



## **AFFITTI BREVI A ROMA: PORRE UN ARGINE, PREVENIRE FUTURE DERIVE**

*Documento a cura del Gruppo romano per la regolamentazione e il controllo degli affitti brevi <sup>1</sup>  
Roma, 6 novembre 2023*

### **INDICE**

#### **PREMESSA**

#### **1. INTRODUZIONE**

#### **2. SVILUPPI E PROSPETTIVE IN AMBITO REGOLATIVO: PROPOSTE DI LEGGE E L'AZIONE DEI SINDACI**

- **PROPOSTE DI LEGGE IN CORSO DI ELABORAZIONE/PRESENTAZIONE**
- **AZIONI IN CORSO A LIVELLO DELLE GRANDI CITTÀ/CITTÀ D'ARTE**

#### **Focus - Turismo e affitti brevi a Roma: l'impennata del 2023 e l'incidenza dell'abusivismo**

#### **2.1. ROMA. SCELTE AL CONTRARIO: LE ALLARMANTI MODIFICHE ALLE NTA/NOTE TECNICHE D'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE CITTADINO DELL'ASSESSORATO ALL'URBANISTICA DI ROMA**

#### **3. AMBITI D'AZIONE E PROPOSTE. APPROFONDIMENTI SUGLI ORIENTAMENTI E I MARGINI DELLE ISTITUZIONI ROMANE PER IL CONTENIMENTO, LA REGOLAMENTAZIONE E IL CONTROLLO DEGLI AFFITTI BREVI**

#### **3.1 CONTINGENTI MA DIROMPENTI: RICHIESTA DI CONFRONTO SULLE NTA AL PRG**

#### **3.2. REGOLAMENTAZIONE, CONTROLLO E COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

#### **3.2.1 RICHIESTA DI UN REGOLAMENTO CITTADINO SUGLI AFFITTI BREVI**

#### **3.2.2 RICHIESTA DI RAFFORZAMENTO DELLE PROCEDURE E DELLE ATTIVITÀ DI CONTROLLO E SANZIONE**

#### **3.2.3 RICHIESTA DI UN'AZIONE SISTEMATICA DI INFORMAZIONE E COMUNICAZIONE AI TURISTI, AI CITTADINI, AI LOCATARI E AI GESTORI DI AFFITTI BREVI**

---

<sup>1</sup> Aderiscono al Gruppo: Associazione Carte in Regola, Associazione Progetto Celio aps, Comitato Esquilino Vivo, Comitato Rione Monti, Comitato Quartiere Rinascimento, Comitato Vivere Trastevere, Unione inquilini.

## PREMESSA

Questo documento dà seguito all’attività sugli Affitti brevi svolta dal Comitato Rione Monti fra il 2022 e il 2023, culminata nella presentazione lo scorso 6 giugno del documento **“Roma, una città troppo aperta?”**<sup>2</sup>, ed è stato redatto a cura del **Gruppo romano per la regolamentazione e il controllo degli affitti brevi**.

**Il Gruppo, di recente formazione, e composto da Comitati ed Associazioni, anche eterogenei fra loro**, accomunati dall’obiettivo di porre argine allo sviluppo degli affitti brevi, in particolare se illegali.

Interesse primario del nuovo Gruppo sono le aree più centrali della città, particolarmente “aggredite” da **iperturismo** e quelle in cui il fenomeno degli affitti brevi ha già determinato, o rischia di determinare in breve tempo, lo **spopolamento e lo snaturamento dei tessuti abitativi, l’abuso del patrimonio storico-architettonico**, nonché (ultimo ma non ultimo) **l’alterazione del mercato immobiliare**, in particolare dei prezzi d’affitto. Saranno quindi oggetto d’interesse anche le problematiche più generali connesse all’abitare e all’accesso alla casa, ricercando un collegamento con comitati e associazioni la cui azione è focalizzata sui temi del mercato abitativo studentesco e, più in generale, dell’accesso alla casa per i ceti meno abbienti e le giovani generazioni.

**Verranno pertanto seguiti alcuni percorsi paralleli:** i. sviluppare un dialogo costante con l’Amministrazione capitolina e i Municipi più interessati, a partire dal primo, affinché ci sia una condivisione con la cittadinanza sugli obiettivi e le iniziative inerenti il tema; ii. proseguire negli aggiornamenti e nell’analisi del fenomeno; iii. sviluppare la propria iniziativa in rapporto a realtà esterne, romane e di altre città, per promuovere consapevolezza e manifestare contrarietà al fenomeno.

Per quanto riguarda il rapporto che vorremmo intessere con le istituzioni locali, in questa fase ci rivolgiamo **all’Assessorato al Turismo e alla Presidenza del I Municipio in quanto interlocutori privilegiati per processi di regolamentazione, controllo, comunicazione pubblica** nelle aree della città più afflitte da perturismo e da distorsione del mercato immobiliare. E ci rivolgiamo anche **all’Assessorato all’Urbanistica in quanto attore di ipotesi di modifica delle Note Tecniche d’Attuazione al Piano Regolatore cariche d’insidie circa il possibile snaturamento dei tessuti urbanistici centrali** in favore delle attività extralberghiere, alberghiere e connesse alla somministrazione e ristorazione. Uno stravolgimento che inciderebbe sul futuro di queste aree pregiate e fragili della città snaturandole sia per le trasformazioni strutturali che consentirebbe, sia

---

<sup>2</sup> Il documento è stato presentato presso la Casa del I Municipio. Per quanti fossero interessati sono disponibili, su richiesta, il documento e relativa sintesi all’indirizzo: [comitatomonti.gdl@gmail.com](mailto:comitatomonti.gdl@gmail.com).

per la legittimazione che offrirebbe ai molti abusi edilizi fatti in contrasto con le norme tuttora vigenti del PRGU.

