

7 settembre 2022

CITTA' DI TORINO

III COMMISSIONE CONSILIARE

SISTEMA DEGLI AFFITTI BREVI

AUDIZIONE RAPPRESENTANTI HOST

Associazione Host Italia

**HO
ST**
it

ASSOCIAZIONE HOST ITALIA

Associazione fondata nel **2016** a Torino

Ne fanno parte:

- **Host privati** che gestiscono LB/LT
- **Strutture extralberghiere**
- **Gestori di Property Management**

Obiettivi principali:

- **Supporto informativo e formativo** agli host
- **Rappresentanza** categorie associate
- **Interfaccia con le istituzioni**
- **Fornitura di servizi in convenzione**



F.A.R.E.

- Nel maggio 2021 si è costituita **F.A.R.E.:**
Federazione delle Associazioni per la Ricettività Extralberghiera
- **Host Italia** è stata tra i soci fondatori, e il suo Presidente siede nel suo Consiglio Direttivo
- Ad oggi vi afferiscono circa **50 associazioni** - nazionali, regionali o locali - distribuite sul territorio nazionale
- **Presidente:** Delia Di Maio

LOCAZIONI BREVI O TURISTICHE

Le **locazioni brevi o a uso turistico** NON si devono considerare strutture turistico-ricettive, ma forme di **affitto privato** e, in quanto tali, afferiscono alla **normativa di competenza nazionale**.

La locazione breve o turistica è resa in **unità abitative private**, dotate di servizi igienici e cucina autonoma, o in **parti di esse** con pari requisiti.

Essendo civili abitazioni, l'unico requisito "tecnico" è l'**abitabilità** dei locali.

BREVE O TURISTICA?

Locazione breve (legge 96/2017)

- Durata inferiore a **30** giorni
- Esigenze **turistiche ma non solo** (ad es. assistenza malati, quarantena, trasferte, congressi, ecc.), e anche per residenti
- Contratto non registrato

Locazione turistica (legge 431/98 e C.C.)

- Durata superiore a **30** giorni
- Uso esclusivamente **turistico** e non residenti
- Contratto da registrare

