

# In condominio sempre più B&B

## Portinerie trasformate in concierge

### La situazione nelle città

Il 9 maggio il Tar si pronuncerà sullo stop agli esercizi in area Unesco

Il proliferare delle strutture obbliga gli amministratori a nuovi compiti

#### Annarita D'Ambrosio

Desertificazione dei centri storici. La scelta di Firenze che il 3 ottobre 2023 con la delibera a modifica del regolamento urbanistico (articolo 32, della legge regionale 65/2014), ha imposto lo stop all'avvio di nuove locazioni turistiche all'interno dell'area perimetrale Unesco ha scatenato un dibattito serrato, con gli occhi puntati sul 9 maggio quando il Tar Toscana si pronuncerà sui sei ricorsi presentati contro il contenuto di quella delibera che il sindaco Nardella motivò dati alla mano: nel 2016 c'erano a Firenze poco meno di 6mila appartamenti inseriti su Airbnb, oggi ce ne sono più di 14mila.

«Più che di desertificazione sarebbe corretto parlare di trasformazione dei centri storici» dice Francesco Bechi, presidente Federalberghi Firenze, secondo il quale «la fuoriuscita dei residenti è da imputare a più di un fattore, in primis a scelte urbanistiche e economiche che hanno portato al trasferimento delle funzioni dal centro verso le periferie, dalle università agli istituti di credito, alle strutture amministrative. È in-

negabile che le locazioni turistiche rappresentino una spinta fortissima all'allontanamento dei residenti, per la carenza di soluzioni abitative e l'aumento dei canoni di locazione. Un fenomeno che va assolutamente governato. Se Firenze vuole puntare sulla qualità dell'offerta deve - conclude - anche garantire servizi adeguati e una accoglienza che un eccesso di presenze non consente».

Centri storici che si svuotano di residenti dunque e questo è tema condominiale, in particolare in quei condomini dove sono presenti residenti e strutture ricettive, non nascondendo che in città come Roma ci sono interi palazzi dove i residenti ormai non ci sono più. Un quadro è fornito dai presidenti Anaci, Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari. Per Roma la presidente di Anaci Rossana De Angelis non nasconde di guardare con preoccupazione all'imminente Giubileo. «È evidente che il centro storico di Roma si stia spopolando - dice - e in condominio si pongono in primis questioni di sicurezza per gli accessi incontrollati allo stabile da parte di sconosciuti, C'è anche un altro tema: la raccolta differenziata dei rifiuti, che spesso non viene rispettata dai turisti e che può comportare sanzioni ai condomini, sanzioni a carico di tutti i condomini anche di chi l'alloggio non lo adibisce a B&B».

Anche per Leonardo Caruso, presidente Anaci Milano, «c'è un tema che riguarda i servizi comuni da parte degli utilizzatori, ma il disagio va valutato tenendo conto anche di un altro fattore, un fattore positivo. A Milano, secondo una ricognizione di Anaci, il 70% del patrimonio immobiliare residenziale necessita di

interventi di riqualificazione. In totale oltre 140mila edifici. Ricorrere alla formula dell'affitto breve può invogliare i proprietari a compiere quei lavori: i proprietari sanno che una casa ristrutturata e sicura aumenta di valore».

Completa il quadro Antonio Carofano, presidente Anaci Napoli, che tiene a precisare come le problematiche sui servizi gravino in ultima analisi sulle spalle dell'amministratore sottolineando che «ci sono sempre più portinerie trasformate in hall di hotel con relativo concierge (il portiere) che provvede al check-in e al check-out, rigorosamente durante l'orario di lavoro, completo di servizio deposito бага-

gli, utilizzando gli spazi comuni».

Sin qui gli amministratori, dunque, mentre tuonano contro le imposizioni, presenti e future, le associazione dei proprietari immobiliari, Confedilizia in testa. Al fianco dei ricorrenti contro la delibera toscana c'è Aigab, l'associazione nazionale dei gestori di affitti brevi, perché, secondo il presidente Marco Celani, l'effetto della delibera Nardella «non sarà l'aumento del numero delle abitazioni disponibili per i contratti di affitto 4+4o per gli studenti, ma lo spostamento del fenomeno nei comuni limitrofi».

Una convinzione suffragata dai dati del Centro studi Aigab: 35 milioni è il numero complessivo delle case esistenti in Italia; 9,5 milioni quello delle seconde case non utilizzate; 632mila il totale delle seconde case attualmente a reddito con affitti brevi per le quali esiste un annuncio online. Si tratta in sostanza, secondo Aigab, dell'1,8% delle case esistenti in Italia e del 6,6% delle seconde case non utilizzate, collocate per lo più nelle località di campagna o di mare e nei borghi. Nelle grandi città circa il 15% degli immobili è vuoto. Per il Centro studi Aigab le case messe a reddito in Italia con gli affitti brevi coprono 2,5 milioni di posti letto, circa la metà dei posti letto nazionali.

«Se i sindaci, a partire da Firenze - è il ragionamento complessivo del presidente Aigab - vogliono il ripopolamento dei centri storici devono investire in asili nido, trasporto urbano e ogni tipo di sostegno alla natalità che consenta alle giovani coppie di fare figli ed essere in grado di crescerli anche nelle aree da sempre più care delle città».

### LA CURIOSITÀ

#### Decreto B&B a San Marino

Boom di strutture nella Repubblica autonoma che ha approvato un decreto delegato (85/2023) che distingue attività ricettive familiari e imprenditoriali. L'Associazione sammarinese amministratori condominiali (Asacon) in una nota del presidente Andrea Gregnanin sottolinea due aspetti: «solo se l'attività è svolta a livello familiare è richiesta una delibera assembleare favorevole. Altro aspetto, fonte di possibili liti, è che per il rilascio delle licenze imprenditoriali non viene tenuto conto del regolamento di condominio che potrebbe vietare l'attività ricettiva»