Alla luce di quanto esposto il documento si articola su tre versanti:

- i. aggiornamento di quanto accaduto nell’arco degli ultimi quattro mesi (dal precedente documento - “Roma, una città *troppo* aperta?” - ad oggi) o in essere per ciò che attiene la regolamentazione e il controllo (caso di Roma) del fenomeno (par. 2);
- ii. dettaglio critico sulle ipotesi di riforma alle NTA del PRGU di Roma per gli aspetti che si intersecano con la possibile liberatoria ad un’ulteriore crescita degli affitti brevi nel Centro storico e all’insediamento di unità alberghiere in forme improprie nei confronti della cittadinanza residente e ai tessuti urbanistici (par. 2.1);
- iii. proposte per la regolamentazione, il miglior controllo e lo sviluppo di una comunicazione e informazione istituzionale sul fenomeno, compresi gli aspetti di una corretta gestione (par. 3 e sgg.).

## 1. INTRODUZIONE

Molta attenzione è stata dedicata negli ultimi mesi al fenomeno degli affitti brevi. Per un verso **la** problematica dell’eccesso di turismo concentrato in determinati luoghi ha punteggiato quotidiani, riviste e trasmissioni televisive, portando all’attenzione di un pubblico sempre più ampio un tema ormai da anni oggetto di studio e appannaggio di esperti <sup>3</sup>. Per altro verso era sembrato che anche in Italia fossero all’ordine del giorno ipotesi di pur modesta regolamentazione. Al contrario apprendiamo dalle cronache più recenti che la decisione governativa sia di intervenire attraverso interventi fiscali minimi, con l’inserimento nella Legge di bilancio per il 2024 dell’innalzamento della cedolare secca dal 21 al 26% per i locatari privati (con non più di quattro unità immobiliari in affitto breve) e attraverso l’imposizione alle strutture extralberghiere di un CIN (Codice identificativo nazionale) già varato, e mai attuato con la norma del 2017 e perciò virtuosamente supplito da alcune Regioni, fra cui il Lazio, con l’introduzione dei CIR-Codice identificativo regionale.

Sulle scelte governative devono aver fatto breccia le proteste dell’Aigab/Associazione italiana gestori di affitti brevi e quelle di altre analoghe associazioni di categoria, e probabilmente anche alcuni orientamenti iperliberisti presenti nella maggioranza. In conclusione, al di là del giudizio di inadeguatezza e di centralismo sulle bozze di DdL circolate nei mesi estivi espresso da numerosi esperti e da diversi rappresentanti dell’associazionismo e delle istituzioni (che condividiamo) <sup>4</sup>,

---

<sup>3</sup> Fra i saggi di recente pubblicazione si segnalano: A. Giuzio, “Troppo turismo”, La rivista il Mulino, n. 37, 10 luglio 2023; B. Niessen “Tre pensieri e buone pratiche dall’estero contro l’overtourism in Italia”, Artribune, 25 agosto 2023 (<https://www.artribune.com/attualita/2023/08/contro-overtourism-italia/>); S. Gainsforth, “Dai materassi alle case vuote: il prevedibile impatto di airbnb, quindici anni dopo (<https://fondazionefeltrinelli.it/dai-materassi-alle-case-vuote/>)”.

<sup>4</sup> Si segnala al riguardo la posizione critica espressa a più riprese dall’Unione inquina. Cfr. Intervista a Massimo Pasquini su Il Fatto quotidiano on line dell’11 giugno 2023 e il Comunicato stampa “Affitti turistici: la nuova versione del ddl del

sembra essersi volatilizzata quella pur modesta volontà di regolamentazione in favore del riemergere di un approccio totalmente favorevole a non porre alcun freno all’iniziativa privata, anche quando questa lede il legittimo diritto di altri (coinquilini, cittadini) a godere della propria <sup>5</sup>. Allo stato l’unica ipotesi di regolamentazione nazionale che resta in campo è quella predisposta da **Alta Tensione Abitativa /ATA**, incentrata sui principi della saturazione, del contingentamento e dell’autonomia decisionale delle autorità locali; un’ipotesi a cui ci associamo, ma di cui sono al momento imprevedibili i tempi di presentazione e di eventuale discussione <sup>6</sup>.

Ed è anche alla luce di tutto ciò che **assume particolare rilievo il tipo di ruolo che i governi locali** potranno e vorranno giocare nell’assenza o nelle more di questi riasseti. Pure infatti nella consapevolezza della diversità dei contesti internazionali, ed anche fra contesti locali in regioni diverse di uno stesso Paese, colpisce come le maggiori novità in tema di affitti brevi ci giungano in questi ultimi mesi dall’estero come esito di **battaglie legali fra amministrazioni locali intenzionate a contenere e controllare il fenomeno e associazioni di host avverse ai condizionamenti**.

