

18 Ottobre 2016

Affitti brevi, anche gli agenti immobiliari contro i portali

Dopo Federalberghi è la Fimaa a denunciare la crescita del fenomeno e il mancato rispetto delle regole.
«Per affitti turistici sotto i 30 giorni è necessaria la comunicazione degli alloggiati»



Troppi portali online per gli affitti condivisi fanno business in modo illegale senza alcuna garanzia per i consumatori e a danno della collettività, aggirando i canali del mercato legittimi a farlo. Dopo Federalberghi, è la Fimaa, la Federazione italiana dei mediatori agenti d'affari, a puntare il dito contro le piattaforme per gli affitti a breve termine.

«La maggior parte degli annunci (70,2% secondo Federalberghi, che ha svolto un'indagine su Airbnb) si riferisce all'affitto breve di interi appartamenti in cui non abita nessuno - rileva la Fimaa -. E più della metà sono pubblicati da persone che amministrano più alloggi, contrariamente alla stessa filosofia di tali portali web basata sulla condivisione di piccoli spazi, per pochi giorni, insieme al proprietario dell'immobile».

Nel 2016 Federalberghi ha censito quasi 160mila interi appartamenti in cui non abita nessuno, pubblicizzati sui portali online e posti in affitto per periodi brevi. Considerato che nel 2015 l'Agenzia delle Entrate ha rilevato solo 101.058 abitazioni oggetto di contratti di locazione registrati (intero immobile) di durata inferiore a 1 anno (esclusi quelli di durata

inferiore al mese) il dato desta preoccupazione. «Il dato - afferma il presidente nazionale della Fimaa Santino Taverna - è preoccupante perché l'offerta degli immobili su internet risulta concentrata soprattutto nelle grandi città italiane e nelle principali località turistiche del Bel Paese, laddove opera la maggior parte degli Operatori immobiliari associati Fimaa. La conseguenza - continua Taverna - è un mercato "inquinato" in cui si danneggiano, oltre gli imprenditori turistici, anche gli agenti immobiliari che operano in modo onesto, trasparente e secondo gli adempimenti di legge a tutela dei consumatori».

A tal proposito la Federazione ricorda che tutti i contratti aventi oggetto locazione di immobili (esclusi quelli la cui durata complessiva non superi i 30 giorni all'anno) devono essere obbligatoriamente registrati dal conduttore o dal proprietario, qualunque sia l'ammontare del canone pattuito, entro i 30 giorni successivi dalla data di stipula o dalla sua decorrenza (se anteriore). E che anche per gli affitti turistici di durata inferiore ai 30 giorni, la Polizia di Stato richiede la comunicazione attraverso l'apposita schedina per gli alloggiati. Questi oneri si applicano anche per i privati che locano direttamente l'immobile senza passare dall'agenzia immobiliare.

«La sharing economy rappresenta una grande opportunità per il mercato ed i proprietari in genere - spiega Taverna - ma a patto che le regole e le normative siano da tutti rispettate nell'interesse dei clienti-consumatori. Oramai troppo spesso assistiamo a contropreducenti stimoli o a pericolosi inviti verso il "fai da te". Ci sono persone e società che traggono enormi vantaggi economici senza fornire informazioni adeguate sia per la compravendita che per la locazione coinvolgendo proprietari, acquirenti, locatori e conduttori in pesanti responsabilità. Se a questo si aggiunge l'elusione fiscale che spesso ne consegue, allora sarà sempre più difficile restituire ossigeno e dignità ai professionisti di un comparto da anni in difficoltà. Gli operatori immobiliari hanno competenze specifiche per accompagnare i fruitori del servizio verso operazioni trasparenti in assoluta tranquillità. C'è chi, però, - continua il presidente Fimaa - sembra averci preso la mano per farne una attività di basso livello a scapito delle competenze, senza alcuna garanzia per i consumatori. Una situazione inaccettabile, verso la quale chiediamo un tempestivo intervento del Governo per permettere la maggior tutela della collettività nel rispetto anche degli Operatori abilitati. Come Fimaa Confcommercio - conclude Taverna - siamo sin d'ora disponibili con proposte concrete a fornire tutto l'appoggio necessario».