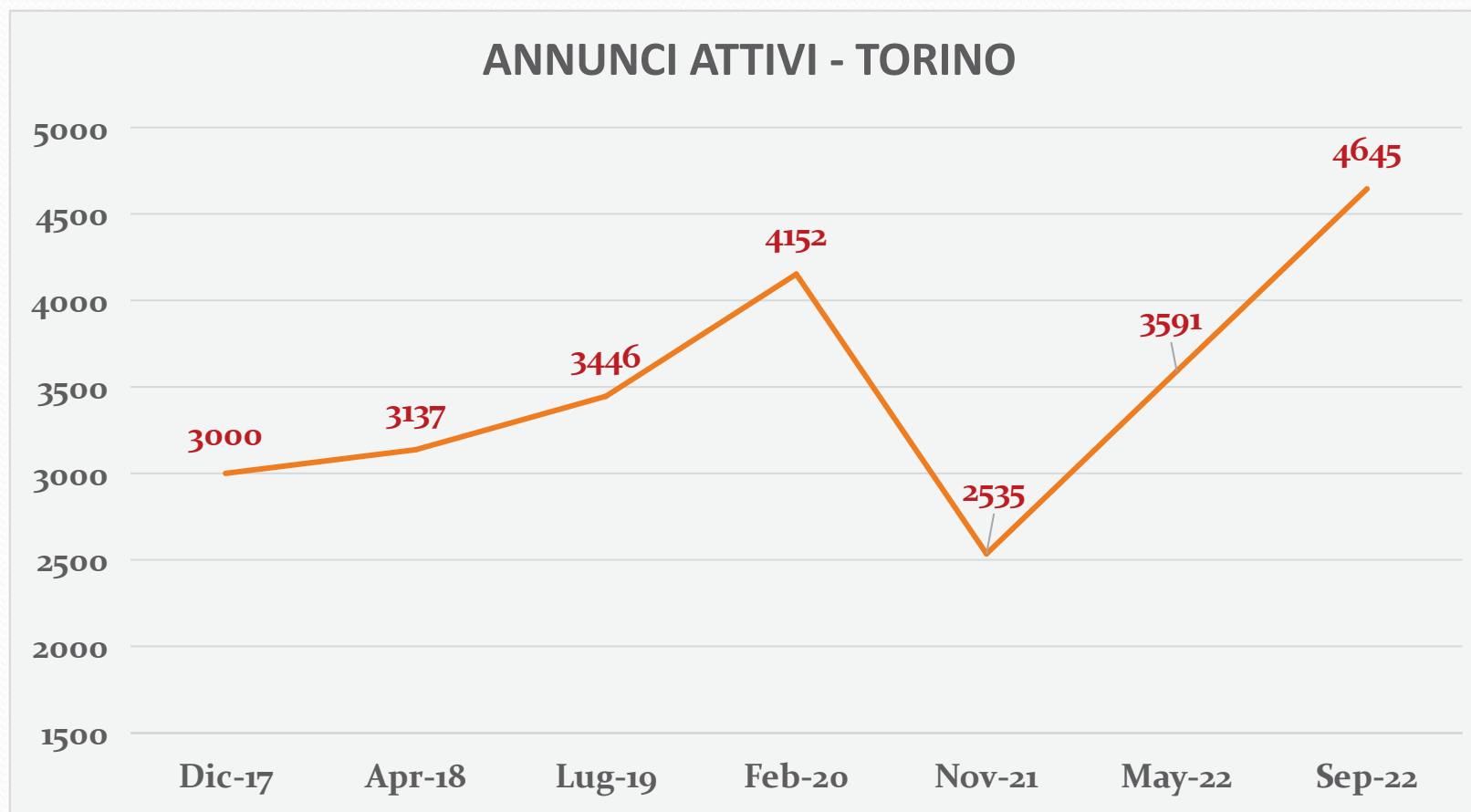
NORMATIVA NAZIONALE

- **Legge 96 del 2017** (conversione del DL 50/17):
istituisce la **Locazione Breve**
- **DL 113 del 2018 “Sicurezza”**: sancisce l'obbligo di
denuncia degli ospiti alla Questura
- **Legge 58 del 2019** (conversione del DL 34/19), art. 13-
quater: istituisce il **Codice Unico Nazionale**
- **Legge 178 del 2020**, art. 595: definisce i limiti di
non imprenditorialità delle LB (4 unità max)
- **DM-1782 del 2021**: disciplina la **banca dati** di
strutture ricettive e LB

NORMATIVA LOCALE (PIEMONTE)

- **Legge Regionale 13 del 2017: disciplina le strutture ricettive e la locazione turistica. Istituisce il codice CIR**
- **Regolamento 4/R del 2018: caratteristiche e adempimenti per le strutture ricettive e le locazioni turistiche**
- **Torino: Regolamento comunale 349 del 2018 e successive modifiche: riordina l'imposta di soggiorno, includendo le locazioni brevi**

SITUAZIONE ANNUNCI AIRBNB - TORINO

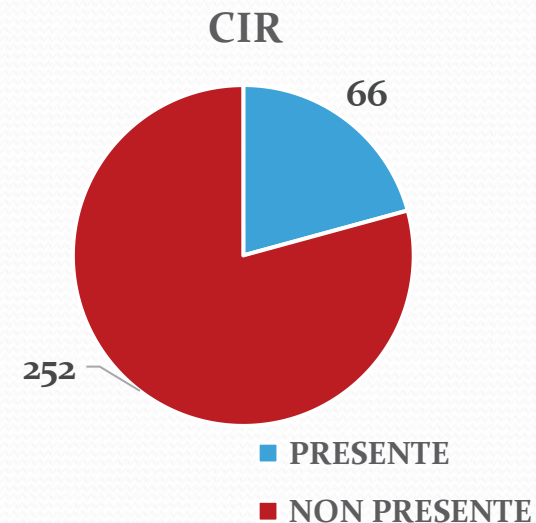


Fonte Airdna.co

IL CIR - Settembre 2022

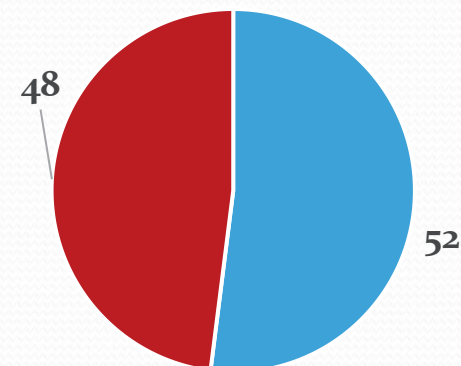
AIRBNB

- Campione di 318 annunci (San Salvario, Vanchiglia)
- CIR presente: **21%**



BOOKING.COM

- Campione di 100 annunci
- CIR presente: **52%**



COMPETITIVITA'

In Euro	Torino	Milano	Bologna	Genova	Napoli
Prezzo medio giornaliero	74	109 (+47%)	99 (+34%)	88 (+19%)	76 (+3%)
Incasso medio mensile	979	1547 (+58%)	1621 (+66%)	1277 (+30%)	1244 (+27%)

MEDIA SUGLI ULTIMI 12 MESI
Fonte Airdna.co



PROPOSTE

- **Partnership col Comune di Torino per la formazione degli host**
- **Sportello comunale di orientamento, affidato a Host Italia (vedi Milano-OspitaMI)**
- **Trasparenza e coinvolgimento nella programmazione turistica**

IMPOSTA SOGGIORNO

Città	Importo giornaliero	max giorni	% sul soggiorno (2 pax)
Torino	2,30	7	6,2
Genova	1,50	8	3,4
Bologna	6% prezzo soggiorno	5	5,9
Napoli	N/A		-
Palermo	1,50	4	5,6
Padova	1,00	5	2,3
Milano	3,00		5,5
Roma	3,50	10	6,0