



“Affitti brevi”/ “Movidia interna”

Premessa

Milano ha sviluppato da sempre un turismo di affari nazionale e internazionale e una vocazione alla ospitalità di studenti universitari.

La “vocazione turistica” si è sviluppata significativamente dopo l’esperienza dell’Expo e il fenomeno degli “affitti brevi” si è palesato con forza.

I dati Istat del 2016 ci dicono che nel Comune di Milano le strutture ricettive di affittanza sono passate da 602 realtà, con un numero di letti di 54.324 del 2008, a 1.418 con 67.013 letti nel 2016.

A questi dati si aggiunge che per quanto riguarda i B&B da 33 del 2008 si è passati a 189 del 2016.

Queste rilevazioni si riferiscono a realtà dichiarate, noi pensiamo che i dati siano assolutamente sottostimati.

Gli “affitti brevi” sono di due tipi quindi:

- B&B che prevede la presenza del padrone di casa nell’appartamento che garantisce il controllo della situazione
- Air B&B o altra organizzazione che affitta via App (Windu, Booking.com, Home Away, Perfect Places, ecc.). Nell’appartamento non vive il proprietario che può gestire in proprio l’organizzazione o affidarsi a un’Agenzia per l’accoglienza, le pulizie, lo smaltimento dei rifiuti.

Se nel primo caso la scelta può essere dettata dalla necessità di implementare le entrate, nel secondo caso si tratta di mero investimento.

L’ampiezza di questo fenomeno è tale da far pensare che possa incidere negativamente sul mercato degli affitti a lungo termine, come già evidenziato in Germania dove la scelta politica è stata di favorire solo i B&B.

Sappiamo che l'Amministrazione cittadina sta affrontando il tema sotto l'aspetto fiscale e tassa di soggiorno, noi lo osserviamo dal punto di vista della convivenza con il fenomeno e delle sue ricadute.

Il fenomeno e le sue ricadute

- Entrano persone sconosciute nel proprio spazio comune in tutte le ore del giorno e della notte.
- Il turn over è tale da impedire qualsiasi relazione
- Non vengono rispettate gli usi condominiali e le loro regole
- Non vengono riciclati i rifiuti correttamente
- Si verificano "incidenti" alle colonne degli scarichi fognari con danni non attribuibili con certezza agli utenti, ma presumibilmente riferibili
- Aumentano le spese assicurative condominiali
- Aumentano i consumi di acqua e ascensore non attribuibili se la realtà non è dichiarata
- Aumenta l'incertezza sulla sicurezza del palazzo per la quantità di chiavi duplicate e per il fatto che gli ospiti sono degli sconosciuti e non conoscibili vista la brevità del soggiorno
- Possibile depauperamento del valore dello stabile per la presenza del fenomeno
- Aumento degli oneri condominiali per installazione di telecamere
- Aumento degli oneri condominiali per pulizie
- Aumento degli oneri condominiali per possibili danni

E' chiaro che davanti a tutto ciò ci sia preoccupazione.

Come Comitato di Quartiere pensiamo che l'Amministrazione cittadina debba avvalersi delle competenze degli Amministratori di Condominio per la mappatura reale del fenomeno e dei suoi effetti.

Poiché gli Amministratori garantiscono il buon funzionamento del Condominio e il rispetto delle regole devono essere messi in condizioni di poterlo fare. Spesso si è in presenza di vecchi regolamenti condominiali che ovviamente non recepiscono la novità e che per legge non possono essere modificati se non con l'unanimità dell'Assemblea.

E' del tutto evidente che non sarà mai possibile introdurre in un vecchio regolamento una norma che limiti in qualche maniera il fenomeno. Tuttavia, pur non essendo contrari alla libera impresa, non possiamo immaginare che vengano lesi i diritti degli altri condomini.

Chiediamo quindi di immaginare una Ordinanza Comunale, da estendere ai Condomini di Milano e renderla attuabile attraverso gli Amministratori, che ottemperi alla necessità di disciplinare la presenza degli affitti brevi, facendo in modo che i conduttori siano responsabili di rendere consapevoli gli ospiti sia delle regole condominiali che di quelle cittadine.

Milano 16.10.2017

