



QUADERNI USEC

FEBBRAIO 2026

I4

LOCAZIONI

Affitti Brevi 2026: la Grande Stretta e l'Impatto sui Valori Immobiliari

Nuovo regime fiscale, regolamenti comunali, sentenze della Consulta: come cambiano le valutazioni immobiliari nelle otto principali città italiane

Fonti: USEC — MLS Listing+ (2022–2025) · OMI/AdE · Nomisma · ISTAT IPAB · AIGAB
Addendum al White Paper USEC 2026–2027 «Il Grande Disallineamento Immobiliare»

1. Il contesto: perché il 2026 è l'anno della svolta

Il mercato degli affitti brevi in Italia ha vissuto una crescita del 38% tra il 2021 e il 2024, raggiungendo oltre 180 milioni di presenze turistiche annue e un impatto economico stimato in 66 miliardi di euro sul PIL nazionale. Tuttavia, il primo semestre 2025 ha registrato un calo della domanda intorno al 9-10%, segnale di un mercato in fase di assestamento. Dal 1° gennaio 2026, un nuovo quadro normativo ridisegna radicalmente le regole del gioco.

Questo Quaderno analizza l'impatto della stretta normativa sugli affitti brevi (Short-Term Rental, STR) sui valori immobiliari nelle otto principali città italiane monitorate da USEC, incrociando i dati proprietari del White Paper 2026-2027 con il quadro regolamentare in rapida evoluzione.

⚠️ NOTA SULLE METRICHE DI PREZZO

Questo Quaderno utilizza come dato primario la **mediana del prezzo transato USEC** (26.478 rilevazioni MLS Listing+) per Milano, Roma, Napoli, Torino e Palermo, e la **quotazione media OMI/AdE** per Bologna, Firenze e Genova. Dove disponibili, i dati **Nomisma** sono riportati come benchmark istituzionale indipendente. Lo sconto mediano nazionale USEC (5,98%) misura la distanza tra prezzo richiesto e prezzo effettivamente pagato in sede di rogito.

2. Il nuovo quadro normativo: tre livelli sovrapposti

2.1 Regime fiscale nazionale (Legge di Bilancio 2026)

La Legge 199/2025 ha introdotto un sistema a tre livelli basato esclusivamente sul numero di unità immobiliari destinate alla locazione turistica nell'anno fiscale:

N. IMMOBILI IN LOCAZIONE BREVE	REGIME FISCALE	NOVITÀ 2026
1 immobile	Cedolare secca 21% (unità individuata dal contribuente)	Invariato
2 immobili	Cedolare secca 21% + 26% sulle ulteriori	Limite massimo del regime non imprenditoriale
3+ immobili	Presunzione d'impresa: P.IVA, SCIA, INPS commercianti	Soglia abbassata: fino al 2025 era 4 unità

La novità centrale: fino al 2025, il regime non imprenditoriale si applicava fino a quattro unità; dal 2026, oltre due unità scatta la presunzione di attività d'impresa (dal terzo immobile). Solo il 2,5% dei proprietari supera questa nuova soglia, ma il segmento rappresenta circa l'8% del totale degli annunci sulle piattaforme. Il paradosso fiscale: per alcuni operatori il regime forfettario (aliquota sostitutiva del 5-15% applicata sul 40% dei ricavi) può risultare più vantaggioso della cedolare secca al 26% sull'unità ulteriore.

2.2 Il livello regionale e comunale: la sentenza della Consulta

La sentenza n. 186/2025 della Corte Costituzionale ha sancito che Comuni e Regioni possono regolamentare le locazioni brevi attraverso strumenti urbanistici e turistici, purché le misure siano proporzionate e adeguatamente motivate. La conseguenza diretta: un appartamento usato stabilmente per affitti turistici non è più trattato come una normale abitazione residenziale e può richiedere un cambio di destinazione d'uso.

Il braccio di ferro è in corso: il Governo ha impugnato il 19 febbraio 2026 la legge dell'Emilia-Romagna che introduce la destinazione d'uso urbanistica «locazione breve», dopo aver però dato via libera a una norma analoga della Toscana. L'esito di questo conflitto definirà il perimetro operativo dei Comuni.

2.3 Il livello europeo

Il Regolamento (UE) 2024/1028 entrerà in piena applicazione il 20 maggio 2026. Non regola direttamente l'accesso al mercato né impone limiti di notti o zone — quelle restano leve nazionali e locali — ma introduce un sistema armonizzato di registrazione, numero identificativo e flussi di dati obbligatori dalle piattaforme alle autorità competenti. La logica è semplice: più dati significano più controlli, e più controlli significano minore evasione.

