



Property Managers Italia è la prima associazione nazionale di categoria del turismo residenziale. Con oltre 700 associati, che gestiscono 24.500 appartamenti proposti per locazioni brevi, per un totale di più di 60mila alloggi su unità immobiliari dislocate in tutta Italia, Property Managers Italia si pone oggi come il player più rappresentativo di un comparto che, prima della drammatica battuta d'arresto dovuta alla pandemia Covid-19 e alle conseguenti restrizioni alla circolazione dei cittadini e alle attività economiche, ha mostrato un forte dinamismo in ambito turistico.

Secondo i dati Eurostat, **dal 2016 al 2019 il turismo extra-alberghiero è passato dal 30,74% al 34,46%** del totale dei posti letto fruiti in Italia. Parallelamente, i pernottamenti sono saliti dal **20% al 23,17%** del totale nello stesso lasso di tempo. In quanto al giro d'affari, la principale piattaforma di prenotazioni di affitti turistici brevi, Airbnb, dichiara da sola una cifra di **2,2 miliardi di euro per l'Italia**. Alla vigilia della crisi Covid avevamo calcolato, proprio sulla scorta dei dati di Airbnb, come un alloggio potesse rendere in media **18mila euro l'anno**, e come l'indotto portasse sul territorio una spesa generata intorno ai **60mila euro per singolo alloggio**. Moltiplicando queste cifre per l'insieme degli alloggi italiani, stimato oltre le 500mila unità, si ottiene un totale che si aggira sui **dieci miliardi di euro complessivi per quanto riguarda il solo alloggio, e supera i trenta miliardi di l'indotto generato: insieme, quasi due punti e mezzo di Pil**.

Tuttavia la necessità di una visione più completa e corretta del fenomeno, e di avere dati più certi, precisi e attendibili, in un momento molto delicato per il settore del turismo, ci ha portato a dar vita a un Osservatorio dedicato al turismo residenziale, **OTEX**, creato dal Centro Studi dell'Associazione e dalla collaborazione con alcuni analisti, fra cui l'agenzia Full Price. Otex, aperto alla collaborazione con università e centri di ricerca, si pone l'obiettivo di analizzare il mercato e definire correttamente la portata del turismo innovativo e residenziale sull'economia italiana.

I primi dati su cui sta lavorando l'osservatorio Otex evidenziano al momento una situazione di forte difficoltà per il mondo del turismo residenziale: **il giro d'affari si è ridotto, con perdite fra il -65% e il -73% nelle principali città italiane, nel mese di settembre 2020 rispetto allo stesso periodo del 2019**. Si tratta di un trend costante da marzo scorso, con un miglioramento registrato solo in luglio e agosto. Una prospettiva preoccupante per le imprese di settore: con la crisi attuale **si rischiano di bruciare nel 2020 circa sette miliardi di Pil**. La prospettiva è drammatica anche per i dipendenti del mondo del turismo residenziale: **oltre 70mila in Italia**, questi ultimi, secondo quanto calcolato da Otex. **Oltre 70mila lavoratori**

che vedono a rischio il proprio futuro, per effetto della pandemia.

In questo contesto, Property Managers Italia chiede non solo **un aiuto finanziario alle imprese di settore** (dai contributi a fondo perduto agli ammortizzatori sociali per i dipendenti) **per superare questa fase di estrema difficoltà**, ma anche un **quadro normativo chiaro, semplice, in cui i professionisti di questo comparto possano muoversi correttamente, ma soprattutto che sia applicato a tutti**. Pensiamo, ad esempio, a un **codice Ateco unico per i property managers**: con il DL Ristori bis solo alcuni codici Ateco del mondo del turismo residenziale (il 55.20.51 e il 79.90.19) sono stati inclusi nell'elenco degli aventi diritto ai contributi a fondo perduto, lasciando fuori il 68.32.00 e il 68.20.01 che rappresentano l'80% del settore, e creando così una disparità fra operatori di settore.

