



# ***VACANZE A BAGGIOVARA***

*Un aggiornamento sugli affitti brevi  
e sulla crisi abitativa a Modena e provincia*



## **Vacanze a Baggiovara.**

### **Un aggiornamento sugli affitti brevi e sulla crisi abitativa a Modena e provincia.**

Federconsumatori e Sunia, dopo i rapporti *“Nove metri quadrati di Modena”* (20.08.2024), *“Una notte a Modena”* (20.09.2024) e *“Notte fonda a Modena”* (19.12.2024), continuano il monitoraggio su quanto accade nel nostro territorio rispetto agli affitti brevi e turistici, anche in relazione alla crisi abitativa presente in diversi Comuni. Ecco, a tre mesi dal precedente report, le diverse novità che abbiamo registrato.

#### **Per il Ministero del Turismo crescono gli affitti brevi nella provincia di Modena.**

Alla metà di settembre 2024 il sito del Ministero del turismo riportava in provincia di Modena l'esistenza di 1.553 unità in affitto breve, cifra che saliva a 1607 alla metà di dicembre. Alla data del 17 marzo 2025 la cifra è salita a 1.759, oltre 200 unità in più, ed una crescita del 13,3% in sei mesi. Decisamente un trend impressionante. Cos'è successo? In un settore fortemente caratterizzato da irregolarità ed evasione fiscale, il CIN (Codice identificativo nazionale) sembra essere riuscito, almeno in parte, laddove aveva fallito il CIR (Codice identificativo regionale), spingendo un significativo numero di proprietari e gestori di immobili altrui, a far emergere quello che prima era nel mercato nero degli affitti. I dati del Ministero non sono declinati a livello di Comune, ma la crescita, come vedremo tra poco, sembra concentrata al di fuori del capoluogo, dove probabilmente le situazioni irregolari erano maggiori. Ovviamente è possibile che una parte di questa crescita sia determinata da nuovi immobili entrati in questo segmento del mercato degli affitti, in particolare in provincia.

#### **Quanti sono i CIN rilasciati nel modenese? Quanti gli irregolari?**

A metà dicembre 2024 l'80% delle strutture della provincia di Modena, registrate nel database del Ministero del Turismo, aveva ottenuto il CIN. A metà marzo, oltre due mesi dopo l'introduzione delle sanzioni, la percentuale è **salita all'88%**. Sarebbero quindi in provincia almeno 211 le strutture non in regola con il CIN, e che potrebbero essere sanzionate con facilità. I numeri, in realtà sono decisamente superiori. Il database del Ministero comprende tutte le strutture alberghiere, compresi i B&B (spesso erroneamente compresi negli affitti brevi/turistici). Stante la pressoché assoluta regolarità, in materia di CIN, delle strutture che forniscono anche altri servizi, oltre a quelli di pernottamento, i numeri della regolarità di appartamenti e camere in affitto, registrati dal Ministero, scendono attorno all'80%. Quindi in provincia di Modena, sulla base dei **dati ufficiali, almeno un appartamento/camera in affitto breve su cinque è del tutto irregolare**. Questo senza considerare il peso dell'area nera e grigia, che porta a numeri ben maggiori, di difficile quantificazione, soprattutto per gli affittacamere.

#### **Calano gli immobili della città di Modena presenti su Airbnb.**

In contraddizione con il dato ministeriale si muove all'apparenza la condizione della città di Modena, rilevata nei numeri di Airbnb, largamente il maggior portale di affitti brevi e turistici. E' un fenomeno che avevamo notato già alla fine dello scorso mese di dicembre, ed ora è ancora più vistoso. Alla metà di marzo, con la medesima selezione territoriale, operata sulla città di Modena, gli appartamenti e camere presenti sul sito di Airbnb **sono passati dai 668 di settembre 2024, ai 641 di dicembre 2024, quindi ai 570 dell'11 marzo 2025**. Quasi 100 unità in meno nella sola città capoluogo; **un arretramento, in sei mesi, del 15%**; un dato che deve essere interpretato. E' possibile che una serie di soggetti, in particolare privati possessori di un solo immobile e affittacamere, abbiano deciso di uscire dal circuito *“regolare”*, a fronte degli obblighi adempimenti sul fronte dei codici identificativi e della sicurezza, ed alla maggiore probabilità di

essere chiamati a pagare le tasse, anche arretrate. Oppure che (e sarebbe una buona notizia), a fronte di una crescita impetuosa negli ultimi anni a Modena, le percentuali di occupazione delle camere si siano contratte, rendendo più semplice e conveniente il mercato degli affitti medi e lunghi. Questo anche a seguito della novità degli accordi provinciali di luglio 2023, tra associazioni degli inquilini e dei proprietari, che nel 2024 hanno portato ad una forte crescita degli affitti concordati, resi possibili anche per le camere in affitto. Il calo sembra per lo più concentrato tra i piccoli proprietari, mentre cresce il mercato delle camere in affitto, che rappresentano oggi un significativo 18% dell'offerta di Airbnb sulla città di Modena.

