

INTERROGAZIONE N. 135.25

Crescita del fenomeno degli affittacamere e sfide per i Comuni

Negli ultimi anni, in Ticino si è registrato un forte incremento del fenomeno degli affittacamere (Airbnb): si tratta di privati o società che mettono a disposizione, per brevi periodi e a fini turistici, appartamenti o stanze, spesso attraverso piattaforme digitali. Questo trend, messo in luce anche da un approfondimento pubblicato sul *Corriere del Ticino* di sabato 28 giugno 2025, si colloca nel contesto normativo della Legge sul turismo, la quale annovera tra le strutture ricettive anche “*gli appartamenti e le case che sono dati in locazione a uso turistico*”.

Se da un lato tale fenomeno contribuisce ad ampliare e diversificare l’offerta turistica regionale – con effetti potenzialmente positivi per l’economia locale, quali il rafforzamento dell’ospitalità diffusa, il recupero di immobili altrimenti sfitti e l’integrazione del reddito familiare – dall’altro solleva crescenti questioni di natura sociale e territoriale.

Tra queste spicca il rischio di sottrazione di alloggi al mercato locativo primario, con conseguente incremento degli affitti per la popolazione residente, in particolare nelle zone urbane e nei poli a vocazione turistica. In parallelo, i Comuni si trovano sempre più confrontati con oneri aggiuntivi di natura infrastrutturale, gestionale e amministrativa, connessi all’intensificazione dell’attività turistica, senza che ciò sia ad oggi accompagnato da una compensazione strutturata a livello cantonale.

A titolo esemplificativo, tra i costi attualmente sostenuti in modo diretto dai Comuni si possono elencare:

- la realizzazione, gestione e manutenzione di strutture turistiche pubbliche, quali impianti balneari, spazi per eventi e congressi, musei, parchi tematici e aree di particolare valore paesaggistico o ricreativo;
- l’ampliamento e il mantenimento delle infrastrutture pubbliche di servizio, comprese la viabilità locale, i parcheggi, la segnaletica turistica e l’illuminazione pubblica, spesso sollecitati da un’intensificazione dei flussi turistici;
- la gestione dei rifiuti urbani e il rafforzamento delle operazioni di pulizia e decoro degli spazi pubblici, in particolare durante i periodi di alta stagione;
- la messa a disposizione e cura di servizi igienici pubblici, aree verdi, zone attrezzate per il tempo libero e percorsi escursionistici;
- l’aumento delle esigenze in materia di sorveglianza, polizia comunale e tutela dell’ordine pubblico, anche in risposta a fenomeni legati all’utilizzo intensivo del territorio;
- infine, gli oneri di natura amministrativa, edilizia e urbanistica connessi all’attività di controllo, verifica e gestione delle locazioni turistiche, inclusi i cambiamenti di destinazione e i controlli di conformità.

Alla luce di tali dinamiche, si chiede al Consiglio di Stato di rispondere ai seguenti quesiti:

1. Evoluzione del numero di affittacamere

Sulla base dei dati raccolti dalle Organizzazioni turistiche regionali (OTR) e delle procedure edilizie di cambiamento di destinazione (nei casi di locazione turistica superiore a 90 giorni all’anno) qual è l’evoluzione del numero di affittacamere registrati negli ultimi cinque anni (2020–2024), suddivisa per singolo Comune?

INTERROGAZIONE N. 135.25

2. Evoluzione delle entrate turistiche legate agli affittacamere

Qual è, per il medesimo quinquennio (2020–2024), l'evoluzione delle entrate derivanti da:

- tasso di soggiorno (art. 21 LTur), e
- tasso di promozione turistica (art. 22 LTur),
- contributo comunale (art. 24 LTur),

generate specificamente dagli affittacamere, suddivise per singola OTR?

3. Effetti strutturali sul mercato immobiliare

Il Consiglio di Stato ritiene che l'aumento delle locazioni turistiche di breve durata stia producendo effetti strutturali sull'accessibilità abitativa per la popolazione residente, in particolare (ma non solo) nei centri urbani e nelle località a forte vocazione turistica?

In caso affermativo:

- a) Quali analisi, studi o monitoraggi sono stati finora condotti o sono attualmente in corso per valutare l'impatto del fenomeno sul mercato dell'alloggio primario?
- b) Quali misure intende eventualmente adottare il Consiglio di Stato per conciliare l'importante sviluppo del turismo con un'adeguata disponibilità di alloggi per la popolazione residente?

4. Compensazione strutturata ai Comuni

Ai sensi dell'art. 24 della Legge sul turismo, i Comuni sono tenuti a versare un contributo destinato al finanziamento delle attività delle Organizzazioni turistiche regionali (OTR). Tale contributo è calcolato in funzione del numero di pernottamenti soggetti alla tassa di soggiorno e degli importi annuali fissi riscossi dalle OTR nel territorio comunale. L'aliquota sui pernottamenti varia in base alla categoria di alloggio. L'aliquota sugli importi fissi annuali varia, a dipendenza dell'offerta turistica esistente e della categoria di alloggio, da un minimo del 5% fino ad un massimo del 30% dell'importo incassato dalle OTR nel Comune.

Questa partecipazione finanziaria risulta coerente con l'obiettivo di sostenere la promozione turistica regionale e, in linea di principio, non se ne contesta la legittimità. Tuttavia, è opportuno evidenziare che l'attività turistica – in particolare, ma non esclusivamente, nella sua forma più diffusa e frammentata degli affitti a breve termine – comporta anche un'intensificazione della pressione sull'infrastruttura e sui servizi pubblici comunali, che l'attuale modello di finanziamento non contempla in modo esplicito.

Numerosi interventi pubblici – quali, a titolo esemplificativo, la gestione e la manutenzione di infrastrutture turistiche, la cura degli spazi pubblici, la gestione dei rifiuti, la mobilità locale, la sorveglianza e la sicurezza – rappresentano investimenti significativi da parte dei Comuni, che contribuiscono in modo determinante alla qualità complessiva dell'offerta turistica. Nonostante ciò, manca un meccanismo strutturato che consenta una ripartizione proporzionale, su scala cantonale, sia dei benefici economici sia degli oneri legati al mantenimento delle condizioni necessarie allo sviluppo turistico.

Alla luce di quanto sopra, il Consiglio di Stato non ritiene opportuno avviare una riflessione in merito a una possibile revisione del modello di finanziamento del turismo, con l'obiettivo di introdurre una forma sistemica e strutturata di compensazione a favore dei Comuni, indipendentemente dalla tipologia di struttura ricettiva, così da garantire una distribuzione più equa degli oneri e delle responsabilità connessi all'attività turistica sul territorio?

Giuseppe Cotti
Caccia - Capoferri - Caroni - Corti - Ermotti-Lepori -
Gendotti - Isabella - Tricarico