**Introdotta a New York dopo quasi due decenni di campagne e ricorsi dei grandi host contro l’amministrazione della città**, La nuova norma consente l’affitto di una sola stanza fino a 30 giorni esclusivamente da parte di quei locatari che effettivamente risiederanno nell’abitazione con i loro ospiti, i quali non dovranno superare il numero di due. Fra le motivazioni che hanno spinto l’amministrazione a ingaggiare questa complessa battaglia, l’alterazione del mercato immobiliare della metropoli causato dagli affitti brevi in cui - secondo quanto sostenuto dal procuratore Klossner che l’ha intrapresa - era divenuto praticamente impossibile trovare un appartamento in affitto standard <sup>7</sup>. **Diverso il caso di Bruxelles e della sentenza favorevole ottenuta dal Comune** dopo circa un quinquennio di battaglie legali per i ricorsi intentati dalle maggiori aziende attive nel settore turistico extralberghiero contrarie alle sanzioni ad esse imposte in seguito a controlli e irregolarità riscontrate circa la certificazione urbanistica ed altre analoghe. In base a quanto riportato da “Le Soir”, 26 ottobre, l’opinione dell’Assessore che ha condotto l’iniziativa è che l’argomento più importante della sentenza è che, secondo la corte, “non si può parlare di alloggi se la popolazione che soggiorna in questi edifici è popolazione di passaggio” (trad. nostra).

Ma molto più vicino a noi, e ormai nota a tutti, è l’approvazione a **Firenze** nello scorso mese di settembre di una **delibera comunale che blocca la possibilità di nuovi affitti brevi nel suo sito**

---

governo. Qualche passetto in avanti non cancella la realtà di una normativa che non frena la deregolazione selvaggia”. Dichiarazione di Piero Pieri, segretario nazionale Unione Inquilini, 8 settembre 2023.

<sup>5</sup> Per completezza di informazione su tesi su cui gli estensori di questo documento dissentono, fra gli opinionisti cfr. De Nicola “Affitti brevi, un editto miope” (“Il Foglio”, 6 maggio 2023) di cui riferiamo qui, nonostante l’articolo non sia un aggiornamento di quanto accaduto dopo il 6 giugno (data del nostro precedente rapporto), per la rappresentazione cristallina della logica liberista al tema.

<sup>6</sup> Per maggiori dettagli cfr. par. 2 infra, in cui si descrive anche l’ormai dimenticato DdL Santanchè.

<sup>7</sup> Per una ricostruzione esaustiva ed accurata ricostruzione della norma e delle vicende che l’hanno preceduta, cfr. F. Bastiani, “La legge ci guida, non è una crociata contro Airbnb”. Parola di Klossner, che ha battuto l’impero degli affitti brevi”, Startupitalia, 3 settembre, <https://startupitalia.eu/206830-20230827-christian-klossner-chi-e-il-newyorkese-che-sfida-limpero-di-airbnb>

**Unesco**, incentivando allo stesso tempo il ritorno agli affitti standard attraverso l’azzeramento dell’IMU per tre anni per i locatari che decideranno in tal senso. Una decisione cui (pur consapevoli dei suoi limiti intrinseci: tardività, selettività tranchant su base temporale, delimitazione spaziale restrittiva e verosimile effetto di trasferimento del fenomeno nei quartieri limitrofi) va tutto il nostro plauso sia per i risultati concreti che otterrà in termini di contenimento del fenomeno, sia per la manifestazione d’autonomia che esprime in un panorama nazionale all’apparenza bloccato.

## **2. SVILUPPI E PROSPETTIVE IN AMBITO REGOLATIVO: PROPOSTE DI LEGGE E L’AZIONE DEI SINDACI**

Questo paragrafo ricapitola le evoluzioni più recenti sul tema, realizzando un aggiornamento del Documento presentato il 6 giugno scorso.

Si segnalano quindi:

### **✓ Decisioni governative**

La Legge di bilancio per il 2024 introdurrà una modifica della cedolare secca sugli affitti brevi che innalzerà l’aliquota dal 21 al 26% per i proprietari privati dal secondo fino al quarto immobile locato in affitto breve.

Verrà anche introdotto un Codice Identificativo Nazionale/CIN degli immobili in affitto breve. Si noti che un tale Codice era già stato introdotto come obbligatorio, per rimanere in effetti inattuato, già dal DL n. 50 del 2017.

### **✓ Proposte di legge**

Bozza del Ddl del Ministero del Turismo di regolamentazione degli affitti brevi (“locazioni di immobili ad uso abitativo per finalità turistiche”)

Questo DdL sembra ormai archiviato e superato dalle più recenti decisioni governative riportate sopra. Secondo le informazioni di stampa a suo tempo circolate, i principali requisiti che avrebbero potuto essere introdotti sono: assegnazione ministeriale di un Codice identificativo nazionale (CIN) che - secondo la bozza - dovrà essere obbligatoriamente dichiarato negli annunci online e apposto sugli immobili locati<sup>8</sup>; soggiorno minimo di 2 notti; rispetto degli obblighi di igiene, sicurezza e antincendio analogamente alle strutture alberghiere. La contravvenzione di ciascuno di questi obblighi prevede una sanzione pecuniaria di diversa entità. La bozza prevede inoltre la riduzione da 4 a 2 del numero massimo di abitazioni locabili in affitto breve da parte di privati, dunque con conservazione del regime fiscale attuale di cedolare secca al 21%. Superato il tetto di 2 immobili l’attività viene considerata imprenditoriale e perciò regolata dal corrispettivo regime fiscale non agevolato (cfr. P. Pierotti, “Italia, nuovo regolamento sugli affitti brevi: scattano le sanzioni”, “Il sole 24 ore” on line, 7 settembre 2023; Bonciani e C. Voltattorni, “Il Corriere della sera”, 9 settembre 2023);

---

<sup>8</sup> Si segnala al riguardo che questo strumento era stato già previsto nella legge del 2017 (art.4, D.L. n. 50/2017, la prima ad istituire un regime di tassazione – agevolato per i privati – per queste attività), rimanendo fino ad oggi inattuato (e perciò surrogato in alcuni casi regionali fra cui il Lazio da autonomi codici (CIR).

