

 **I G A B**

ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

Senato della Repubblica
6a Commissione Permanente
(Finanze e tesoro)

Atto Senato n. 2144

d-l 41/2021 - decreto sostegni

*Conversione in legge del decreto-legge 22 marzo 2021, n. 41, recante
misure urgenti in materia di sostegno alle imprese e agli operatori
economici, di lavoro, salute e servizi territoriali, connesse all'emergenza
da COVID-19*

Presidente AIGAB Marco Celani: presidenza@aigab.it
Responsabile Relazioni Istituzionali AIGAB: Giulia Buia giulia.buia@aigab.it
Segreteria AIGAB: segreteria@aigab.it



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

MEMORIA AIGAB - ASSOCIAZIONE ITALIANA GESTORI AFFITTI BREVI

Alla c.a. del Sen. Luciano D'Alfonso

Presidente 6a Commissione Permanente Senato della Repubblica (Finanze e tesoro)

E alla c.a della Sen. Roberta Toffanin

Vicepresidente della 6a Commissione Permanente Senato della Repubblica (Finanze e tesoro)

e p.c. delle Senatrici e dei Senatori tutti della Commissione stessa

Milano, 13 aprile 2021

Premessa

AIGAB, Associazione Italiana Gestori Affitti Brevi (www.aigab.it), si è costituita nell'ottobre 2020 su impulso degli AD delle principali aziende italiane che operano sul mercato del **turismo professionale in appartamento**, i cosiddetti affitti brevi, e che da sole vantano un giro di affari di **60 milioni di euro, 5 mila case gestite, 300 dipendenti diretti e 1500 nell'indotto**.

Si tratta di **Italianway** con l'AD **Marco Celani** (presidente AIGAB), **Wonderful Italy** con **Michele Ridolfo** (Vicepresidente AIGAB), **CleanBnB** con **Francesco Zorgno**, **Altido** con **Davide Ravalli** e **Sweetguest** con **Rocco Lomazzi**, tutti Consiglieri AIGAB.

AIGAB è nata per **dare rappresentanza istituzionale alla categoria degli imprenditori che operano in maniera legale e professionale nel campo dei cosiddetti affitti brevi gestiti in maniera professionale**, settore che finora ha faticato a trovare rappresentanza politica. **L'istanza fondamentale che AIGAB pone è che questi imprenditori con le loro aziende vengano trattati al pari delle altre categorie che compongono la filiera del comparto turismo-hospitality.**

L'Associazione, che si propone inoltre di **mappare il comparto ed incentivarne la professionalizzazione**, nasce per **promuovere un vacation rental sicuro, diffuso, professionale, legale, flessibile, scalabile, sostenibile, innovativo e capace di creare esternalità positive sui territori su cui impatta e di seguire gli standard richiesti dal mercato internazionale**, prima di tutto nella customer experience.

Una sfida raccolta e portata avanti dai big player dello short term italiano che durante il primo lockdown, con l'iniziativa benefica **#stateacasanostra** condivisa con altri a sostegno del personale sanitario mobilitato nel contrastare la pandemia, hanno fatto rete e sperimentato concretamente i risultati positivi che si possono raggiungere tramite un network di professionisti appassionati del loro lavoro.

Il settore degli affitti brevi in Italia

Rispetto all'asset delle seconde case degli italiani non utilizzate, circa 6,3 milioni, **quelle immesse nel circuito del vacation rental sono solo 550 mila. Di queste circa 200mila sono gestite da aziende. Complessivamente gli operatori, professionali e non, sono tra i 20 e i 30 mila, con un indotto nel mondo del lavoro di centinaia di migliaia di persone.**

Un piano strategico per il turismo sostenibile degli affitti brevi

Siamo convinti della necessità di **varare un piano strategico sotto la regia del Governo che, grazie ad incentivi fiscali e norme semplificate, consenta di recuperare gli immobili dismessi in migliaia di destinazioni secondarie italiane** che, a fronte di un costo molto contenuto in termini di restauro conservativo, **potrebbero**

davvero rinascere anziché vedere svenduto il loro patrimonio immobiliare, vero asset del nostro Paese, a stranieri che magari vi soggiureranno dieci giorni l'anno senza attivare alcun indotto.

La provocazione di tanti Sindaci che svendono le case dei nostri nonni ad un euro è un grido d'aiuto che va ascoltato. **Il vero turismo sostenibile è quello che finora è stato considerato di serie B rispetto alla ricettività tradizionale ma che nell'estate 2020, la prima dopo la pandemia, è stato il primo a ripartire perché considerato più sicuro se gestito da operatori professionali.** È il turismo dei cosiddetti **affitti brevi**, ormai diventati **medi se non lunghi**, nelle seconde case degli italiani.