3. Roma: il gigante che si muove

INDICATORE	USEC (WP 2026-27)	OMI/ADE	NOMISMA	
Prezzo mediano transato / quotazione	2.805 €/mq	2.558-4.785 (range)	€/mq	≈ 3.100 €/mq
Sconto mediano	5,62% (-0,14 p.p.)	—	—	
Premium energetico A vs G	+29,8% (+759 €/mq)	—	—	
Previsione prezzi 2026	+2,0 / +3,0%	—	≈ +1%	
Previsione canoni 2026	+5 / +7%	—	≈ +2 / +3%	
Picco zona pregio	—	9.570 €/mq (Tridente)	—	

Roma è il mercato dove la stretta sugli affitti brevi avrà l'impatto più significativo per dimensione del fenomeno. Si stimano circa **34.000 alloggi** destinati alla locazione breve nella Capitale (fonte: elaborazioni USEC su dati ALGAB/InsideAirbnb, febbraio 2026), a fronte di soli 4.000 annunci di case in affitto residenziale sui principali portali — che scendono ad appena 300 se si cerca sotto gli 800 euro mensili. Il rapporto è di 8,5 a 1 tra offerta turistica e residenziale.

Il regolamento romano in arrivo

L'assessore Zevi ha confermato che il Campidoglio sta lavorando su tre direttrici: indici di saturazione quartiere per quartiere (che potranno bloccare nuove autorizzazioni nelle zone sature), leva fiscale sull'IMU con incentivi per chi torna al canone concordato e penalità per chi fa il contrario, e un possibile time cap — si discute di un tetto intorno alle 100 notti annue per le locazioni turistiche, ipotesi allo studio. Le zone a rischio regolamentare immediato sono Rione Monti, Trastevere, Centro Storico e Prati.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI VMP — ROMA

Le zone post-Giubileo con infrastrutture rinnovate ma fuori dalle aree turistiche sature (Ostiense, Testaccio, Portuense) presentano il miglior profilo rischio/rendimento. Coefficiente di rischio regolamentare STR: **da -3% a -5%** nelle zone ad alta saturazione. Zone emergenti post-Giubileo: **+1% / +3%**.

4. Firenze: il laboratorio della stretta

INDICATORE	USEC/OMI (WP 2026-27)	NOMISMA
Quotazione media OMI	2.837 €/mq	≈ 3.200 €/mq
Premium energetico A vs G	≈ +30% (≈ +1.300 €/mq)	—
Previsione prezzi 2026	+5 / +7%	≈ +1%
Picco zona pregio	5.110 €/mq (Centro Storico OMI)	—

Firenze è il caso di studio più avanzato d'Italia. Il Comune ha già implementato il blocco di nuove autorizzazioni STR nell'area UNESCO, autorizzazioni quinquennali con registro comunale, superficie minima di 28 mq e sanzioni da 1.000 a 10.000 euro. L'incremento del 32% delle locazioni turistiche nel biennio 2022-2024 ha innescato le misure più drastiche del Paese.

Il segnale più significativo per il mercato: nel centro storico è stato registrato un calo dei valori del -3%, il primo dato concreto di come la regolamentazione impatta i prezzi. Si stanno formando due velocità: il segmento luxury (acquirenti internazionali, asset patrimoniale) resta immune; il segmento «medio da investimento turistico» si deprime.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI VMP — FIRENZE

Coefficiente di rischio STR nel centro storico: **da -5% a -8%**. I proprietari con CIN attivo in zone bloccate beneficiano di un premio di scarsità: **+3% / +5%**.

5. Milano: impatto contenuto, mercato efficiente

INDICATORE	USEC (WP 2026-27)	OMI/ADE	NOMISMA	
Prezzo mediano transato / quotazione	5.240 €/mq	3.800-7.200 (range)	€/mq	≈ 5.400 €/mq
Sconto mediano	3,05% (-1,49 p.p.)	—	—	—
Premium energetico A vs G	+17,4% (+870 €/mq)	—	—	—
Previsione prezzi 2026	+2,5 / +3,5%	—	—	≈ +1%

Milano presenta il mercato più efficiente d'Italia: lo sconto mediano del 3,05% è il più basso tra le otto città monitorate. La redditività da affitto breve era già marginalmente conveniente prima della stretta: un bilocale in zona Navigli rendeva appena il 2,3% lordo, a causa dei prezzi d'acquisto elevati.

