Affitti brevi, l'Associazione Centri Storico-Artistici: “Serve una legge nazionale per proteggere la residenza”

Il presidente Storchi a Urbanpromo: "La casa non può diventare solo un investimento turistico"

Firenze, 13 novembre 2026 - “Per restituire ai centri storici la possibilità di essere luoghi in cui vivere, e non soltanto visitare, servono regole nazionali sul mercato delle locazioni e politiche abitative capaci di aumentare l'offerta di alloggi accessibili”.

A dirlo è **Stefano Storchi, presidente dell'Associazione Nazionale Centri Storico-Artistici** nell'ambito 23ª edizione di **Urbanpromo – Progetti per il Paese, in programma a Firenze che si conclude oggi negli spazi dell'Innovation Center della Fondazione CR Firenze.**

“Se lo Stato impedisce alle Regioni di svolgere un ruolo nella regolamentazione, e allo stesso tempo non assume una legislazione nazionale – sottolinea Storchi -, il problema non può essere risolto soltanto dagli enti locali. Non è una questione che si risolve per via urbanistica: occorre intervenire sul mercato delle locazioni e della casa”.

La regolamentazione, tuttavia, è soltanto una parte della risposta. Secondo Storchi, “le politiche abitative devono comprendere anche investimenti per realizzare nuovi alloggi e recuperare il patrimonio edilizio inutilizzato, particolarmente significativo nei centri storici. Un tema che si inserisce nel più ampio quadro delle politiche europee per l'abitare, che non riguardano esclusivamente gli affitti turistici ma chiamano in causa l'offerta abitativa nel suo complesso”.

“Guardiamo a Vienna – aggiunge -, dove il patrimonio edilizio pubblico rappresenta il 40% del totale, mentre in Italia siamo al 3-4%. È evidente che dobbiamo fare molta strada, non soltanto costruendo nuovi edifici, ma anche intervenendo sugli immobili inutilizzati”.

Per Storchi, “il nodo degli affitti brevi va affrontato distinguendo le locazioni temporanee per studenti e lavoratori da quelle turistiche di brevissima durata. Se le prime convivono da tempo con la residenzialità stabile, le seconde hanno modificato gli equilibri del mercato in diverse città, sottraendo abitazioni agli affitti di lunga durata e orientandole verso utilizzi più remunerativi”.

“Il fenomeno turistico – prosegue il presidente - ha rotto equilibri consolidati e inciso sul mercato delle locazioni, portando una parte del patrimonio immobiliare verso utilizzi brevissimi con valori molto più alti. A cambiare è anche la natura degli operatori: accanto ai piccoli proprietari sono presenti gruppi, fondi e investitori internazionali che investono massicciamente nelle città”.

“Le conseguenze sono particolarmente evidenti nei centri urbani più attrattivi – spiega Storchi -, dove il costo delle abitazioni rischia di allontanare non solo i residenti, ma anche chi lavora nei servizi e nel turismo. Il fenomeno non è generalizzato e in molte città resta governabile, ma va affrontato subito e con decisione. Occorre regolamentare le locazioni brevi e fare in modo che la casa torni accessibile anche alle fasce di reddito medio-basse”.

“Accanto ai piccoli proprietari che cercano di migliorare la propria condizione economica mettendo a reddito la prima o la seconda casa – conclude il presidente -, oggi sono presenti sul mercato gruppi finanziari e fondi d'investimento che investono massicciamente nelle città che oggi sono sempre più un terreno di speculazione della finanza globale”.

-