Il pezzo che manca

Una nuova indagine di Federconsumatori e Sunia sugli affitti turistici a Modena

Immagine generata con AI

Sindacato Unitario Nazionale Inquilini ed Assegnatari
sunia MODENA

Federconsumatori
Modena

IL PEZZO CHE MANCA
Una nuova indagine di Sunia e Federconsumatori sugli affitti brevi/turistici a Modena

Autore dell'indagine:
Marzio Govoni, Presidente Federconsumatori Modena APS e Segretario SUNIA Modena

Si ringrazia Art-ER per la citazione di parti del rapporto "Gli affitti brevi/turistici in Emilia-Romagna", commissionato dalla Regione Emilia-Romagna, che ugualmente ringraziamo.

IL PEZZO CHE MANCA.

Con "***Il pezzo che manca***" continua l'esame di Sunia e Federconsumatori sulla situazione degli affitti brevi/turistici nella Città di Modena e sulla crisi abitativa in diversi Comuni della provincia. Temi affrontati nel 2024 e 2025 nei rapporti "*Nove metri quadrati di Modena*", "*Una notte a Modena*", "*Notte fonda a Modena*", "*Vacanze a Baggiovara*" e "*Camera con svista*". A quei rapporti rinviamo per le analisi generali sul fenomeno, a partire dagli effetti peggiorativi della disponibilità di immobili in affitto tradizionale nelle città. In questo breve testo aggiorniamo le valutazioni ed i numeri, anche alla luce dell'approvazione della Legge regionale sugli affitti turistici del 19 dicembre 2025 e del Regolamento europeo, entrato in vigore il 20 maggio 2026, dopo un rinvio di due anni che doveva consentire agli Stati Europei di rendere operative le innovazioni introdotte. Cosa per l'Italia accaduta solo parzialmente, con l'introduzione del Codice Identificativo Nazionale, il CIN.
Ma vediamo cosa sta succedendo a Modena e provincia.

Crescono ancora gli immobili in affitto breve/turistico in provincia.

A settembre 2024, in provincia di Modena, gli immobili destinati ad affitto breve inferiore ai 30 giorni, registrati presso il Ministero del Turismo, erano 1553; una cifra comprensiva di Hotel, Pensioni e strutture ricettive similari. A marzo 2025 erano diventati 1759, con una crescita del 13% in sei mesi. A giugno 2026 si registra una crescita ulteriore, con 2.059 strutture dotate o dotabili di CIN, il Codice Identificativo Nazionale, nato in sintonia con la legislazione europea allo scopo esplicito di contrastare il basso livello di regolarità del settore, ben evidenziato dalla sanzione di 576 milioni di euro negoziata da Airbnb con Agenzia delle Entrate. In provincia di Modena, in 21 mesi, la crescita del settore, tutta concentrata negli appartamenti e camere in affitto sotto i 30 giorni, è stata del 33%. Rispetto a marzo 2025 registriamo oggi una crescita del 17%. Le strutture prive di CIN, in provincia di Modena, sono scese al 5%; sono poche, ma Bologna è al 3%.

E nella Città di Modena?

Al 9 giugno 2026, nel capoluogo, le strutture in affitto breve registrate sul sito del Ministero del Turismo dovrebbero essere 701; tra queste 35 risultano non aver ancora richiesto l'obbligatorio CIN e, se attive, sono sanzionabili. La grandissima parte di queste strutture sono presenti sul portale Airbnb, dove ne risultano 680 circa nel Comune di Modena. Numeri ballerini, questi ultimi; a marzo 2025 avevamo registrato una riduzione rispetto al 2024, forse a carattere stagionale, o forse influenzata dall'introduzione del codice identificativo. Fatto sta che a marzo 2025 registravamo 570 appartamenti e camere modenesi su Airbnb, e che oggi registriamo una crescita attorno al 20%, lievemente superiore a quella provinciale nello stesso periodo.

La concentrazione nel mercato degli affitti turistici a Modena.

Il fenomeno modenese, già misurato nelle indagini più recenti, è quello della progressiva concentrazione del mercato dell'affitto turistico in mano a pochi soggetti professionali, con la sempre più evidente marginalizzazione dei proprietari di un solo immobile. Ma la trasparenza è cosa difficile in questo settore, come nel caso di quei soggetti che si presentano come proprietari di uno o due immobili, ma che poi, nell'indirizzo mail, risultano essere un'agenzia o una azienda del settore. Il maggior soggetto, a Modena, è ancora una volta la MoVe Srl, iscritta al Registro delle Imprese nel novembre 2023. L'azienda sembra aver superato un problema da noi sollevato, vale a dire quello di presentarsi falsamente come un host privato; oggi nelle inserzioni non sembra apparire più il nome "Sally&family" ma, correttamente, quello dell'azienda. A suo tempo l'azienda

