



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Alla c.a. della 5a Commissione
Programmazione economica, bilancio
Senato della Repubblica

**Memoria AIGAB - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi
in relazione all'Art. 7 della bozza della Finanziaria, recante
“Modifiche alla disciplina sulle locazioni brevi”**

Presidente AIGAB, Marco Celani: presidenza@aigab.it - 347 182 3772
Resp. Relazioni Istituzionali, Giulia Buia: giulia.buia@aigab.it - 338 452 6614
Segreteria AIGAB: segreteria@aigab.it

MEMORIA AIGAB-Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi illustrata dalla dott.ssa Carmela Lerede, delegata AIGAB

**Alla c.a. dell'Egregio Presidente della Commissione Programmazione economica, bilancio del Senato Nicola Calandrini
e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa**

Roma, 3 novembre 2025

Onorevole Presidente ed Onorevoli Senatrici e Senatori,
grazie per questa audizione.

AIGAB (Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi – www.aigab.it) rappresenta oltre 800 operatori professionali che gestiscono, in nome e per conto dei singoli proprietari italiani, immobili destinati agli affitti brevi; abbiamo **migliaia di dipendenti** e bilanci certificati, gestiamo (attenzione **GESTIAMO non vuol dire POSSEDIAMO!**) **42.000 case** in tutta Italia, generiamo **700 milioni di euro** l'anno in prenotazioni. Ci consideriamo i migliori alleati delle Istituzioni: riscuotiamo e versiamo l'imposta di soggiorno ai Comuni, agiamo da sostituto d'imposta per la cedolare secca e garantiamo piena tracciabilità, grazie alla tecnologia, eliminando ogni margine di sommerso. Siamo anche i migliori alleati dei proprietari italiani che aiutiamo a **rispettare i numerosissimi adempimenti fiscali e normativi che gravano su questo mercato caratterizzato da un'iperterapia legislativa senza pari, con normative differenti a livello regionale comunale e così via. Siamo gli "intermediari" citati nell'art. 7 della Manovra...**

Oggi però siamo certi di rappresentare anche **3 milioni di italiani che, se l'innalzamento della cedolare al 26% per tutti dovesse essere confermata, ne subirebbero direttamente gli impatti negativi.**

In Italia gli operatori, professionali e non, sono circa 30.000 con 150.000 dipendenti, quindi persone impiegate in modo diretto (personale specializzato in gestione delle prenotazioni e delle tariffe, accoglienza, manutenzioni e pulizie, oltre ad un importante indotto in termini di investimenti per ristrutturazioni e home staging, con imprese di costruzioni, architetti, fornitori di arredi ecc); poi abbiamo **circa 500.000 famiglie proprietarie che hanno scelto di mettere a reddito tramite gli affitti brevi una casa inutilizzata.**

Secondo il Centro Studi AIGAB, **il 96% dei proprietari che ha scelto gli affitti brevi possiede un solo immobile che nel 30% dei casi proviene da eredità**, nel 29% dei casi era abitato in precedenza dagli stessi proprietari che se ne privano solo temporaneamente, nel 26% dei casi era sfitto da tempo e soltanto nel 12,6% dei casi è stata acquistato per investimento. **Solo una piccola parte (il 2,2%) era precedentemente locata a lungo termine.** Da notare che con il **contratto 4+4 il proprietario spesso guadagna di più ma preferisce gli affitti brevi perché tra ritardi e morosità rischia nel 62% dei casi e non vuole perdere la disponibilità dell'immobile.**

Quanto guadagnano, ad oggi, i proprietari con gli affitti brevi? **LA RENDITA NETTA PER IL PROPRIETARIO EQUIVALE AL 35% DELL'INCASSO** da cui deve stornare cedolare secca (oggi al 21% domani speriamo anche), costi per le utenze e tasse (circa 3mila euro tra bollette elettricità, gas, wi-fi, poi ci sono TARI, TASI, IMU), costi delle pulizie (almeno 10% dell'incasso), costi dei portali online (20% dell'incasso).

