



## MEMORIA PER L'AUDIZIONE PRESSO LA III COMMISSIONE CONSIGLIARE TORINO, 7 SETTEMBRE 2022

### CHI SIAMO

L'**Associazione Host Italia** nasce a **Torino** nel 2016, con l'obiettivo di rappresentare, tutelare e valorizzare le categorie dei **gestori di locazioni brevi/turistiche** e delle **strutture extralberghiere**.

Ancora oggi, nonostante l'estensione a livello nazionale, il direttivo e la maggioranza dei soci di Host Italia risiedono ed esercitano le proprie attività in Piemonte, soprattutto nella città di **Torino**.

Tra le attività dell'Associazione, rivestono un'importanza basilare l'**informazione** e la **formazione** degli host, con particolare riguardo alla conoscenza e al rispetto della normativa, sia locale che nazionale.

Host Italia ha inoltre un rapporto sinergico con l'associazione **AIGAB**, che rappresenta il mondo imprenditoriale italiano del **Property Management**, e i cui rappresentanti per il Piemonte sono anche soci di Host Italia.

L'Associazione ha contribuito nel 2021 alla costituzione di **F.A.R.E.**, la **Federazione nazionale delle Associazioni della Ricettività Extralberghiera**, che comprende ad oggi oltre 50 associazioni tra nazionali e locali. Il presidente di **Host Italia** fa parte del Consiglio Direttivo della Federazione.

### LOCAZIONE BREVE E NORMATIVA

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.

La locazione breve è sottoposta alla **legislazione nazionale** ed è stata introdotta nel 2017 (D.L. 50/2017, convertito nella legge 96/2017).

Inoltre, in **Piemonte** si applicano all'esercizio della locazione breve alcuni adempimenti richiesti dalla **legge regionale 13/2017**: l'assegnazione di un **codice regionale identificativo (CIR)**, e la registrazione dei flussi turistici sul portale regionale dedicato. L'indicazione del CIR sugli annunci dell'unità immobiliare presenti sulle piattaforme (tipicamente Airbnb e Booking.com), è **obbligatoria** dal **1° gennaio 2020**.

A **Torino** è poi in vigore il **Regolamento n. 349**, che dal 2018 applica l'**imposta di soggiorno** anche alle locazioni brevi (**2,30€** a persona per i primi 7 giorni di ogni trimestre).

### LOCAZIONE TURISTICA: SITUAZIONE A TORINO E LEGALITA'

Con la fine dell'emergenza sanitaria dovuta al Coronavirus, e sulla scia degli eventi culturali e sportivi tenutisi a fine 2021, la presenza di turisti nazionali e stranieri in città sta vivendo un periodo di notevole incremento.

Buona parte degli host che avevano bloccato il loro appartamento nel 2020 lo hanno reso nuovamente disponibile, e molti nuovi host si stanno affacciando sul mercato, come è evidente dal grafico che riporta l'andamento degli annunci attivi sulla piattaforma **Airbnb** negli ultimi anni.



Fonte: sito *Airdna.co*

Va purtroppo rilevato che molti degli annunci presenti sulle piattaforme maggiori non riportano il codice CIR, come sarebbe richiesto dalla normativa da ormai **quasi tre anni**. La situazione risulta molto **penalizzante**, sia per l'amministrazione pubblica, in quanto indice di sospetto abusivismo e di possibile elusione/evasione fiscale, che per tutti gli host che operano in regola con la normativa vigente. Inoltre risultano alterati significativamente i dati sui flussi turistici, e quindi inficiata la relativa programmazione a breve e medio termine.

Host Italia ha condotto un'analisi a campione per quantificare il fenomeno: a **settembre 2022**, il CIR era presente solamente nel **21%** di 318 annunci **Airbnb** relativi a due quartieri rappresentativi: **San Salvario** e **Vanchiglia**. Per quanto riguarda **Booking.com**, su 100 annunci considerati, solo il **52%** riportava l'indicazione del CIR.

## COMPETITIVITA'

È un dato di fatto che i **prezzi medi** delle sistemazioni in **locazione breve a Torino**, e la loro **rendita mensile**, siano scesi a livelli insostenibili, rispetto a città italiane vicine o paragonabili come dimensioni e attrattività, e in misura tale da non consentire un ricavo sufficiente al recupero dei costi, o a un seppur minimo guadagno per chi ospita. Non va infatti dimenticato che gli attuali **forti aumenti** delle forniture di energia e gas andranno a gravare pesantemente sui costi di gestione, che l'attuale normativa non permette di detrarre dall'imponibile.