- prossima presentazione in Parlamento di una proposta di legge nazionale di regolamentazione degli affitti brevi da parte del Gruppo veneziano Alta tensione abitativa/ATA.

Principi fondamentali della proposta sono: 1. Limitare il numero degli immobili dati in locazione breve per contenere le ricadute negative sul mercato delle locazioni residenziali di lungo periodo; 2. Applicare le limitazioni anche a quanti già svolgono attività di locazione breve, dal momento che i soli vincoli pro futuro sarebbero insufficienti, limitandosi a “fotografare” la situazione attuale già insostenibile; 3. Attribuire ai Comuni la facoltà – e non l’obbligo – di introdurre tali limitazioni, sulla base di un regime di autorizzazione delle locazioni brevi; 4. Lasciare al Comune una certa autonomia nella concreta individuazione delle limitazioni, eventualmente anche differenziandole per zone, pur nel rispetto dei criteri e dei principi generali posti dalla legge; 5. Evitare l’aggregazione di autorizzazioni in capo a un singolo soggetto, secondo il principio “un proprietario = un’autorizzazione”, valorizzando così la funzione di integrazione al reddito dell’attività di locazione breve; 6. Garantire comunque l’esercizio, al di fuori di regimi di autorizzazione, delle attività che non hanno un impatto significativo sulla residenzialità e possono ricondursi alla nozione originaria di *sharing economy*, ossia: locazione breve di singoli locali nell’immobile di residenza oppure dell’immobile di residenza nei periodi in cui non lo si occupa (per un massimo di 90 giorni). La definizione della proposta ha visto il coinvolgimento, che si vorrebbe ulteriormente sviluppare, di un vasto tessuto associativo e delle istituzioni locali delle città più compromesse dal turismo. **Illustrata e discussa in un incontro che si è svolto a Palazzo Carpegna (Senato) lo scorso 21 settembre** con la partecipazione di parlamentari rappresentanti istituzionali regionali e locali, esperti e di parlamentari delle forze d’opposizione, sono emersi alcuni aspetti da sviluppare (opportunità di un regime transitorio, durata delle autorizzazioni, tema dei piccoli comuni, e possibile ricorso alla leva fiscale) prima della presentazione di una proposta da parte di alcune forze parlamentari che ne assuma i principi e gli orientamenti.

✓ **Decisioni e prese di posizione nelle grandi città/città d’arte italiane**

A Firenze il Sindaco Nardella ha meritoriamente anticipato il Governo e il Parlamento varando con delibera comunale del 2 ottobre scorso che blocca la possibilità di ulteriori affitti brevi nel sito Unesco della città.

Data la perdurante assenza di una norma nazionale e considerati i limiti anche della seconda bozza del DdL governativo, la considerazione fondamentale alla base di questa scelta è che il 75% dei casi di affitti turistici brevi si concentra nel 5% del territorio comunale e che almeno lì andasse posto un freno, per quanto tardivo. La nuova norma non ha validità retroattiva e, oltre al blocco, introduce l’incentivo dell’azzeramento triennale dell’IMU sulla seconda casa per quanti convertiranno l’uso di “residenza temporanea” (nuova classificazione che verrebbe introdotta per gli affitti inferiori ai 30gg.) in affitto lungo (cfr. “la Nazione”, Cronaca di Firenze, 7 settembre e 3 ottobre 2023).

La delibera non ha validità retroattiva prevede per regolamento tanto il divieto (non retroattivo) di nuove aperture all’interno del sito Unesco (di cui si intende difendere l’identità storico-artistica) e – allo stesso tempo – l’incentivo dell’azzeramento per tre anni dell’IMU. Sul nastro di partenza anche la campagna del Comune “*Sustainable waste management*”, varata in accordo con ALIA - Servizi ambientali (la società che a Firenze gestisce il ciclo integrato dei rifiuti nei Comuni delle province di Firenze) e le principali piattaforme on line, destinata ai gestori, ai proprietari di appartamenti e ai turisti per responsabilizzare tutte le parti al rispetto e potenziamento della gestione del corretto smaltimento dei rifiuti e al potenziamento della raccolta differenziata (cfr. “la Nazione”, Cronaca di Firenze, 14 settembre 2023).

A Milano il Sindaco Sala si sta ponendo il problema di come arginare l'eccesso di affitti brevi.

Nei mesi scorsi l'Assessore Maran aveva invocato una legge sulla falsariga di quella (rimasta inattuata) varata dal Parlamento con il dlgs. N. 15 nel 2022 sulla sola Venezia (il cosiddetto decreto Pellicani) e recentemente il Sindaco Sala, a fronte del record turistico registrato nella città – addirittura superiore al 2019 – e dei 20.000 appartamenti affittati al di sotto dei 30 gg. per finalità turistiche, ha dichiarato di voler lavorare sul numero di giornate e di appartamenti, limitando l'azione dei gruppi e grandi locatari e non dei privati (cfr. D. Benecchi, “Il Foglio”, 7 settembre 2023).