QUANTI SONO GLI AFFITTI BREVI IN ITALIA E QUANTO VALORE CREANO

Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, che sono circa 9,6 milioni, **quelle immesse nel circuito degli affitti brevi ad agosto 2025 sono solo 502 mila (l'1,4% delle abitazioni nazionali).** Di queste circa il 25% è gestito da aziende di property management che, come abbiamo detto, sono gestori professionali che agiscono in nome e per conto del proprietario

Secondo il Centro Studi AIGAB, **nei primi 8 mesi del 2025 il settore affitti brevi ha registrato un valore delle prenotazioni di oltre 8,2 miliardi di euro, con un indotto sul PIL di ulteriori 32,9 miliardi di euro in modo diretto (spese degli ospiti per ristoranti, trasporti, cultura, esperienze, shopping) e di circa 0,6 miliardi di euro per manutenzioni delle case online.**

Considerando che

La proposta di innalzamento della cedolare secca dal 21% al 26%, con un **incremento del 24% dell'imposta**, rappresenta una vera e propria **stangata sui redditi delle famiglie italiane**, perché colpisce di fatto **TUTTE le 500.000 case** ed oltretutto disincentiva il ceto medio che le possiede dal continuare ad investire per manutenere queste abitazioni, che rischiano di tornare ad essere sfitte. Un ceto medio già in grande difficoltà tanto che nell'estate 2025 si è registrata una diminuzione drastica del turismo italiano con tante famiglie che, anziché trarre reddito da affitti brevi, hanno utilizzato la seconda casa per trascorrere le vacanze non potendosi permettere altro. Poiché in Italia la **ricchezza delle famiglie** è in gran parte

concentrata negli asset immobiliari, se il valore delle case cala, il problema diventa strutturale per l'intera economia del Paese.

L'attuale formulazione dell'art. 7 non tiene conto della realtà: tutti i contratti di locazione breve sono conclusi tra proprietari e conduttori per il tramite di portali e intermediari online. L'effetto rimane una patrimoniale su mezzo milione di famiglie italiane colpevolizzate perché proprietarie di una seconda casa da cui ricavano un reddito integrativo.

Fatti i calcoli su una casa media da 25mila euro l'anno di incasso, si tratterebbe di un aumento della sola cedolare di **1.300€ l'anno, con la pressione fiscale complessiva che passerebbe dal 46% al 52%**: una stangata che impoverisce le famiglie, paralizza il mercato e penalizza il valore del patrimonio immobiliare, vero asset degli italiani. Abbastanza da far prendere il rischio a molti proprietari di rifugiarsi nel sommerso.

Si propone

Partendo dalle dichiarazioni dei Vicepresidenti del Consiglio Salvini e Tajani, rilasciate negli ultimi giorni, con cui concordiamo e alle cui prese di posizione ci atteniamo e nelle quali confidiamo con il primo*, il Ministro Salvini, che ha dichiarato che si tratta di una “*tassa sciocca con un gettito minimo che lede l'iniziativa privata e la proprietà privata e che sarà cancellata*” e che “*il problema non è il singolo proprietario, che ha uno o due bilocali con cui arrotonda la pensione o lo stipendio con cui paga l'università al figlio*” ed il secondo**, il Ministro Tajani, che l'ha definita una “*tassa iniqua che non porta grandi vantaggi allo Stato*” e ha annunciato che si resterà con la legge attuale, **poiché quello guidato dal Presidente Giorgia Meloni è un Governo politico e non tecnico siamo certi che le loro dichiarazioni si tradurranno in fatti**. Senza dimenticare che anche l'opposizione ha bocciato la misura parlando, come ha fatto l'on. Tinagli, Presidente della Commissione speciale UE per la crisi abitativa, di una “*norma che colpisce in maniera indiscriminata*” e che “*non risolverà il problema della casa per i giovani*”. Quindi considerando il fatto che la norma sembra piacere soltanto a Federalberghi che non ci risulta essere forza di Governo, e considerando quanto dichiarato dal Ministro Giorgetti ovvero che il **Governo “non vuole punire i proprietari”** e che “*il Parlamento c'è per migliorare*”, ecco noi chiediamo che sia proprio la V Commissione del Senato, che ancora ringraziamo per questa opportunità, a risolvere il problema senza indugio stralciando l'art.7 e confermando la legislazione attuale. Proponiamo infine di reperire altrove i 100 milioni che secondo il MEF la misura vale, e precisamente sgominando il sommerso che

indisturbato continua a caratterizzare ben altri settori dell'ospitalità italiana, guarda caso proprio quelli che vorrebbero sempre far pagare agli altri.

La richiesta di AIGAB - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi è pertanto che **l'esecutivo annulli la norma che si configura come una PATRIMONIALE MASCHERATA, autogol clamoroso soprattutto per un Governo che ha sempre dichiarato di non voler aumentare le tasse e, soprattutto, di voler tutelare il patrimonio immobiliare delle famiglie italiane.** Con l'aggravio del paradosso che, mentre si pensa di **escludere la prima casa dall'ISEE**, si vada invece a **tassare pesantemente la seconda casa**, nell'oltre 30% dei casi frutto **di un'eredità** e situata in località dove i proprietari non hanno interesse a investire, ma che cercano comunque di mantenere e valorizzare.