aveva giustificato la cosa in questo modo: *"Siccome Airbnb permette di personalizzare i profili, abbiamo preferito definirci "host privati": si tratta di una strategia di marketing che su quella piattaforma funziona maggiormente, e che avvicina di più gli ospiti. Ma dietro c'è sempre la nostra società e la partita Iva di MoVe Srl."*. L'azienda modenese, che gestisce in gran parte immobili altrui, è passata dai 48 immobili governati all'inizio del 2025 agli attuali 80, un numero limitato dei quali fuori Modena. Ma considerando l'intreccio di numerosi Host, chiaramente collegati a MoVe, **il numero degli appartamenti modenesi gestiti salirebbe attorno ai 100**. Una crescita del 100% in poco più di un anno, con una quota di mercato che è salita in città (nel segmento appartamento ad affitto breve) attorno al 20%. Vedremo a breve il bilancio 2025 della MoVe, anche per valutare i livelli di occupazione degli immobili gestiti. L'ultimo bilancio disponibile, il 2024, si era chiuso per MoVe con 572.000 euro di fatturato e 2.377 euro di utile. Va detto che nel 2026 l'azienda ha dichiarato di occupare ben 18 dipendenti.

"Funzionano" gli affitti brevi a Modena? Non è facile saperlo.

Non sono molti i dati disponibili in merito al rendimento degli affitti brevi a Modena. In modo empirico, con una ricerca effettuata su più date e più periodi, risulterebbe una percentuale di occupazione di camere e appartamenti in città nell'ordine del 45/75%, che potrebbe essere tradotta in un dato del 60%. Un dato medio buono, ma **decisamente smentito** dall'unica indagine pubblica effettuata recentemente da ART-ER per conto della Regione Emilia Romagna.

Il rapporto "*Gli affitti brevi turistici in Emilia-Romagna*", del novembre 2025, non ha avuto una adeguata diffusione. Un buon lavoro, con qualche limite nella rappresentazione dettagliata di Modena, al contrario di Bologna, Parma e della costa romagnola. Un ulteriore limite è quello che i dati in gran parte provengono da *Inside Airbnb*, un soggetto statunitense critico verso il modello rappresentato da quell'azienda, che monitora tutti i dati del portale, e fornisce solitamente a pagamento i dati relativi a Comuni ed aree geografiche. Un limite, quest'ultimo, comune alla grandissima parte delle analisi nazionali degli ultimi anni, in assenza di altri canali informativi. **Un pezzo che manca**, fondamentale: quello del Pubblico che monitora, analizza, segnala i problemi di un settore importantissimo per il turismo e l'ospitalità nel nostro Paese.

Tra i dati forniti nel rapporto citiamo qui soltanto quello sulla redditività degli affitti brevi di appartamenti a Modena. Secondo il rapporto della Regione, nel primo semestre 2025, **il prezzo mediano registrato a Modena è stato di 88 euro per notte**, contro i 74 di Parma, i 76 di Reggio ed i 112 di Bologna. L'occupazione mediana stimata per ogni unità immobiliare in affitto breve è di **54 giorni a Modena**, superiore alle altre province della Regione ma inferiore a Bologna, con 60 notti medie. L'indagine opta per il dato mediano, cioè "*il valore che si trova a metà della distribuzione… la mediana è meno influenzata dai valori anomali e descrive meglio il comportamento tipico del mercato*". Allo stesso tempo si presenta anche il dato medio, che presenta sempre valori superiori, ed è la mera trasposizione aritmetica dei dati: "*La media è il valore che si ottiene sommando tutti i prezzi e dividendo per il numero degli alloggi: è quindi molto sensibile alla presenza di pochi valori molto alti o molto bassi.*"

Applicando la media, in luogo della mediana, il costo per notte in un appartamento nel primo semestre 2025 sale a 102 euro, scendendo però Modena all'ottavo posto in Regione. L'occupazione sale ad 85 giorni, come già detto a fronte di alcune strutture con valori elevati, che condizionano la media. Ma concentriamoci sull'elemento più rilevante: **rispetto agli affitti tradizionali, a canone concordato e a canone libero, è conveniente l'affitto breve/turistico?** A questo punto dell'indagine, promossa dalla Regione, purtroppo Modena scompare, e vengono esaminati in dettaglio i soli casi di Bologna, Ferrara, Rimini e Cervia. Solo i primi due sono utili ad ipotizzare i numeri di Modena. In questi centri sono stati presi a riferimento i potenziali guadagni di un