A Roma, il cui sindaco Gualtieri ha fatto parte della schiera dei sindaci che si sono dichiarati in favore di una regolamentazione stringente del fenomeno, si coglie da parte dell'Assessore al turismo Onorato una preoccupazione sul turismo incontrollato, iniziative definibili “al margine” di una scelta di effettiva regolamentazione e attività concrete di controllo con esiti purtroppo limitati.

In concreto, in base a quanto appreso dalla stampa, le iniziative e le intenzioni espresse sono riconducibili a:

- ✓ varo dell'aumento della tassa di soggiorno: per le strutture extralberghiere, a seconda della tipologia, dal mese di ottobre 2023 passerà per quelle di prima categoria dagli attuali €3,5 a 6 o 7 euro; per quelle di seconda o terza (ancora in base alla tipologia) dagli attuali 3,5 a 5 euro. Analoghi aumenti, a seconda della categoria, vengono stabiliti (in forma lievemente più contenuta data la precedente maggiore tariffazione) anche per le strutture alberghiere;
- ✓ reiterate richieste al Ministero d'introduzione nella bozza normativa che nei mesi scorsi sembrava essere in via di definizione per un'autonomia decisionale dei Comuni sulla definizione delle soglie di densità sostenibili degli affitti brevi in specifici Rioni e quartieri (in particolare Centro storico e sito Unesco); (cfr. “L'aria che tira”, Tv La7, 1 agosto 2023);
- ✓ Produzione di stime “in house” sul numero degli esercizi illegali, realizzate incrociando le autorizzazioni rilasciate con gli annunci pubblicati nei principali portali on line. Secondo queste stime le unità extralberghiere non registrate ammonterebbero a 12.172 unità. E ancora, secondo una diversa stima dell'Assessorato capitolino, le attività fuorilegge, intese in questo caso come quelle che non pagano la tassa di soggiorno, realizzano un'evasione contributiva nei confronti del Comune quantificabile fra i 20 a 40 milioni di euro l'anno (cfr. M. E. Fiaschetti, “Corriere della sera”, 4 settembre 2023);
- ✓ Intensificazione delle attività di controllo. Secondo i dati forniti alla stampa dallo stesso Assessore Onorato nell'ultimo anno hanno proceduto a regolarizzarsi circa 2.000 b&, sono stati eseguiti 4.400 controlli ma elevate solo 300 sanzioni a causa del difficile reperimento degli host (cfr. C. Mozzetti, “Il Messaggero”, 3 novembre 2023);
- ✓ allo scopo di stimolare la legalizzazione e la qualificazione dell'ospitalità extralberghiera viene presa in considerazione la possibilità di creare una certificazione di qualità per le strutture extralberghiere (cfr. M. E. Fiaschetti, Il Corriere della Sera, 4 settembre 2022);
- ✓ infine, assai discutibile, sembra possa essere presa in considerazione allo scopo di ricondurre alla legalità molti esercizi l'ipotesi di consentire i frazionamenti abitativi nei tessuti urbani della città storica T1, T2e T3 (cfr. paragrafo seguente: “Scelte al contrario. Le allarmanti modifiche alle NTA...”).

### **FOCUS - Turismo e affitti brevi a Roma: l’impennata del 2023 e l’incidenza dell’abusivismo**

E’ ormai ampiamente noto che una delle reazioni di massa al Covid è stata la ripresa dei viaggi e del turismo. A Roma nell’estate 2023 **il turismo è aumentato del 7,5%** rispetto allo stesso periodo del 2019, con un picco ferragostano di + 11,78%, quando le presenze (in termini di numero di notti) sono aumentate del +5,2% negli hotel e del **+15,73% nelle strutture extralberghiere** (fonte: Ente bilaterale turismo/EBT della Regione Lazio, in G. Cerami, “La Repubblica”, Cronaca di Roma, 17 agosto 2023). In termini di cifre assolute, secondo quanto riportato da “Il Messaggero”, Roma ha ospitato nel 2022 oltre **15 milioni di turisti e tra maggio e luglio 2023 ben 15 milioni che ci si aspetta raggiungano i 18 milioni entro la fine dell’anno**. E sebbene i 1.200 alberghi attivi a Roma abbiano affittato l’80% delle camere durante l’intero arco dell’anno, **ben il 70% turisti hanno preferito soluzioni di tipo extralberghiero** (F. Pacifico, “Il Messaggero”, 10 settembre). Queste ultime, come riportato da un articolo pubblicato nella Cronaca di Roma de “Il Corriere della sera”, negli ultimi 4 anni sono aumentate del 22%: dalle 17.940 censite nel 2019 alle 22.828 registrate nel 2023 (+4.888). La crescita maggiore, pari a + 12.660 unità, si è registrata **non sorprendentemente per i cosiddetti “alloggi ad uso turistico”**, una tipologia contemplata dal Regolamento della Regione Lazio<sup>9</sup> in maniera distinta da tutte le altre e per il cui esercizio è sufficiente la sola comunicazione telematica di avvio di attività all’Agenzia del turismo e al Comune, con nessuna prescrizione circa la dichiarazione della capacità ricettiva né in materia di sicurezza<sup>10</sup>. Seguono le guest house (+3.127) e le case vacanza non imprenditoriali (+2.755), mentre i b&b non imprenditoriali (vale a dire quelli per cui il proprietario sarebbe tenuto alla residenza nel medesimo appartamento locato ad affitto breve) registrano, anche in questo non sorprendentemente, la crescita meno intensa (+1.234; quelli imprenditoriali solo di +86). Nella realtà infine a questi dati, forniti dall’Assessorato capitolino al turismo, vanno sommate le **12.172 attività abusive rilevate** dallo stesso Assessorato incrociando i dati delle richieste di SCIA presentate con gli annunci riscontrati nei principali portali on line. Si potrebbe pertanto stimare, secondo lo stesso Assessorato al turismo e considerata la rilevazione svolta solo sugli annunci presenti nelle grandi piattaforme, una presenza di circa **20.000 attività attive senza l’autorizzazione del Comune**, dunque evadendo le tasse e non assicurando le condizioni necessarie e obbligatorie di igiene e sicurezza (M. E. Fiaschetti, “Corriere della sera”, 4 settembre 2023).

