in affitto. **Rispetto agli obblighi di dotazioni di sicurezza, già attivi, ma per i quali scattano le sanzioni il 1° gennaio 2025, la situazione a Modena è più che negativa.** Riteniamo sia decisiva in questa condizione l'ambiguità di Airbnb, che non sembra aver posto ai propri host questa come condizione per permanere all'interno del proprio sito. Nel complesso **solo il 24% degli immobili a Modena è dotata dell'obbligatorio estintore portatile da 6 kg, all'interno dell'unità immobiliare o sul pianerottolo.** Sono gli operatori professionali a rispettare maggiormente questo obbligo, **quasi ignorato dai privati. Il rilevatore di monossido di carbonio è**

presente nel 25% degli immobili, con numeri coerenti tra professionali e privati. **Lascia a bocca aperta la generale mancata considerazione di uno degli obblighi, quello del rilevatore di perdite di gas.** Una mancanza forse collegata alla prevalenza, in questi immobili, di fornelli elettrici; ciò nonostante si tratta di un obbligo evaso dalla totalità del campione da noi esaminato. Abbiamo verificato anche la presenza di impianti antincendio, che però non sono obbligatori. Complessivamente sono dichiarati dal 13% degli operatori, quasi esclusivamente professionali.

DISASTRO MODENA: nessun immobile è perfettamente in regola.

Nella recente indagine nazionale sono risultati in regola, sia con il CIN che con i tre elementi di sicurezza, appena l'8,5% dei 900 immobili misurati in 10 città. Alla metà di novembre Roma e Milano erano poco al di sotto del 20%, mentre Bologna, Napoli e Firenze erano al 5%, con Torino ultima, al 2%. **Modena va peggio di tutti, per l'assenza generale del rilevatore gas, il cui costo è tra i 15 ed i 30 euro. Ma anche escludendo quest'ultimo gli immobili dotati di Cir, estintore e rilevatore di monossido si fermano al 16%.** Comunque si leggano questi numeri va sempre ricordato il dislivello temporale di un mese tra i dati di Modena e quelli delle grandi città monitorate; una condizione che aggrava, se possibile, il dato modenese.

UN CASO MODENESE. Un host privato con 48 immobili.

Anche in questa occasione nel monitoraggio è emerso che pochi soggetti gestiscono a Modena un numero di immobili significativo. Per la quasi totalità si tratta di host professionali, mentre una parte sono soggetti privati, fino a quattro immobili gestiti, e godono della possibilità di cedolare secca sugli affitti. E' difficile non capitare sulle inserzioni di **una persona che gestisce quasi l'8% degli immobili in città.** Come sia possibile gestire una rete di 48 appartamenti, di fascia media e alta, e definirsi "privato" non è dato di sapere. Una ulteriore persona, collegata alla prima, anch'essa "host privato", cogestisce una parte degli immobili della prima, assieme ad altri forse propri. **Di chi sono questi 48 appartamenti, con un valore di mercato non inferiore ai 10 milioni di euro?** Sono di proprietà dell'Host, che impropriamente si definisce "privato"? Oppure sono gestiti per conto terzi? E chi sono questi eventuali terzi? Esistono accordi commerciali? Quanto lavoro è necessario per gestirli? E' tutto lavoro regolare? Tante domande, e ovviamente nessuna "sentenza" da parte nostra. Purtroppo, essendo le inserzioni presenti sul portale di Airbnb, la trasparenza è minima, e non sono note (almeno fino al momento dell'affitto) le generalità delle persone coinvolte, né gli indirizzi precisi degli immobili. Alla necessità di trasparenza del mercato degli affitti turistici modenesi dedicheremo le nostre proposte finali.

GLI AFFITTI BREVI A CARPI.

Nel secondo centro per abitanti della provincia di Modena il numero degli immobili destinati agli affitti brevi è modesto. Considerato il ripetersi degli annunci su più portali stimiamo attorno a 80/90 gli immobili in affitto da 1 a 30 giorni. Probabilmente a Carpi è maggiore la flessibilità d'uso di questi immobili rispetto al mercato della città di Modena, con appartamenti e camere affittabili anche per periodi più lunghi, in particolare per motivi di lavoro. A Carpi sono meno presenti gli operatori professionali, con gli host privati (ma che gestiscono anche più immobili) largamente maggioritari. Se si considera la prevalenza di host privati, i numeri della regolarità sono superiori a quelli di Modena, con il 75% di CIN rilasciati al 16 dicembre. Sono inoltre diffusi in maniera doppia le dotazioni di sicurezza, con gli estintori, i rilevatori di monossido e gli impianti antincendio presenti nel 50% degli immobili. Un numero sul quale pesa positivamente l'assenza di immobili carpigiani presenti su Subito.it, portale che in tutte le indagini comunali ha peggiorato i risultati complessivi. **Purtroppo l'assenza ovunque della dichiarazione di presenza del rilevatore gas, porta a zero, anche a Carpi, il numero degli immobili in regola con tutti gli aspetti monitorati.** Lo sforzo necessario per regolarizzare la condizione della città dei Pio appare però meno consistente rispetto a Modena.