### **La nostra rilevazione sui CIN negli immobili in affitto breve nella città di Modena ed in Appennino.**

Abbiamo esaminato, l'11 marzo 2025, un campione di 100 immobili e camere in affitto breve a Modena ed in Appennino. Da questo punto di vista i numeri, almeno sulla città di Modena, sono molto migliorati, dopo che Airbnb e Booking avevano comunicato che avrebbero rimosso dai propri siti tutte le inserzioni prive di CIN. Le sanzioni, come noto, si applicano anche ai siti che promuovono le inserzioni.

Tutti gli immobili della città di Modena posti su **Booking**, che abbiamo esaminato, erano in regola con il CIN; un dato che scende al 90% nel caso di **Airbnb**, di gran lunga il maggior operatore del settore. Su Airbnb un 10% di host, fatto soprattutto di proprietari o subaffittuari di camere in affitto, ha adottato una identica dichiarazione, probabilmente suggerita da Airbnb, che recita "*Ho richiesto un CIN, ma non l'ho ancora ricevuto*". La cosa è inspiegabile, in quanto il sito del Ministero del Turismo dichiara di essere in corso la pratica amministrativa per 9.048 immobili a livello nazionale, numero che per l'Emilia Romagna è invece pari a zero.

Il terzo operatore che abbiamo esaminato, ancora una volta, è **Subito.it**. Non sono numeri rilevanti, quelli modenesi di questo portale, con circa un centinaio di immobili in affitto breve, ma il dato è clamoroso: dei trenta immobili esaminati solo sei hanno il CIN, pari al 20%. Nessuno di questi dichiara la presenza delle obbligatorie dotazioni di sicurezza. Subito.it non verifica le inserzioni, ritenendosi una mera bacheca e non opera alcuna garanzia sui contenuti; ciò nonostante Subito.it è responsabile della mancata comunicazione dei CIN e delle dotazioni di sicurezza, e il portale dovrebbe quindi essere sanzionato. **Male, molto male l'Appennino**; un campione di affitti Airbnb consegna un 50% di strutture dotate di CIN, un dato molto distante dal 90% del capoluogo. Un dato che, nel caso di Subito.it, scende ad appena il 25%. In un'area dove il turismo dovrebbe essere molto importante, e dove l'offerta alberghiera è assai ridotta, quella degli affitti brevi è una risposta interessante per attrarre turisti; ma è inaccettabile una condizione che vede un basso livello di rispetto delle regole, e che altera la competizione con i tanti soggetti che, anche in Appennino, rispettano le regole.

### **La sicurezza negli affitti brevi nella provincia di Modena.**

Un dato davvero sconsolante è quello del rispetto delle norme in materia di sicurezza. Gli estintori sono assenti nel 90% delle camere in affitto, che sono prive nella totalità del campione dei rilevatori gas. Poco meglio i rilevatori di anidride carbonica, presenti nel 20% degli appartamenti con camere in affitto. Negli appartamenti in città, in particolare quelli dei grandi player, i numeri migliorano: i rilevatori di anidride carbonica superano l'80%, gli estintori sono presenti nel 55% degli immobili, ma i rilevatori gas soltanto nel 10%. Tutte assenze pesantemente sanzionabili.

### **Crescono ancora i soggetti che gestiscono grandi quantità di appartamenti.**

In "Notte fonda a Modena" avevamo segnalato le anomalie legate ad un soggetto che si presentava falsamente come privato, con un nome evocante una famiglia, ma che gestiva – dicevamo - l'8% degli appartamenti in affitto breve a Modena. Successivamente il soggetto confermava di avere

legittimamente in gestione 48 immobili di privati, dichiarando di aver raggiunto nel 2024 i 10.000 accessi, che sarebbero diventati ben 15.000 nel 2025. Allo stesso tempo si giustificava la falsa indicazione di host privato, e non professionale, con meri scopi di marketing, preferendo la clientela di Airbnb il rapportarsi con famiglie e piccoli proprietari. La situazione oggi è ancora quella di tre mesi fa. Anzi, gli immobili di questo soggetto "familiare", su Airbnb, sono saliti in tre mesi a 58. Allo stesso tempo l'agenzia che governa il sistema ne dichiara 36, mentre uno dei titolari dell'agenzia ne dichiara 59 e un ulteriore soggetto collegato ne propone in affitto 19. Quasi sempre si tratta di una mera modalità commerciale, gli appartamenti sono in parte gli stessi, e non è semplice districarsi tra host e co-host. **In ogni caso potremmo essere di fronte ad un soggetto che governa da solo oltre il 15% degli immobili in affitto breve a Modena su Airbnb** (ma è presente anche su Booking, dove si definisce correttamente soggetto professionale), partendo da una inquietante falsa attribuzione di host privato. Un diverso soggetto, una agenzia specializzata, con numeri molto inferiori, pubblicizza sul proprio sito quattro appartamenti in centro. Curiosamente nello stesso sito manca l'indirizzo dell'azienda, ricavabile solo tramite visura. A quell'indirizzo però non c'è traccia dell'agenzia, ma sono presenti varie attività, tra le quali un notaio ed una azienda edile di una certa notorietà. Su Booking appaiono anche altri appartamenti, gestiti dalla stessa azienda, tra i quali uno in zona PEEP. Recentemente Sunia e Sictet hanno chiesto ai Sindaci della provincia di **contrastare l'insediamento di affitti brevi in zona PEEP**.

