

Affitti brevi, in vigore i nuovi vincoli europei: più dati alle autorità e più poteri ai Comuni (anche di limitare le notti in centro) di Redazione Economia

Il regolamento Ue, in vigore dal 20 maggio, rafforza la trasparenza sugli affitti brevi: obblighi per le piattaforme, più dati alle autorità e nuove regole per le aree turistiche sotto pressione. In arrivo anche il Piano casa europeo (Fonte: <https://www.corriere.it/> 21 maggio 2026)



Nuovi obblighi in arrivo per le attività di locazione breve. Questa volta non si tratta di norme nazionali o regionali, ma di un intervento diretto dell'Unione europea: il regolamento n. 2024/1028, entrato in vigore il 20 maggio, che punta a rafforzare la trasparenza e la condivisione dei dati sugli affitti brevi. Il provvedimento si inserisce in un percorso più ampio di riforma: il Piano casa europeo, atteso entro l'estate, conterrà ulteriori misure dedicate al settore.

Le regole già in vigore in Italia

Il sistema italiano si è in parte mosso in anticipo rispetto al quadro europeo. Dal 1° gennaio 2025 è diventato obbligatorio il Codice Identificativo Nazionale (CIN) per gli immobili destinati a locazioni brevi, uno strumento pensato per migliorare la tracciabilità delle operazioni. Parallelamente, la Banca dati nazionale delle strutture ricettive e degli immobili in locazione breve, gestita dal Ministero del Turismo, consente già oggi un monitoraggio più strutturato del fenomeno.

Le novità del regolamento europeo

Il nuovo regolamento introduce ulteriori obblighi informativi, anche se non ancora pienamente operativi. **In particolare, l'articolo 9 prevede che le piattaforme online di affitto breve trasmettano alle autorità competenti dati dettagliati sulle attività e sui numeri di registrazione.** Nel dettaglio, le informazioni dovranno includere i dati relativi a ciascuna unità immobiliare, il numero di registrazione fornito dal locatore, l'indirizzo dell'alloggio e l'URL dell'annuncio. Tuttavia, mancano ancora le specifiche tecniche necessarie per l'attuazione concreta: su questo fronte è al lavoro il governo italiano.

Le aree “sotto stress abitativo”

Uno dei punti centrali della disciplina è l'individuazione delle cosiddette aree sotto **stress abitativo**. Non si tratta di una normativa uniforme, ma di un approccio differenziato che consentirà interventi mirati soprattutto nelle zone in cui la pressione turistica incide maggiormente sul mercato immobiliare. Secondo le stime della Commissione europea, **in alcune aree particolarmente attrattive le locazioni brevi possono arrivare a rappresentare fino a un quinto dello stock abitativo complessivo.** Un dato che spiega la crescente attenzione verso i centri storici delle grandi città europee ([ne avevamo scritto qui](#)).

Il ruolo dei Comuni e le possibili restrizioni

In questo contesto, Bruxelles punta a rafforzare il ruolo delle amministrazioni locali. Saranno i Comuni, sulla base di criteri condivisi e con maggiori certezze giuridiche, a poter introdurre misure per limitare l'impatto degli affitti brevi, cercando al tempo stesso di preservarne i benefici economici. **Tra le possibili misure, senza alcun automatismo imposto dall'Ue, viene citata anche l'ipotesi di un tetto massimo al numero di notti affittabili durante l'anno.** Si tratta di soluzioni già adottate in alcune città europee e indicate dalla Commissione come strumenti proporzionati da calibrare a livello locale.

Host professionali e non professionali

Un altro elemento chiave della riforma riguarda la distinzione **tra host professionali e privati che affittano in modo occasionale per integrare il reddito.** Una separazione che l'Ue considera necessaria per riequilibrare la concorrenza con il settore alberghiero tradizionale e rafforzare le tutele dei consumatori, soprattutto in termini di sicurezza e responsabilità.