LE RICHIESTE CHE LA NOSTRA ASSOCIAZIONE PONE CON URGENZA AL LEGISLATORE:

- **“HOLIDAY WORKING” SUPERANDO IL VINCOLO DEI CONTRATTI STIPULATI ANTE 14 GENNAIO 2021** Ripristinare la possibilità, per chi ne senta l'esigenza e non abbia la fortuna di possedere una seconda casa, di poter affittare per periodi anche di diverse settimane, e comunque non oltre i 18 mesi, un immobile promosso on line su piattaforme di operatori professionali del mercato del cosiddetto *vacation rental* al fine di coniugare lavoro e tempo libero trovando una qualche forma di benessere fuori dall'abitazione di residenza, spesso piccola e inadatta ad ospitare famiglie con adulti che lavorano da remoto e figli in DAD prolungata, da ormai oltre un anno. Pensiamo a ricadute psicofisiche concretamente positive sulle persone (a beneficio anche del SSN).
- **CREDITO DI IMPOSTA PER LE AZIENDE DEL SETTORE CHE SI DIGITALIZZANO TRAMITE SOFTWARE** La previsione di un credito d'imposta del 60% per tre anni, per l'adozione da parte degli operatori professionali di **software in grado di migliorare la digitalizzazione dei processi e dei canali distributivi, con l'obiettivo di attrarre più clienti e minimizzare il sommerso attraverso la tracciabilità garantita con la gestione di pagamenti elettronici**
- **CREDITO DI IMPOSTA PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE DEI BORGHI ITALIANI** Il turismo nelle case vacanza rappresenta un'offerta basata sulla sostenibilità ambientale e un incentivo mirato a ristrutturare seconde case nei Borghi e nelle destinazioni minori da parte di proprietari che le affidino poi a **gestori professionali**, specializzati nel massimizzare il tasso di occupazione. Questo tipo di **turismo sostenibile ha un effetto moltiplicatore sul PIL dei territori** in cui le case sono situate. In quest'ottica chiediamo che si preveda un **bonus fiscale ad hoc per ristrutturazioni nei Borghi di tutta Italia**, che includano l'allestimento e le prime spese di promozione on line per riattivare un patrimonio in grado di creare immediatamente indotto nelle destinazioni secondarie. Pensiamo ad un **bonus ristrutturazione e allestimento per importi fino a 50mila euro pari al 50% della**

spesa da fruire in 5 anni, nel caso in cui la casa vacanza sia promossa su circuiti digitali con incassi effettuati esclusivamente mediante pagamenti elettronici per il periodo di fruizione del bonus (obiettivo: riattivazione patrimonio, professionalizzazione del settore e contrasto all'evasione tramite tracciamento digitale)

- **CREDITO DI IMPOSTA PER CHI GESTISCE IMMOBILI IN AFFITTO**
Prolungamento del credito d'imposta del 60% sui canoni di locazione per gli operatori professionali indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili (attualmente le restrizioni dipendono dal Codice Ateco).
- **ESTENSIONE TEMPORALE MISURA "PRESTITI GARANTITI"** Rispetto alla misura nota come "prestiti garantiti" prevista dal DL Liquidità chiediamo di estenderla ad un intervallo di tempo pari ad anni venti.
- **ESTENSIONE MORATORIA FINANZIAMENTI** Vista la situazione della maggior parte delle aziende del settore che, da quando è esplosa la pandemia incassano solo a soggiorno confermato e goduto e la sola prenotazione non costituisce più una garanzia, **chiediamo di estendere la moratoria dei finanziamenti dal 30 giugno 2021 al 30 giugno 2022.**
- **PROLUNGAMENTO AMMORTIZZATORI SOCIALI (FIS e CIG)** per il personale dipendente al fine di evitare la dispersione degli investimenti fatti sulla formazione dello staff fino a che durano le restrizioni e per tutto il settore del turismo, quindi anche quello rappresentato da AIGAB ed armonizzazione della CIG per i neo assunti rispetto ai dipendenti per ovviare alla situazione che vede le aziende che nonostante la crisi abbiano assunto, essere costrette a mettere in CIG i dipendenti senior mentre i neoassunti percepiscono lo stipendio appieno.
- **CANONE RAI PER GLI AFFITTI BREVI** **Intervenire sul tema del canone RAI per le strutture ricettive promosse tramite gli affitti brevi** Non è sostenibile per gli operatori del settore che sia equiparato in automatico a quanto richiesto dalla RAI agli alberghi
- **AUDIZIONI E TAVOLI DI LAVORO** Chiediamo di essere coinvolti in tutte le audizioni ed i tavoli di lavoro, promossi a livello istituzionale, **che riguardino il comparto turismo** con particolare riferimento al **comparto dell'hospitality** e del **turismo professionale in appartamento**, che è quello che come AIGAB rappresentiamo.
- **CODICE ATECO UNICO PER I PROPERTY MANAGER** Riconoscimento del settore attraverso l'attribuzione di un **codice Ateco che identifichi l'attività di tutti gli operatori professionali che oggi hanno codici diversi** che di volta in volta li includono o escludono da misure di ristoro o, tanto più in questo periodo, dalla stessa possibilità di essere aperti o chiusi a parità di attività svolta.