Il mercato milanese è trainato da domanda residenziale e corporate, non dal turismo. Il Comune sta valutando limiti a 90 giorni in zone centrali e registrazione obbligatoria su piattaforma municipale. La crisi dei cantieri post-inchieste della procura ha aggravato la carenza di offerta: solo il 5,5% delle transazioni riguarda nuova costruzione.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI VMP — MILANO

Coefficiente di rischio STR: da -1% a -3%. L'impatto è il più limitato tra le grandi città perché il driver del mercato milanese non è il turismo ma la domanda residenziale strutturale.

6. Bologna: la stretta urbanistica più sofisticata

INDICATORE	USEC/OMI (WP 2026-27)	NOMISMA
Quotazione media OMI	2.911 €/mq	≈ 3.100 €/mq
Premium energetico A vs G	≈ +26% (≈ +900 €/mq)	—
Previsione prezzi 2026	+2,5 / +3,5%	≈ +1%

Bologna ha introdotto il requisito di superficie minima a 50 mq — il più alto d'Italia, quasi il doppio di Firenze — con destinazione d'uso specifica per monitorare e limitare la concentrazione. La domanda non è solo turistica ma fortemente universitaria e lavorativa, il che rende il mercato delle locazioni tradizionali strutturalmente solido.

IMPATTO SULLE VALUTAZIONI VMP — BOLOGNA

Immobili sotto 50 mq: **eliminare completamente il premio STR**. Immobili sopra 50 mq con CIN attivo: rischio regolamentare **da -2% a -4%**.

7. Venezia, Napoli, Torino: tre modelli diversi

7.1 Venezia: la moratoria totale

Moratoria sulle nuove locazioni turistiche nel centro storico fino al 31 dicembre 2026. Limite di 120 giorni all'anno. La moratoria congela il mercato «da investimento turistico», ma la scarsità strutturale di immobili in laguna sostiene i prezzi assoluti. Chi possiede già con CIN attivo mantiene un vantaggio competitivo significativo: il blocco alle nuove autorizzazioni protegge i player esistenti.

7.2 Napoli e il Sud: la corsa continua

INDICATORE NAPOLI	DATO USEC (WP)	SEGNALE
Prezzo mediano transato	2.525 €/mq	Sconto 6,67% (-0,91 p.p.)
Premium energetico A vs G	+14,7% (+324 €/mq)	Il più basso d'Italia
Previsione prezzi 2026	+3 / +5%	Dopo +9,2% nel 2022-25

Regolamentazione locale assente; si applica solo la normativa nazionale. Nei centri minori del Sud la redditività STR supera il 6-7%, molto più alta che nelle metropoli. Bari guida gli aumenti dei canoni a +9,3%. Rischio latente: quando arriveranno regolamenti locali, i costi della P.IVA e dell'INPS commercianti potrebbero erodere completamente il vantaggio.

7.3 Torino: il contrarian play

INDICATORE TORINO	DATO USEC (WP)	SEGNALE WP
Prezzo mediano transato	1.850 €/mq	Sotto media Italia
Sconto mediano	8,03% (+1,25 p.p.)	Sconto in aumento
Premium energetico A vs G	+73,5% (+1.035 €/mq)	2° più alto d'Italia
Previsione prezzi 2026	0 / +2%	Sottoperformance
Canoni 2026	+4 / +6%	Forte crescita locazioni

Torino è la città dove la stretta sugli affitti brevi potrebbe avere l'effetto più paradossalmente positivo: i proprietari che escono dal breve trovano un mercato locativo tradizionale con domanda fortissima e canoni in rapida crescita. Attenzione però: lo sconto in aumento (+1,25 p.p.) indica debolezza strutturale della domanda di acquisto. L'investimento «buy to rent tradizionale» a Torino è probabilmente il più interessante d'Italia nel 2026, ma richiede realismo nel pricing.

8. Il premium energetico: molto più ampio di quanto si pensasse

Le analisi di mercato hanno a lungo stimato il gap di valore tra classi energetiche alte e basse in un generico «15-18%». I dati USEC del White Paper 2026-2027, basati su transazioni reali, dimostrano un fenomeno molto più articolato:

CITTÀ	€/MQ CLASSE A	€/MQ CLASSE G	PREMIUM A/G	DELTA €/MQ
Milano	5.870	5.000	+17,4%	+870
Roma	3.305	2.546	+29,8%	+759
Napoli	2.530	2.206	+14,7%	+324
Torino	2.443	1.408	+73,5%	+1.035
Palermo	1.868	987	+89,3%	+881
Bologna*	≈ 4.300	≈ 3.400	≈ +26%	≈ +900
Firenze*	≈ 5.600	≈ 4.300	≈ +30%	≈ +1.300
Genova*	≈ 2.000	≈ 1.400	≈ +43%	≈ +600

Fonte: USEC per Milano, Roma, Napoli, Torino, Palermo; stime USEC su OMI/ENEA per Bologna*, Firenze*, Genova*.