**Una cifra impressionante, pari a quella da noi stimata per dimensionare le attività ufficialmente registrate nel Centro storico** (anch’esse 20.000; basata su precedenti rilevazioni, fra il 2021 e il 2022, che quantificavano il fenomeno intorno alle 17.000 unità nella medesima porzione di città; cfr. doc a cura del Comitato Rione Monti “Roma una città *troppo* aperta?”, dattiloscritto, pag. 11).

<sup>9</sup> n. 8 del 7 agosto 2015.

<sup>10</sup> Art. 1, comma 2, lettera c, che li identifica come “altra forma di ospitalità in appartamenti privati di seguito denominati ‘alloggi ad uso turistico’”. Per maggiori dettagli, cfr. il nostro doc. “Roma una città *troppo* aperta?” alle pagine 23 e 24.



## **2.1 ROMA. SCELTE AL CONTRARIO: LE ALLARMANTI PROPOSTE DI MODIFICA DELLE NTA/NOTE TECNICHE D’ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE DELL’ASSESSORATO ALL’URBANISTICA**

Alla luce di quanto esposto **ci preoccupano le modifiche alle Note Tecniche d’Attuazione al PRGU** di Roma predisposte dall’Assessorato capitolino all’Urbanistica e approvate in prima battuta dalla Giunta <sup>11</sup>. Aggiungendo quindi la nostra voce ad altre della cittadinanza che si sono già espresse in tal senso <sup>12</sup>, ne auspichiamo il profondo ripensamento che potrebbe scaturire i Municipi che ne verrebbero maggiormente colpiti, la società civile e la cittadinanza.

In particolare riteniamo che alcune di esse creerebbero, attraverso la legittimazione di frazionamenti e accorpamenti in Tessuti urbanistici in cui attualmente sono vietati, le condizioni strutturali per un ulteriore aumento degli affitti brevi e dei locali di ristorazione e somministrazione; la codifica della classificazione nella categoria “residenziale” degli immobili adibiti ad affitto breve; la facilitazione e l’autorizzazione per l’aumento delle attività alberghiere, anche di grandi dimensioni; nei tessuti urbanistici delle aree storiche e centrali della città. Un insieme di proposte che potremmo definire “a tenaglia” e che sia singolarmente che nel loro insieme comporrebbero di qui a breve l’ulteriore sostituzione abitativa, snaturamento e degrado del Centro e della Città storica.

Pur consapevoli che non si tratti degli unici aspetti preoccupanti di questo inquietante indirizzo di revisione delle NTA, in questa nota ci occupiamo esclusivamente delle proposte che intersecano l’oggetto del nostro interesse, vale a dire la regolamentazione degli affitti brevi a scopo turistico <sup>13</sup>.

E dunque, entrando in quest’ottica più nel dettaglio si segnalano:

---

<sup>11</sup> Proposta di deliberazione (e nota tecnica allegata) del Dipartimento Programmazione e attuazione urbanistica n. 62206 del 07 giugno 2023 avente oggetto: “Adozione, ai sensi dell’art. 10 della legge n. 1150/42 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle norme tecniche d’attuazione del piano regolatore generale vigente, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008” approvata dalla Giunta capitolina nel mese di luglio.

<sup>12</sup> In ordine di tempo la prima presa di posizione è stata espressa dalla Rete d’Associazioni per una Città Vivibile/RACV con una lettera inviata al Sindaco Gualtieri il 3 luglio 2023. C’è stato in seguito un articolo di denuncia de il Fatto quotidiano (V. Bisbiglia e L. Bison “La Roma di Gualtieri: Disneyland per turisti” unitamente a un’intervista all’urbanista Barbara Pizzo (20 agosto 2023), cui l’Assessore Velocchia all’Urbanistica ha replicato su FB riaffermando le sue posizioni e appoggiandole, fra l’altro, sull’argomentazione della libertà economica dei privati e dell’assenza di una normativa nazionale che prevedesse una destinazione d’uso differente/in ambito imprenditoriale alberghiero. Sembra comunque possibile che una falla si sia aperta all’interno della maggioranza PD del Consiglio capitolino (V. Bisbiglia, “Fronda in Comune sulla variante al PRG: ‘va cambiata’”, Il Fatto quotidiano, 25 agosto 2023). Per una critica all’impostazione delle previste modifiche in tema di destinazione d’uso, vedi anche l’intervento di G. Storto, urbanista e vicepresidente di Carteinregola sulla pagina fb di questa Associazione il 28 agosto (<https://www.carteinregola.it/index.php/modifiche-al-piano-regolatore-e-bb-il-comune-puo-contrastare-il-proliferare-dei-bb/>) e i materiali, prodotti dall’Unione Inquilini, auditi in campidoglio. Si segnala infine il recente articolo di E. Dalcastagne, Il Domani, “Meno controlli e più cemento. Roma cambia piano regolatore”, 13 settembre 2023.