A chi sostiene che la ratio della norma sia convincere i proprietari ad abbandonare gli affitti brevi per **incentivare le locazioni a lungo termine**, rispondiamo che più che punire un mercato che fornisce ossigeno a tante famiglie italiane bisognerebbe mettere in campo incentivi (come dimezzare l'Imu sugli affitti a canone concordato) e **tutele reali per i proprietari dei quasi 10 milioni di case vuote esistenti in Italia, affinché le lochino a lungo termine senza timore di perdere la disponibilità dell'immobile per anni in caso di morosità dell'inquilino.**

Se confermato, l'art. 7 avrà come unico effetto l'aumento del sommerso e la diminuzione delle case online per le vacanze delle famiglie italiane. È questo che vuole il Governo?

Grazie per l'attenzione,

Carmela Lerede

Delegata AIGAB - Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi

*** ++ Salvini,tassa affitti brevi una distrazione,sarà cancellata ++**

'Sciocca e con gettito minimo' (ANSA) - ROMA, 23 OTT - La tassa sugli affitti brevi "è una tassa sciocca con un gettito minimo che lede l'iniziativa privata e la proprietà privata che inavvertita è entrata in manovra perché non ne abbiamo parlato". Così il vicepremier e ministro dei Trasporti, Matteo Salvini, intervistato da Mario Sechi a un evento organizzato dal quotidiano Libero, a Roma. E ha aggiunto: "Quindi il destino è di venire cancellata tramite il voto parlamentare che è sovrano" ribadendo che "è stata una distrazione aumentare le tasse, perché mi sembra un'iniziativa poco utile". SUA 23-OTT-25 12:10

Salvini,tassa affitti brevi una distrazione,sarà cancellata (2)

(ANSA) - ROMA, 23 OTT - Salvini ha aggiunto: Altro paio di maniche è l'overtourism. Il problema non è il singolo proprietario, qua non parliamo di chi ha 50 immobili e allora può farsi una società immobiliare. Qui parliamo di chi ha uno o due bilocali con cui arrotonda la pensione o lo stipendio con cui paghi l'università al figlio. Non parliamo di speculazione edilizia". SUA 23-OTT-25 12:57

****++++ Tajani, al lavoro per cancellare norma iniqua affitti brevi ++**

Il ministro: "Non porta grandi vantaggi alle casse dello Stato" (ANSA) - TORINO, 25 OTT - "Noi siamo contrari" all'aumento della cedolare secca sugli affitti brevi "e siamo già al lavoro per modificare quel testo e arrivare assolutamente a cancellare una norma che ci sembra assolutamente iniqua". Lo ha detto il vicepremier, ministro degli Esteri e leader di Forza Italia Antonio Tajani, a margine degli Stati Generali della casa promossi dal partito a Torino. La norma "è stata già corretta rispetto alla proposta iniziale ma non è sufficiente, anche perché poi non è che porti grandi vantaggi alle casse dello Stato, quindi la cambieremo - ha concluso -. Rimaniamo con la legge attuale".

DATI RIPORTATI NELLA MEMORIA:

- **Numero complessivo delle case esistenti in Italia**
35,2 milioni di abitazioni residenziali
- **Numero delle seconde case “non utilizzate”**
9,6 milioni di abitazioni residenziali, circa il 27% del totale
- **Numero seconde case attualmente a reddito con affitti brevi**
Sono solo 502 mila le case per le quali esiste un annuncio online: rappresentano l'1,4% rispetto al totale delle case esistenti in Italia e il 5,4% delle “seconde case inutilizzate”. Si trovano per lo più nelle località di campagna/mare e nei borghi. Da notare che nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto.
- **Quanto incidono gli affitti brevi sul PIL nazionale (agosto-settembre 2025)**
Oltre 8,2 miliardi di € per le prenotazioni dirette; altri 32,9 miliardi di indotto (per ogni € per alloggio il turista ne spende 4 per trasporti, cibo, eventi, cultura, shopping); 41,7 miliardi di PIL calcolando anche l'indotto attivato da ristrutturazioni, arredi e manutenzioni.
- **Chi beneficia direttamente degli Affitti Brevi**
 - Circa 30.000 gli operatori, professionali e non, coinvolti
 - Circa 150.000 le persone impiegate in modo diretto
 - 500.000 famiglie proprietarie
- **Provenienza delle case messe a reddito con gli Affitti Brevi**
 - Eredità: 30,4%
 - Sfitta da tempo: 26,1%
 - Abitata in precedenza dai proprietari (necessità affitto temporaneo): 28,7%
 - Acquistata per investimento: 12,6%
 - Spostata da affitto lungo termine: 2,2%