Inoltre serve che la normativa esistente, come ad esempio il DL 50/2017, sia applicato da tutti i player di settore o sia abrogato: prima di pensare ad introdurre nuove norme, serve che le esistenti trovino ampia applicazione, mentre la realtà dei fatti è che tale disposto normativo non è mai stato applicato alle piattaforme ma solo ai Property Managers o Agenti Immobiliare avente sede legale in Italia, penalizzando quindi le aziende italiane a svantaggio delle multinazionali straniere (come Booking.com, Expedia, AirBnb) che hanno continuato a ignorare qualunque disposizione di legge. Allora chiediamo che **questa legge venga applicata da tutti o venga abrogata**: finché rimaniamo così, si crea solo **una concorrenza sleale a svantaggio delle imprese italiane**, che invece di essere avvantaggiate sono **svantaggiate dalla concorrenza sleale interna** (chi fa questo mestiere in maniera non professionale e a volte “poco trasparente”) **sia esterna** (i grossi gruppi stranieri che si arricchiscono sul turismo italiano senza osservare le stesse regole che devono osservare le aziende italiane).

In merito alla **Legge di Bilancio** che tocca il settore degli **affitti brevi** e che sarà inserito nella Legge di Bilancio non risolve assolutamente il problema di un settore che è stato negli ultimi anni fra i più normati, senza alcun risultato. Come Associazione di Categoria dei Property Managers, siamo **sostanzialmente favorevoli ad applicare dei criteri** che prevedano quando **l'attività deve essere considerata come imprenditoriale**, ma di certo **non è il porre un numero di appartamenti pari a 4 un criterio oggettivo** perché nella realtà dei fatti non avviene quasi mai (in quanto chi possiede più di 4 appartamenti già si struttura in tal senso). Quindi proponiamo un criterio che preveda complementariamente **sia un numero di immobili pari a 4, sia un limite di redditività per anno di imposta pari almeno a 20.000 Euro** (infatti vi sono immobili che da soli producono una redditività molto elevata che non può che essere considerata imprenditoriale), **ma soprattutto che preveda che, qualora un proprietario di casa si rivolge ad una società specializzata che fa questo di mestiere** (gestisce immobili da destinare al mercato del Turismo Residenziale) e **affida i propri immobili** a queste strutture organizzate, allora **deve poter beneficiare dell'imposta sostitutiva al 21%** (c.d. cedolare secca) **indipendentemente dal numero di immobili o dal fatturato generato**.

Questo perché le società di gestione (c.d. Property Managers, ma anche Agenzie Immobiliari) **già pagano le imposte per la loro attività, già applicano la normativa di settore**, che non è solo di pubblica sicurezza (invio delle generalità degli Ospiti o altri adempimenti), ma anche sanitarie (protocolli di sicurezza rigidi per contrastare l'emergenza sanitaria) e fiscali, **addirittura facendo da sostituto di imposta per lo Stato**. In mancanza, si andrebbe a creare una **disparità di trattamento con le locazioni tradizionali** che permettono, indipendentemente dal numero di immobili, di beneficiare della cedolare secca, penalizzando

irrimediabilmente un settore che **rappresenta un volano per l'economia italiana**.

Più in generale, servono normative che rendano il turismo extra alberghiero italiano competitivo nel contesto europeo, altrimenti resteremo alle spalle di paesi come Francia, Spagna e persino il Portogallo, che ha fatto di questo settore una leva importante per la sua economia percependo e sfruttando il potenziale innovativo del Turismo Residenziale in ville o appartamenti, dove si stanno varando norme che favoriscono lo sviluppo di questo settore. Se non si agisce ora, ci troveremo con uno svantaggio competitivo incolmabile. L'Italia è il "Golden State" d'Europa: possiamo vivere di turismo, ma per farlo dobbiamo incentivare questo settore, che sarà il primo a ripartire una volta esaurita la fase dell'emergenza Covid.

Con rispetto e stima,

Stefano Bettanin
Presidente Property Managers Italia

