

Venerdì 28 Novembre 2025
Notizie mercati esteri [1]

La Danimarca contro gli Shadow hotels

Negli ultimi anni, il dibattito sulla casa in Danimarca e nel resto d'Europa è diventato sempre più urgente. Trovare un alloggio stabile e accessibile è diventato per molti quasi un percorso ad ostacoli, con affitti in crescita costante e una disponibilità di abitazioni sempre più limitata. In mezzo a questa pressione abitativa, uno dei fenomeni che ha maggiormente attirato l'attenzione delle autorità è quello dei cosiddetti ***shadow hotels***, appartamenti privati trasformati di fatto in strutture ricettive "nascoste" grazie alle piattaforme digitali. Ciò che nasceva come una forma di condivisione occasionale degli spazi si è trasformato per alcuni in un vero e proprio business parallelo, sottraendo case al mercato residenziale e contribuendo ulteriormente alla carenza di alloggi per chi vive e lavora nelle città.

Per cercare di frenare questo fenomeno, il governo danese ha annunciato nuove regole mirate a **rendere più trasparenti le attività su piattaforme come Airbnb e Booking**. L'idea è semplice: chiedere alle piattaforme di comunicare quante notti ogni abitazione viene effettivamente affittata nel corso dell'anno. Un passaggio che potrebbe sembrare tecnico, ma che ha un'importanza concreta, perché permetterà alle autorità di individuare rapidamente quei proprietari che superano **il limite legale annuale, attualmente compreso tra settanta e cento giorni a seconda del comune**. In questo modo diventa più difficile aggirare le norme o mascherare le attività che, di fatto, funzionano come hotel non registrati.

Il piano prevede anche un inasprimento delle sanzioni per chi continua ad ignorare le regole e introduce un nuovo strumento che potrebbe rivelarsi decisivo: **la possibilità per le autorità di imporre alle piattaforme il blocco di un annuncio nel momento in cui un proprietario supera il tetto massimo consentito**. Non si tratta solo di punire i comportamenti scorretti, ma di bilanciare meglio l'uso delle abitazioni tra turismo e vita quotidiana. Mentre il turismo resta una risorsa importante per le città danesi, non può diventare un fattore che soffoca l'accesso alla casa per i residenti, soprattutto in un contesto in cui gli studenti, le famiglie e i lavoratori faticano sempre più a trovare un posto dove vivere a un costo sostenibile.

La Danimarca non è sola in questa discussione. Da Berlino a Lisbona, passando per Amsterdam e Barcellona, il problema degli affitti brevi è diventato parte integrante della più ampia crisi abitativa europea. Le città si trovano a dover gestire un equilibrio delicato: accogliere i visitatori senza però sacrificare la vivibilità di chi ci abita tutto l'anno. Molti governi stanno dunque intervenendo con regolamenti più severi che mirano a riportare sul mercato residenziale quelle abitazioni che altrimenti verrebbero sottratte alle famiglie e ai lavoratori locali.

Il nuovo pacchetto di norme danese va esattamente in questa direzione. Non risolve da solo la crisi della casa, che nasce da un insieme ben più complesso di dinamiche economiche, urbanistiche e sociali, ma rappresenta un passo concreto per cercare di ridurre una delle pressioni più evidenti sul mercato degli affitti. Rendere visibile ciò che oggi è nascosto significa dare agli enti locali uno strumento reale per intervenire e impedire che interi condomini o quartieri vengano trasformati in zone dedicate quasi esclusivamente ai turisti, lasciando ai margini chi invece ha bisogno di un tetto stabile sopra la testa.

In un momento in cui sempre più persone sentono l'incertezza di non riuscire a permettersi una casa, **anche piccoli cambiamenti normativi possono avere un impatto reale**. La speranza è che una maggiore trasparenza e un controllo più efficace aiutino a riportare una parte delle abitazioni al loro scopo originario: essere un luogo dove vivere, non un'attività parallela priva di regolamentazione. **L'equilibrio tra diritto alla casa e sviluppo turistico rimane una sfida complessa, ma è anche una delle più importanti per garantire città più giuste, vivibili e accessibili per tutti**.

(Contributo editoriale a cura della Camera di Commercio italiana in Danimarca [2])
Ultima modifica: Venerdì 28 Novembre 2025

Condividi

Reti Sociali

ARGOMENTI

Source URL: https://www.assocamerestero.com/notizie/danimarca-contro-gli-shadow-hotels

Collegamenti
[1] https://www.assocamerestero.com/notizie/%3Ffield_notizia_categoria_tid%3D1122
[2] https://www.assocamerestero.it/ccie/camera-commercio-italiana-danimarca