Premium energetico = $f(I / \text{livello assoluto dei prezzi})$

Il premium è inversamente proporzionale al livello dei prezzi: alto dove i prezzi sono bassi (Palermo 89,3%), contenuto dove sono elevati (Napoli 14,7%).

9. Coefficienti di rischio per le valutazioni VMP/VIP

GLOSSARIO ESSENZIALE

Affitto breve (STR — Short-Term Rental): locazione di un immobile per periodi inferiori a 30 giorni, tipicamente attraverso piattaforme come Airbnb, Booking.com o simili. È il modello su cui interviene la nuova normativa analizzata in questo Quaderno.

CIN (Codice Identificativo Nazionale): codice obbligatorio dal 2025 per ogni immobile destinato alla locazione turistica, rilasciato dal Ministero del Turismo tramite la Banca Dati Strutture Ricettive (BDSR). Senza CIN non è possibile pubblicare annunci sulle piattaforme.

VMP / VIP: Valore di Mercato Prudenziale e Valutazione Immobiliare Personalizzata, le due metriche proprietarie USEC per la stima del valore di un immobile.

Sulla base dell'analisi incrociata tra quadro normativo e dati del White Paper, USEC propone i seguenti coefficienti correttivi. Questi vanno applicati esclusivamente alla componente «rendita potenziale da locazione turistica» della valutazione, non al valore complessivo dell'immobile:

FATTISPECIE	COEFFICIENTE	CITTÀ	STATUS
Zona alta saturazione affitti brevi, regolamento attivo	-5% / -8%	Firenze, Venezia	Operativo
Zona alta saturazione affitti brevi, regolamento in arrivo	-3% / -5%	Roma, Milano, Bologna	In approvazione
Immobile sotto soglia dimensionale	Eliminare premio locazione breve	Bologna (<50 mq), Firenze (<28 mq)	Operativo
CIN attivo in zona bloccata	+3% / +5%	Firenze, Venezia	Operativo
Zona emergente post-Giubileo	+1% / +3%	Roma (Ostiense, Testaccio, Portuense)	Fondamentali
Sud senza regolamento locale	Nessuna correzione	Napoli, Bari, Palermo	Solo norm. naz.

⚠ AVVERTENZA APPLICATIVA

I coefficienti vanno applicati esclusivamente alla componente «rendita potenziale da locazione turistica» (affitto breve). Un immobile con valore residenziale intrinseco solido non subisce penalizzazione solo perché si trova in una zona con alta concentrazione di affitti brevi regolamentati. Il quadro regolamentare è in rapida evoluzione: aggiornamento semestrale raccomandato.

10. Quadro previsionale: le fonti a confronto

Per trasparenza, si riportano le previsioni delle fonti istituzionali disponibili a confronto con l'analisi USEC. La metodologia USEC integra cinque variabili ponderate: componente tendenziale (40%), componente creditizia (25%), componente normativa EPBD (15%), componente domanda (10%), componente macroeconomica (10%). La colonna «OMI trend» sintetizza la direzione emergente dalle quotazioni semestrali dell'Agenzia delle Entrate.

CITTÀ	USEC (WP 2026-27)	NOMISMA	OMI TREND
Milano	+2,5 / +3,5%	≈ +1%	Stabile / lieve crescita
Roma	+2,0 / +3,0%	≈ +1%	Stabile / lieve crescita
Firenze	+5 / +7%	≈ +1%	Crescita moderata
Bologna	+2,5 / +3,5%	≈ +1%	Stabile
Napoli	+3 / +5%	≈ +1%	Crescita moderata
Torino	0 / +2%	≈ +1%	Stabile / lieve calo
NTN Italia 2026	782-790.000	773.000	—

GERARCHIA DELLE FONTI USEC

Nei documenti a marchio USEC, la previsione del White Paper è sempre il dato primario. Nomisma rappresenta lo scenario conservativo e istituzionalmente indipendente. Le quotazioni OMI/AdE dell'Agenzia delle Entrate costituiscono il riferimento catastale ufficiale. La triangolazione tra queste tre fonti — USEC (transato MLS), OMI (quotazione ufficiale) e Nomisma (previsione indipendente) — consente di delimitare con ragionevole certezza il range di valori attendibile.

«Il mercato degli affitti brevi sta passando dalla fase della crescita disordinata a quella della regolamentazione strutturale. Per chi opera nel settore immobiliare, la capacità di leggere questo passaggio e tradurlo in valutazioni accurate è ciò che separa la consulenza competente dall'improvvisazione.»

ANALISI USEC