### **Un nuovo fronte di irregolarità: i self check-in.**

Come detto cresce il peso dei grandi gestori di immobili, come suggerisce anche il dato delle strutture con **self check-in sulla città di Modena**, che sul portale di Airbnb sono 287 su 570, pari al 50,3%. Il cliente non ha contatti diretti con l'affittuario, che come abbiamo visto nella gran parte dei casi si fa sostituire da un intermediario, da una agenzia. Il self check-in avviene generalmente fornendo al cliente un codice da digitare in una tastiera posta all'ingresso del condominio. Ma c'è un problema: con una circolare del 18 novembre 2024 il Ministero dell'Interno ha confermato il divieto a tutte le forme di self check-in, comprese le Key box, confermando l'obbligo posto a carico dei gestori di strutture ricettive di ogni genere o tipologia, nel rispetto dell'articolo 109 TULPS, di verificare l'identità degli ospiti tramite verifica de visu della corrispondenza tra persone alloggiate e documenti forniti, comunicando i dati alla Questura territorialmente competente, tramite il portale Alloggiati Web della Polizia di Stato. Obblighi che si applicano anche ai locatori o ai sublocatori che affittano immobili o parti di esso con contratti di durata inferiori ai 30 giorni. Tutto questo al fine di tutela della pubblica sicurezza, evitando che persone pregiudicate, sospette o ricercate possano nascondersi in esercizi ricettivi.

Come accaduto sul fronte dei Codici regionali e come sta accadendo rispetto agli obblighi di sicurezza, il comportamento dei Portali che veicolano gli affitti brevi è fortemente censurabile. Ci si limita ad indicare che la struttura è accessibile con un codice numerico, omettendo che non viene effettuato il controllo di identità, limitandosi ai dati forniti in autonomia dal cliente.

### **In conclusione**

L'introduzione del CIN e degli obblighi di sicurezza ha cambiato diverse cose, probabilmente migliorando il livello di regolarità degli affitti brevi. Allo stesso tempo una parte del mercato potrebbe essere rimasta nell'ombra, o vi è scivolata recentemente. Solo una seria attività ispettiva potrà fare chiarezza, anche verificando tra le migliaia di unità immobiliari dichiarate non abitate a Modena. Attività ispettiva che non può omettere il tema dell'illegale self check-in, attivo per la città di Modena in oltre metà delle strutture in affitto e nell'80-90% degli appartamenti gestiti da intermediari. La sicurezza degli ospiti è la grande ignorata, e speriamo che questo tema non diventi drammaticamente di attualità anche a Modena, come accaduto recentemente in alcune città

italiane. Preoccupa la scarsa trasparenza del mercato, e gli effetti sul lavoro: quello regolare che viene a mancare negli alberghi, sostituito da check-in automatizzati e pulizie fatte prevalentemente in nero. Si dimentica che la maggior parte dell'attività degli affitti brevi, almeno in pianura, **non ha molto a che fare con il classico turismo**, ma è legata a lavoro e affari, al vivace "turismo" sanitario, molto forte a Modena e Bologna. Addirittura, per quanto riguarda le camere, riguarda studenti e studentesse che preferiscono risiedere a Modena soltanto in occasioni cruciali per gli studi, evitando costi proibitivi. Un tema questo ricordato nel titolo provocatorio del nostro report. Gli affitti brevi sono diffusi, a Modena, in tutta la città. Nel centro storico, sul portale Airbnb, sono in questo momento presenti 240 appartamenti e camere, pari al 42%. I restanti sono ovunque, e una dozzina tra loro tra Baggiovara e Casinalbo, dove difficilmente si risiede per motivi vacanzieri. Rispetto alla condizione abitativa degli **studenti fuori sede**, fortemente influenzata dalle evoluzioni del mercato degli affitti brevi, è in corso un attento monitoraggio da parte di UDU, i cui esiti saranno presentati a settembre, assieme a Sunia e Federconsumatori.

In definitiva, quando caratterizzato da corretti comportamenti, quello degli affitti brevi è un mercato non solo legittimo, ma interessante per i consumatori, e con effetti positivi sui costi di un soggiorno. Ma è **necessario tratteggiare un bilancio**, che metta in evidenza gli effetti positivi e quelli negativi. Tra questi ultimi il calo dei numeri degli affitti lunghi e medi, la cui vertiginosa crescita è spesso tale da compromettere i bilanci familiari, a partire da quelli delle famiglie a reddito medio e basso. Sono effetti che stanno trasformando in peggio, in particolare, la città di Modena, alle prese con una forte crisi abitativa, anche determinata da scelte sbagliate del passato; una città dove gli affitti brevi sono forse una parte minore dei problemi, ma pur sempre una parte. Questi i motivi che hanno spinto Sunia e Federconsumatori a rimettere ancora una volta all'attenzione generale questo tema.

Sunia Modena

Federconsumatori Modena APS

Modena, 18 marzo 2025