

Affitti brevi in condominio

*Un vademecum per gestire
le locazioni a terzi secondo le norme,
evitando le liti tra vicini*

DI GIANFRANCO DI RAGO

Affitti brevi in condominio, la convivenza non sempre è pacifica. La locazione a terzi per brevi periodi dell'unità immobiliare posta in un edificio condominiale può rappresentare per il proprietario una desiderabile fonte di entrate economiche, ma per i condomini residenti può diventare causa di fastidio per via del continuo afflusso di persone diverse, a volte con abitudini e costumi molto differenti. La questione è esplosa negli ultimi anni soprattutto nei quartieri centrali delle città a maggiore attrazione turistica, anche sulla spinta di noti intermediari on-line.

I proprietari possono sicuramente concedere in locazione a terzi per brevi periodi i propri appartamenti, ma devono confrontarsi con eventuali divieti contenuti nel regolamento di condominio, unico baluardo a difesa dei condomini residenti. Il più delle volte si tratta semplicemente di leggere bene cosa prevede il regolamento e, per quelli più risentiti, interpretarne correttamente il contenuto per individuare il perimetro applicativo del divieto, tenendo sempre ben presente che si tratta di una eccezione alla regola.

Occorre però avere chiara anche la distinzione tra affitto breve e attività alberghiera, di affittacamere e di bed & breakfast.

I flussi turistici in Italia

Secondo gli ultimi dati diffusi dall'Istat, nel primo trimestre 2026 gli esercizi ricettivi hanno registrato 23 milioni di arrivi e 71,6 milioni di presenze turistiche.

Rispetto al medesimo trimestre del 2025 i flussi turistici sono aumentati del 4,2% per gli arrivi e del 7,5% per le presenze. Oltre la metà delle presenze sono dovute alla componente straniera, che rappresenta il 54,6% del totale. Il settore alberghiero ha ospitato 16 milioni di arrivi e 46,3 milioni di presenze. Il settore extra-alberghiero – considerando anche gli alloggi privati in case e appartamenti dati in affitto per periodi brevi per finalità turistiche – ha contribuito con oltre 6,9 milioni di arrivi e 25,3 milioni di presenze. L'incremento tendenziale più ampio delle presenze riguarda gli esercizi extra-alberghieri (+14,7%), mentre il settore alberghiero è aumentato in misura inferiore (+3,9%). Negli esercizi extra-alberghieri è aumentata la presenza dei clienti italiani (+6,5%), ma soprattutto di quelli stranieri (+21,5%). Nel primo trimestre, la permanenza media dei clienti negli esercizi ricettivi è pari a 3,12 notti: sostanzialmente stabile rispetto al 2025 e maggiore per gli stranieri (3,53 notti) rispetto agli italiani (2,74 notti).