FAR CRESCERE LA TRASPARENZA. Le nostre proposte.

Modena non ha ancora una vera e propria emergenza affitti turistici, o almeno la condizione non è assimilabile a quella bolognese o di altre città ad elevato impatto turistico. Ma se nulla cambierà, vedremo in poco tempo anche a Modena gli stessi drammatici fenomeni misurabili oggi nel capoluogo felsineo e altrove. Per noi è sempre più evidente che è indispensabile una legge nazionale, che dia alle Amministrazioni locali maggiori poteri di intervento a fronte di accertate crisi abitative in aree della città; poteri che consentano di interrompere o contenere la crescita degli affitti turistici e che allo stesso tempo permettano maggiori e mirati controlli sulla legalità dell'offerta turistica. Ma questa non sembra la strada scelta dal Governo attuale, né del resto i precedenti hanno introdotto norme in questo senso. Bisogna quindi agire con gli strumenti a disposizione, magari implementandoli e chiarendo alcuni aspetti, mettendo sempre **al centro la trasparenza**, opposta alle molteplici opacità di questo settore.

Le nostre proposte:

1. Da subito tutti i portali che pubblicizzano e veicolano affitti brevi, in qualunque forma, sono tenuti, **senza ambiguità alcuna, ad escludere dalle proprie piattaforme coloro che sono privi del Codice Identificativo e delle dotazioni di sicurezza**. Debbono inoltre rimuovere le dichiarazioni, già oggi illegittime, che negano per gli host privati l'applicazione della normativa a tutela dei consumatori. Se la condizione del CIN pare in via di risoluzione, almeno per gli host professionali, quella delle dotazioni di sicurezza è molto lontana dalla regolarità. Le piattaforme non specialistiche, le cosiddette "bacheche", non possono diventare il rifugio della parte peggiore di questo settore, o degli operatori "espulsi" da Airbnb. In caso di reiterazione di annunci irregolari vanno inibite alla pubblicazione di annunci a carattere immobiliare e applicate le sanzioni.
2. Come già accade per Booking, **deve diventare obbligatoria l'indicazione dell'esatto indirizzo dell'immobile**, anche come strumento di controllo sociale sugli affitti brevi; la facilità di individuazione dell'immobile, unita alla presenza all'esterno dell'obbligatoria indicazione, crediamo ridurrebbe l'evasione agli obblighi di legge. Una trasparenza che, oltretutto, consentirebbe al cliente di verificare da subito se la posizione esatta dell'immobile corrisponde alle proprie esigenze.
3. **Deve diventare obbligatorio indicare, nelle inserzioni in rete, nome e cognome o ragione sociale di chi affitta**, rendendolo visibile anche prima della prenotazione. Non è impossibile, e non si lede alcuna privacy; già oggi nella gran parte delle inserzioni di Booking appaiono questi dati. E' una trasparenza necessaria, che responsabilizza chi, legittimamente, pone in affitto breve il proprio immobile, ma ci deve mettere, oltre al nome, anche il cognome.
4. Senza stravolgere le regole esistenti, accanto alle multe, deve essere introdotta la **sanzione della sospensione della possibilità di affittare appartamenti** e camere in forma breve per chi non rispetta le regole, applicando un peso crescente a tutte le sanzioni in caso di recidiva, fino ad arrivare alla interdizione definitiva da tale attività.
5. **Le attività di controllo vanno potenziate**, e le amministrazioni locali vanno coinvolte maggiormente, così come lo devono essere i soggetti preposti al controllo della regolarità del lavoro. Non c'è solo il rispetto delle regole per il futuro, ma chi ha vissuto per anni agevolmente nella zona franca degli affitti brevi deve essere chiamato a sanare la propria posizione, anche con riguardo a quella parte di operatori che le regole, invece, le hanno rispettate e le rispettano.

Infine, ricordiamo che le crisi abitative, compresa quella di Modena, non possono essere attribuite semplicemente agli affitti brevi e turistici; un tema che va posto all'interno di iniziative generali sul tema casa, col coinvolgimento di tutti gli attori in campo, compresa la parte migliore di chi oggi, legittimamente, affitta un proprio immobile per un periodo breve.

CGIL, Federconsumatori, SUNIA Modena

19 dicembre 2024