Travelnostop
il giornale del travelling italiano

Affitti brevi, il nuovo attacco arriva dall’UE

Autore: Noemi Brugarino

Data: 15 Gennaio 2026

Un tetto alle notti affittabili, limitazioni territoriali nelle aree a maggiore stress abitativo e nuove forme di regolazione del settore a partire dal 2026. Queste alcune delle anticipazioni sulle nuove regole europee che riguarderanno gli affitti brevi annunciate dalla Commissione Ue.

“L’ipotesi di un tetto massimo alle notti annue – sottolinea Lorenzo Fagnoni, presidente di Property Managers Italia e Ceo di Apartments Florence – è emblematica e profondamente sbagliata: se oggi un immobile viene affittato 250 giorni l’anno, imporre il limite di 100 notti non lo farà tornare sul mercato delle locazioni lunghe. Al contrario, porterà ad aumentare i prezzi, ridurre l’occupazione e, spesso, anche il reddito complessivo e le imposte versate – spiega Fagnoni -. Il proprietario continuerà ad affittare per 100 giorni, non cambierà modello, perché la scelta dell’affitto breve nasce dalla mancanza di tutele sul lungo periodo. Nei restanti mesi l’immobile resterà vuoto: di certo non diventerà un 4+4”.

“Quanto ai limiti territoriali, in Comuni come Firenze esistono già e i risultati sono sotto gli occhi di tutti: nessuna riduzione dei canoni degli affitti lunghi, nessun aumento dell’offerta residenziale. In compenso – ricorda il presidente di Property Managers Italia – si è ottenuta una depressione degli investimenti immobiliari e un vantaggio competitivo diretto per gli alberghi, che beneficiano di una minore concorrenza da parte dei privati”.

“Si continua poi a parlare di combinare affitti brevi e altre forme di locazione come se fosse una novità, ma è esattamente ciò che i professionisti fanno già. Il problema è che molte case destinate ai turisti non sono adatte agli studenti: sono troppo costose, con finiture delicate e un target completamente diverso. Pensare che possano risolvere il problema abitativo – nota Fagnoni – è una semplificazione che non regge ai fatti”.

“Il vero grande assente del dibattito sia europeo che italiano è la tutela della proprietà: finché la morosità colpevole resta un rischio enorme, con sfratti lunghi, costi legali e canoni persi, i proprietari non torneranno sul lungo periodo”.

Riferimento articolo: https://travelnostop.com/news/affitti-brevi/affitti-brevi-il-nuovo-attacco-arriva-dallue_662848

Generato il 15/04/2026