<sup>13</sup> Ci riferiamo in particolare all’art. 21 sul rinnovo edilizio che, con l’introduzione dell’art. 21 bis, proposto come atto a favorire la rigenerazione urbana (che di norma dovrebbe essere vietata nella città storica) e a contrastare il proliferare degli edifici presunti abbandonati, darebbe facilmente luogo all’ indesiderabile abbattimento di edifici storici, con conseguente danno per i contesti urbani, e a speculazioni edilizie.

- ✓ **art. 6, comma 1**, relativo alle destinazioni d’uso degli immobili che prevede i) la riduzione da 7 a 5 delle categorie funzionali ipotizzando per il futuro quelle di: residenziale, turistico-ricettiva, produttiva-direzionale, commerciale, rurale; ii) la collocazione delle attività turistiche extralberghiere nella categoria residenziale.

Non avendo motivi per obiettare sulla riduzione delle destinazioni d’uso da 7 a 5, **siamo viceversa critici sulla scelta di collocare le strutture ricettive extralberghiere nella categoria residenziale.** Sembra una scelta fatta “de plano” sulla scorta di quanto stabilito dal Testo unico edilizia (Dpr 380/2001), Art. 23-ter “Mutamento d’uso urbanisticamente rilevante”, senza tener conto di quanto successivamente introdotto dalla legge n. 164 del 2014 che all’art. 17 comma 1, lettera che prevede che quanto stabilito dal TUE non trovi applicazione nelle Regioni che abbiano adottato una propria disciplina specifica. Allo stato la legge della Regione Lazio n. 13 del 13 agosto 2007, all’art. 23 (Tipologia delle strutture ricettive) identifica come tali le “(...) strutture ricettive extralberghiere le strutture ricettive attrezzate per il soggiorno a fini turistici di persone singole o gruppi, organizzate e gestite da persone fisiche, società, enti pubblici o privati senza scopo di lucro, da enti religiosi, da associazioni per il conseguimento di finalità ricreative, assistenziali, sociali, culturali, religiose o sportive, nonché da enti pubblici o privati per il soggiorno dei propri dipendenti”. Si segnala inoltre che all’interno delle Tipologie delle strutture ricettive dovrebbe essere effettuata una distinzione fra quelle adibite a questo scopo in maniera non imprenditoriale (considerabile in questo caso di una funzione a cui viene adibita un’abitazione e quelle di tipo imprenditoriale, per cui la collocazione nella categoria “turistico-ricettiva” sembra la più coerente).

Un impianto in cui teniamo ad evidenziare (pur consapevoli dell’impossibilità a procedere diversamente da parte del Comune) che si continua a considerare il carico urbanistico determinato dalle strutture extralberghiere e da quelle alberghiere inferiori ai 60 posti “leggero”, essendo al contrario in effetti - data l’espansione enorme e incontrollata del fenomeno - ben superiore a quello determinato dalle singole famiglie per l’evidente utilizzo intensivo di infrastrutture, spazio pubblico ed esternalità negative di varia natura che continuano così ad essere addebitate ai contribuenti.

- ✓ **l’art. 25, commi 6 e 15 (Accorpamenti, frazionamenti, facilitazione delle conversioni degli alloggi in strutture di ricettività extralberghiera)** prevede che:

**(comma 6)** “In tutti i tessuti della Città storica (...) sono ammessi i frazionamenti e gli accorpamenti delle unità immobiliari all’interno della stessa unità edilizia (...) L’accorpamento fra unità immobiliari ricadenti in diverse unità edilizie adiacenti è ammesso solo al piano terra”.

**I gravi effetti di questa possibile riforma sulla crescita degli affitti brevi** sono prevedibili e nello specifico supportati da una nostra stima (cfr. ns. Doc 6 giugno), che reputiamo per difetto). In base ai nostri calcoli infatti già oggi 1 appartamento su 4 nel Centro storico è locato in affitto breve. Un’incidenza che si spiega, considerata la struttura urbanistica e il numero di famiglie residenti, solo ipotizzando un’elevata quota di frazionamenti di immobili **(nella gran parte dei casi finora non ammessi nel centro di Roma, ma secondo gli indirizzi predisposti verrebbero ammessi!)** o cambi di destinazione d’uso da commerciale ad abitativo. **Va inoltre considerato che la Corte di Cassazione ha più volte stabilito l’illegittimità di tali accorpamenti (es. cassazione 3035/09 – 15814/2008; Cassazione Sez. 2 n. 25775 del 14/12/2016 ecc.) a motivo dell’inaccettabile creazione di una inaccettabile formazione di servitù a carico di fondazioni, suolo e strutture dei fabbricati, definita come “abnorme uso del bene comune”).**

Al contrario, la modifica proposta di NTA si configura come favorevole alla modifica strutturale dei luoghi, determinandone un ulteriore peggioramento anche sotto il profilo ambientale e sociale. **Gli accorpamenti al piano terra** costituirebbero in effetti un facile presupposto per l'ulteriore **crescita delle attività di ristorazione, somministrazione e similari, anche alla luce del recente varo della delibera capitolina n. 109/2023** che ammette i trasferimenti in zona Unesco dei negozi di vicinato e dei laboratori alimentari (oggi di fatto di ulteriori attività di somministrazione food&beverage) purché superino rispettivamente i 100 e gli 80 mq. Come detto, si tratta di attività ormai assimilabili a quelle di somministrazione, di cui - perdipiù - si paventa la liberalizzazione in luoghi sempre più saturi, tra cui il sito Unesco, a partire dal prossimo 31 dicembre.

