



L'opinione

Turismo in Sardegna, i dubbi sul sommerso e sull'extralberghiero.

A corredo dell'ottimo intervento di Sandro Usai, sulla quantificazione del turismo "sommerso" nell'isola, integriamo con una nota di Cesare Demurtas al riguardo:

Sorprende che i media in generale, per esprimere considerazioni inerenti la valutazione del sommerso ma soprattutto del calo di presenze e arrivi nelle strutture extra e alberghiere, non abbiano tenuto conto di una nuova normativa entrata in vigore il 1° gennaio 2023.

La suddetta normativa prevede un cambiamento totale degli obblighi da parte degli intermediari degli affitti brevi, quindi OTA come Airbnb, Booking, etc., nei confronti dei propri Host e nei confronti dell'Agenzia delle Entrate.

In sintesi, le OTA, che permettono al mondo extra di funzionare in maniera efficiente, a partire da quest'anno comunicano trimestralmente all'Agenzia tutti i dati relativi ai propri Host, includendo numero di prenotazioni, totale fatturato, dati fiscali e persino i dati catastali degli immobili inseriti sui portali. Oltre a questo sono obbligati dalla nuova normativa ad agire come sostituto d'imposta per conto dell'Agenzia stessa sulla cedolare secca.

I portali che non fungono da intermediari ma solo da promozione dell'immobile, come ad esempio Subito.it, non rientrano in questa nuova normativa che prevede i precedenti obblighi.

Motivo per cui, a mio avviso, molti di quei proprietari privati di immobili che in passato usavano le OTA, da quest'anno non le hanno più utilizzate per i motivi relativi alla stringente normativa di comunicazione dati, e hanno deciso o di non affittare le proprietà o di usare i portali promozionali di affitto vacanza, che come si sa sono molto meno performanti e meno efficaci per l'ottenimento di risultati e di prenotazioni rispetto alle OTA.

Ecco, probabilmente, sia per il calo delle prenotazioni, che di arrivi e presenze percepito in Sardegna, non si possono usare i dati dell'Associazione Extra alberghiero, in quanto svariati proprietari non erano in regola prima di questa legge e quindi non venivano rilevati né da Sired né dall'Associazione suddetta, per cui, più che far aumentare il sommerso, ha spinto i proprietari o a non affittare o ad affittare poco, attraverso passaparola o attraverso siti non intermediari promozionali. Generando quindi un calo del numero degli immobili disponibili in nero sul mercato e anche un calo di arrivi e presenze, perché tutti quegli italiani che prima prenotavano case vacanze a prezzi più abbordabili tramite Host in nero, hanno trovato solo case vacanze regolarmente registrate e che avevano dei prezzi più alti rispetto a chi prima affittava gli immobili senza segnalare l'operazione.

Insomma, stante questa ipotesi, da suffragare con maggiori dati, mi stupisce che i

Sa Natzione

media regionali parlino sempre e solo di sommerso senza prendere in considerazione i cambiamenti epocali che ci sono stati soprattutto quest'anno rispetto alla problematica.

L'impressione è che usino il tema del sommerso per giustificare in maniera semplicistica e superficiale dinamiche e trend di appeal della Sardegna senza valutare seriamente il calo di arrivi e presenze.

Certo, sicuramente un fattore dirimente è che molti italiani, rispetto agli stranieri, in questa stagione hanno viaggiato meno, dai dati ufficiali pare circa un 40% in meno. Mentre una fetta consistente è andata a fare vacanza in nazioni low cost.

L'aneddotica non fa statistica, ma l'impressione diffusa è che i titolari di immobili in località minori, che prima usavano le OTA, in seguito a questa stretta normativa (e parlo delle località che non fanno parte delle 15 località top players che ricevono l'80% degli arrivi in Sardegna), essendo meno strutturate anche dal punto di vista della gestione immobiliare tramite agenzie, hanno preferito usare canali di affitto meno tracciabili e quindi non legati alle prenotazioni tramite OTA.

La differenza che ha generato probabilmente è che appartamenti privati che prima venivano affittati tramite OTA, e che riempivano le strutture per periodi molto più lunghi almeno nei mesi di luglio/agosto, oggi sono rimaste parzialmente vuote.

In diverse zone, chiamiamole depresse turisticamente, si notavano i classici cartelli "affittasi" sui cancelli, mentre all'interno dei cortili non si vedono auto e le persiane erano e sono chiuse durante i mesi principali dell'estate.

Verosimilmente, vari proprietari debbono aver optato per affittare qualcosina sotto traccia artigianalmente senza OTA per coprire le spese relative all'IMU, e non più per mettere a reddito i propri immobili.

Parlare in questo momento, come fanno molti media, di un sommerso che si aggirerebbe addirittura al 62% secondo me è un concetto e un dato che, viste le nuove misure normative, è totalmente fuori dalla realtà.

Quello potrebbe essere il dato di un passato recente, ma non credo ci sia alcun riferimento a questi anni in cui c'è stata prima una stretta regionale con Iun, Sired/Ross 1000, imposta di soggiorno, etc., per combattere il sommerso. Parlo di proprietari di case nelle moltissime località che non sono top players, che avevano una o due seconde case al mare, e non di proprietari di innumerevoli immobili in località che hanno funzionato e funzionano perché sono strutturate a livello di ricettività turistica.

Questi ultimi arrotondavano le proprie entrate estive con le entrate in nero derivate dalle prenotazioni efficienti soprattutto tramite le OTA.

Pertanto, ci sarà stato chi ha deciso di non affittare proprio e chi invece ha usato canali artigianali di prenotazione tramite Subito.it o passaparola.

Le OTA venivano usate molto anche da chi faceva nero, ma attualmente è impossibile per questa categoria inserire annunci su questi canali, ciò sicuramente ha determinato una diminuzione degli immobili disponibili sul mercato nelle località turistiche storicamente meno frequentate.

Contabilizzare da parte della tua associazione queste località è molto complicato perché nella maggior parte facevano parte del mercato sommerso.

Però la percezione che hanno operatori della ristorazione, occupazione dei parcheggi adiacenti alle spiagge semi pieni anche nei mesi di luglio e agosto, rendono effettivo un cambiamento che non si può contabilizzare ma che sicuramente è reale.

Ovviamente questo non è successo nelle località che fanno la parte del leone rispetto alla ricezione dei turisti in Sardegna, perché lì, essendo strutturata la domanda e la

Sa Natzione

gestione turistica, hotels o extra potrebbero avere avuto un calo ma non un tracollo rispetto alla maggior parte delle località che riempivano i propri immobili solo a luglio e ad agosto.

Questo dato non è statistico e si basa sulla percezione anche di commercianti, baristi e ristoratori che nelle località minori potrebbero essere considerati come una boa di rilevamento attendibile, almeno rispetto ai loro fatturati precedenti.

Oltretutto probabilmente, se vi sono stati meno immobili prenotabili nelle località minori sulle OTA (secondo Maurizio Battelli imputabile anche ad un prodotto più datato sul mercato), pure questo gap può aver avvantaggiato le prenotazioni delle località top players.

Cesare Demurtas.

Sul tema, si consiglia di prendere visione inoltre de:

- [L'intervento di Sandro Usai sul sommerso.](#)
- [Fisco e tasse: la nuova normativa sulle locazioni brevi.](#)

17-08-2023.