Ecco una **comparazione** di prezzi medi e rendite per le locazioni turistiche tra Torino e alcune città italiane, aggiornata a **settembre 2022** (in parentesi le differenze rispetto a Torino).

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%)

Fonti Airdna.co, piattaforma Airbnb. Medie sugli ultimi dodici mesi di ogni periodo

È auspicabile che l'ampliamento dei collegamenti aerei dallo scalo di Caselle, la presenza di eventi d'impatto rilevante e una loro distribuzione nell'arco dell'anno, nonché un'adeguata promozione della località a livello nazionale e internazionale, possano riportare Torino a un livello di attrattività commisurato alle proprie potenzialità.

### PROPOSTA

Poiché riteniamo che i citati fenomeni di irregolarità, comunque sanzionabili a rigor di legge, siano in gran parte dovuti a una scarsa o nulla conoscenza della normativa applicabile, **Host Italia** si propone quale **partner** dell'amministrazione, per condurre **interventi** o **campagne di informazione** e **formazione**, rivolti a tutti coloro che esercitano la locazione breve o intendano farlo.

Valga come esempio quanto fatto dal Comune di **Milano**, dove è stato avviato uno **sportello** comunale affidato all'associazione **OspitaMI**, che come Host Italia si occupa localmente di locazioni brevi (<https://www.comune.milano.it/servizi/ospitami>).

### IMPOSTA DI SOGGIORNO

L'**imposta di soggiorno** che si applica a Torino alle locazioni brevi è di **2,30€ a persona**, per i primi 7 giorni di permanenza (ma anche di più, se il soggiorno si pone a cavallo tra due trimestri consecutivi).

Tale importo non è concorrenziale, soprattutto se messo in relazione col prezzo medio giornaliero del soggiorno. Inoltre costituisce uno stimolo a cercare sistemazione nei comuni confinanti in cui l'imposta non si applica.

Ecco una tabella comparativa dell'imposta vigente in alcune città italiane:

Città	Importo giornaliero	N. 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

Va notato poi che il regolamento comunale torinese presenta numerose incongruenze e imprecisioni, tra cui:

- Il presupposto d'imposta contempla le locazioni turistiche ma non le locazioni brevi
- La tabella degli importi non riporta le locazioni brevi nè quelle turistiche, ma solo strutture alberghiere ed extralberghiere
- Il testo si riferisce continuamente alle strutture ricettive, omettendo sempre un riferimento alle locazioni (che NON sono strutture extralberghiere, come evidente dal presupposto d'imposta)
- L'importo definito sia per le locazioni che per le strutture extralberghiere non è commisurato al valore economico/prezzo del soggiorno, come richiesto all'art. 4, ma è unico a prescindere da questi fattori.

Inoltre, agli artt. 9 e 10 il regolamento prevede, come da legge, che gli intermediari e i portali telematici, qualora incassino i canoni di locazione, debbano provvedere alla riscossione, al versamento delle imposte e agli ulteriori adempimenti verso le amministrazioni. Questo nella realtà non viene applicato dal Comune, che impone al locatore/gestore gli adempimenti di cui sopra anche quando il soggetto non provveda all'incasso dei canoni.

A questo proposito, è recente la **sentenza** del Tribunale di Torino n. 677/2021, con cui viene accolto il ricorso verso il Comune di un locatore torinese, sanzionato per non aver riscosso l'imposta per soggiorni gestiti tramite Booking.com.

Il Comune, secondo regolamento (art. 10), sarebbe tenuto a convenire con i portali le modalità per la riscossione, il versamento dell'imposta e per gli ulteriori adempimenti. Questo è stato fatto solamente col portale **Airbnb**, che si avvale di un applicativo con problemi gestionali, in quanto riscuote l'imposta anche per i minori e gli esentati e non considera il limite di giorni ammesso.

## **RICHIESTE**

Per quanto riguarda l'imposta di soggiorno, Host Italia richiede di conoscere come il Comune di Torino intenda conciliare la sentenza succitata con il regolamento vigente e le richieste degli uffici tributari comunali, e si dichiara disponibile per un **tavolo** di concertazione al fine di una valutazione congiunta di un adeguamento del regolamento comunale, dei relativi adempimenti e della tariffa d'imposta per le locazioni.

Torino, settembre 2022