appartamento in affitto turistico, deducendo le principali spese di gestione fisse e variabili (comprese IMU, Tari e spese condominiali), applicando la cedolare secca ed un 15% di commissioni di intermediazione. Non è stato considerato quanto trattenuto da chi gestisce, per conto del proprietario, l'affitto dell'immobile; una percentuale solitamente tra il 20 ed il 30% dell'affitto lordo. Rapportando gli utili a quelli ottenibili con le formule di affitto a canone concordato e a canone libero, si ottiene **un risultato clamoroso**. A Bologna sono necessari 120 giorni di affitto breve per pareggiare le entrate portate da un affitto tradizionale a canone concordato; a Ferrara si sale a 180 giorni. **E' ipotizzabile che la città di Modena raggiunga questo punto di pareggio a metà delle cifre di Bologna e Ferrara, quindi a 150 giornate di occupazione degli appartamenti. Lontanissime sia dal dato mediano che dal dato medio registrato a Modena, rispettivamente a 54 ed 85 giorni.** E' possibile che tanti imprenditori stiano lavorando al di sotto dei risultati possibili con affitti tradizionali?
Stiamo parlando, è vero, di un solo portale; ma Airbnb rappresenta da solo la grandissima parte del mercato dell'affitto turistico organizzato in Italia, mentre l'unico concorrente, Booking, si concentra sull'offerta di ospitalità tradizionale. Anche la "vendita diretta" sui siti internet dei maggiori operatori modenesi appare poca cosa, poco più di una vetrina, senza effetti significativi sul numero di prenotazioni. Resta quindi da svelare il mistero di livelli di occupazione degli immobili nettamente al di sotto del rendimento degli affitti tradizionali, in un settore storicamente opaco. Una opacità che ha determinato diverse iniziative legislative, regionali, nazionali e comunitarie, che stanno tentando di far emergere un settore importante e decisivo per l'offerta turistica dei territori.

Gli affitti brevi e quelli transitori: mercati compenetrati.

Gli affitti brevi o turistici sono quelli da uno a trenta giorni; quelli transitori da trentun giorni a diciotto mesi. La valutazione che ci sentiamo di fare è che la gran parte degli immobili in affitto breve a Modena sia disponibile anche per affitti transitori. Ovviamente questi ultimi non hanno nulla a che fare con il turismo e sono legati solitamente al lavoro o a condizioni temporanee. I prezzi per un affitto transitorio sono scontati anche oltre al 50% rispetto al costo giornaliero, e soprattutto non girano mai su Airbnb e sugli altri portali di affitti turistici.
Tutto regolare? L'affitto transitorio nella nostra legislazione è una tipologia di affitto sottoposta a numerose restrizioni. Richiede una registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, a differenza dell'affitto turistico. Deve essere giustificato in forma scritta da specifiche esigenze del locatario e del locatore. Deve vedere l'applicazione rigorosa degli importi previsti dai canoni concordati nei Comuni ATA, ad Alta Tensione Abitativa, come Modena.
Tutti temi da verificare nella loro corretta applicazione; ma per quanto riguarda gli importi economici siamo sicuramente, a Modena, fuori dalle regole, come dimostrano le inserzioni facilmente reperibili in Rete, con richieste anche doppie o triple rispetto ai canoni concordati.
Quello che per Sunia e Federconsumatori è evidente è la necessità di affrontare il tema affitti brevi unitamente alla crescita vorticosa degli affitti transitori. L'assenza di questo tema, nella legislazione regionale, va recuperato al più presto.

In conclusione, in sintesi.

A Modena crescono gli affitti turistici, ma restano misteriose e opache le modalità di questa crescita. Meritano indagini ed approfondimenti, ed è quindi una **buona notizia** la risposta positiva che la Provincia di Modena ha recentemente dato alle maggiori sigle sindacali degli inquilini, che chiedevano la costituzione di un osservatorio sulla casa in provincia di Modena.

I numeri a disposizione ci dicono che mediamente gli affitti brevi hanno rendimenti, per i proprietari, inferiori a quelli degli affitti tradizionali, sia a canone concordato che libero. Sono numeri che possono essere smentiti, mettendo in trasparenza le entrate e le uscite di ognuno dei settecento immobili in affitto breve in Città. Una trasparenza che deve coinvolgere anche una formula prossima all'affitto breve, ma con regole nettamente diverse, come l'affitto transitorio.

Dicevamo all'inizio che l'Italia ha accolto solo parzialmente i contenuti della normativa Europea; quello che manca è proprio l'obbligo di comunicazione mensile ai Comuni, da parte dei Portali come Airbnb, dell'affitto di immobili presenti sul sito, corredati di ogni dato.

E' un elemento fondamentale, previsto nelle norme europee, che in nessun modo può essere letto come una volontà di penalizzare i proprietari di immobili che, legittimamente, decidono le modalità di valorizzazione di un immobile di loro proprietà. Ma agli effetti indubbiamente negativi sui tessuti urbani e sulle condizioni della parte meno abbiente della popolazione, deve corrispondere un pieno e rigoroso rispetto delle regole, a partire dalla corretta tassazione. Una cosa non avvenuta nel passato e che oggi, purtroppo, appare ancora lontana.

Il pezzo che manca, per capirci, è la trasparenza.

Modena, giugno 2026