- **SUPPORTO ECONOMICO A GESTORI AFFITTI BREVI CONSIDERANDO TUTTI I CODICI ATECO AL MOMENTO UTILIZZATI DAL SETTORE** Estensione dei ristori/sostegni previsti per i **Codici Ateco** esplicitati di seguito, che sono i più comunemente utilizzati dai gestori di affitti brevi (in ordine di maggiore frequenza di utilizzo):
 - **55.20.51** *affittacamere per brevi soggiorni, case ed appartamenti per vacanze, bed and breakfast, residence*. Si tratta del **Codice Ateco** che maggiormente si adatta alla gestione imprenditoriale per conto terzi, ma è utilizzata solo da coloro che operano iscrivendo gli immobili nei registri comunali delle case vacanza, quindi non sempre in funzione del modello contrattuale adottato dai proprietari - già incluso nel DL Ristori
 - **81.10** *servizi integrati di gestione agli edifici*. Si tratta probabilmente del Codice Ateco più utilizzato da coloro che operano da più tempo, che configuravano l'attività come gestione degli immobili dando prevalenza alle attività sull'immobile rispetto a quella di contatto con gli ospiti; molto spesso è utilizzato anche dagli albergatori. Sarebbe molto importante inserirlo nel DL Ristori bis
 - **79.90.19** *altri servizi di prenotazione e altre attività di assistenza turistica non svolte dalle Agenzie di Viaggio nca*. Si tratta del Codice Ateco che probabilmente si adatta meglio ai gestori più moderni e innovativi che danno prevalenza alle attività di promozione e commercializzazione online (investendo in tecnologia e marketing, sfidando le quote di mercato dei grandi colossi stranieri). Sarebbe molto importante inserirlo nel DL Ristori bis
 - **68.20** *affitti e gestione di immobili di proprietà o in leasing*. Si tratta prevalentemente di piccoli operatori che gestiscono immobili propri (casistica più limitata)
 - **68.32** *gestione di immobili per conto terzi*. Si tratta di gestori professionali che però possono essere confusi con gli amministratori di condomini (casistica più limitata)
 - **79.1** *attività delle agenzie di viaggio e dei tour operator* e **68.31** *attività di mediazione immobiliare* – molti gestori possono essere, in partenza, agenti immobiliari. Anche qui si possono confondere le due categorie (casistica più limitata)

Nell'ambito di un generale processo di semplificazione e sburocrazia degli adempimenti richiesti chiediamo inoltre:

- **Investimento da parte delle Istituzioni in un progetto di mappatura degli operatori del settore, professionali e non, da effettuarsi da parte di un primario ente di ricerca quale il Politecnico di Milano o di Torino. AIGAB dà fin da ora la propria disponibilità a partecipare al progetto dando il proprio contributo in termini di conoscenze e metodo di analisi.**
- **Un unico codice nazionale per la promozione di case online**



ASSOCIAZIONE
ITALIANA
GESTORI
AFFITTI
BREVI

- **Un'unica modalità di controllo nazionale**
- **Un'unica procedura che disciplini i requisiti per le case gestite con affitti di durata inferiore ai 30 giorni** (oggi gestita a livello comunale con tutte le discrasie del caso)
- **Procedure di attivazione snelle e digitalizzate**, senza lasciare spazio ad equivoci: pochi click e zero costi per **passare dall'affitto breve al transitorio senza valutazioni arbitrarie da parte di funzionari pubblici**
- Che il **Legislatore ci consulti e ci consideri interlocutori utili**, in quanto addetti ai lavori, prima di varare **regole certe e di semplice applicazione, controllo e sanzione valide su tutto il territorio nazionale.**

Grazie per l'attenzione

Il Presidente AIGAB

Marco Celani, AD di Italianway, il più grande operatore del settore sul mercato italiano

ed il Consiglio Direttivo AIGAB

Michele Ridolfo, Co-founder e AD Wonderful Italy (Vice presidente AIGAB) operatore specializzato nelle destinazioni secondarie e ad alto potenziale e nel turismo esperienziale

Francesco Zorgno, Co-founder, Presidente e AD CleanBnB (Consigliere AIGAB) il primo operatore del settore quotato in borsa

Davide Ravalli, Co-founder e Head of M&A ALTIDO (Consigliere AIGAB) attivo anche a livello europeo con quasi 2.000 immobili gestiti in oltre 30 destinazioni

Rocco Lomazzi, Founder e Chairman Sweetguest (Consigliere AIGAB), selezionata da Airbnb come primo partner italiano "Professional Co-Host".