- **comma 15 del medesimo articolo** prevede a sua volta che: “Nei Tessuti da T1 a T5 e nel tessuto T6 ricadente nel Municipio I, il cambio di destinazione d’uso da funzioni singole ad altre funzioni è ammesso solo per i piani seminterrati, piani terra e mezzanini; è ammesso altresì negli altri piani, al solo fine di consentire l’ampliamento delle destinazioni a “strutture ricettive alberghiere ed extra-alberghiere”, ivi compreso “affittacamere”, case per vacanze, a condizione che tali usi nell’unità edilizia occupino, prima dell’ampliamento, almeno il 70% della SUL”. **Vuol dire che verrebbe consentita la conversione da residenziali ad alberghieri degli immobili che abbiano il 70% della struttura adibito ad attività di tipo ricettivo extralberghiero.** Un tipo di indirizzo che vedrebbe i residenti “sopravvissuti” negli edifici trasformati in strutture alberghiere intrappolati in luoghi impropri e inadatti a una condizione residenziale, che ovviamente sarebbe rifuggita aggravando il già esorbitante spopolamento di questi luoghi urbani. Si segnala oltretutto che agli alberghi è già consentito (nelle apposite sale, ma anche nei roof garden e adesso – con le norme in deroga covid che continuiamo ad augurarci provvisorie – anche nei dehor) l’esercizio di attività di ristorazione e somministrazione anche ad avventori non ospiti, con conseguente ed evidente aggravio (qualora questa modifica venisse approvata) della vivibilità di chi resta a fronte dell’incessante spopolamento in essere.
- **L’articolo 27 comma 4**, secondo cui verrebbe superata inammissibilità delle destinazioni d’uso delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere con oltre 60 posti letto rispetto a cui si segnala il rischio, da evitare, di una grave alterazione della configurazione dei luoghi storici in cui rapidamente, nella combinazione con i frazionamenti e gli accorpamenti che si vorrebbero consentire, si verrebbero a poter configurare strutture alberghiere di grandi e grandissime dimensioni, contraddittorie con il retaggio storico e urbanistico dei luoghi.

Si tratta, di fatto, di una variante generale nascosta, con effetti trasformativi preoccupanti che vanno in direzione contraria alle scelte di molte capitali europee che limitano gli affitti brevi e tutelano la vivibilità e la residenzialità dei centri storici.

### **3. AMBITI D’AZIONE E PROPOSTE. APPROFONDIMENTI SUGLI ORIENTAMENTI E I MARGINI DELLE ISTITUZIONI ROMANE PER IL CONTENIMENTO, LA REGOLAMENTAZIONE E IL CONTROLLO DEGLI AFFITTI BREVI**

#### **3.1 CONTINGENTI MA DIROMPENTI: RICHIESTA DI CONFRONTO SULLE NTA AL PRG**

Riguardo le NTA al PRGU si **intende richiedere un confronto specifico e contingente con l’Assessorato all’Urbanistica che avvenga in tempi brevi e utili rispetto all’iter di verifica e discussione conclusiva nella Giunta capitolina** per quanto riguarda gli aspetti specificamente esposti al paragrafo precedente per poter esprimere il proprio parere critico sulle implicazioni negative esponenziali rispetto al fenomeno degli affitti brevi, legittimandone nell’immediato

importanti profili di irregolarità e fornendo in prospettiva immediata le basi per un aumento esponenziale del fenomeno turistico-ricettivo nelle aree cittadine più centrali e già gravemente esposte al fenomeno dell’iperturismo.

### **3.2. REGOLAMENTAZIONE, CONTROLLO E COMUNICAZIONE ISTITUZIONALE**

E’ intenzione del Gruppo richiedere un confronto costante e costruttivo con l’Assessorato capitolino al Turismo e con la Presidenza del I Municipio a partire da una **verifica dei margini disponibili** per l’adozione di misure di regolamentazione degli affitti brevi in ambito cittadino/locale esaminando le opportunità di contenimento degli affitti brevi nell’area Unesco di Roma alla luce dello spiraglio in tal senso, finora rimasto non utilizzato, fornito dalla Legge di riforma del sistema turistico del Lazio n. 8 del 24 maggio 2022.

Sarebbe inoltre da verificare l’esistenza di margini per un contenimento del fenomeno degli affitti brevi nell’ambito dei poteri speciali attribuiti al Sindaco per il Giubileo 2025. Sul piano indiretto certamente andrebbe verificato se il ruolo attribuito al Sindaco per gli aspetti relativi alla nettezza urbana possa rappresentare un’opportunità per verifiche sulle modalità di conduzione delle attività ricettive extralberghiere.

#### **3.2.1 RICHIESTA DI UN REGOLAMENTO CITTADINO SUGLI AFFITTI BREVI**

In relazione a quanto accennato a più riprese in questo documento, ed escludendo che si possa giungere a livello locale e comunque in tempi brevi/utili (anticipando l’afflusso turistico previsto per il Giubileo) a soluzioni “piene” quale sarebbe quella del contingentamento in relazione agli indici di saturazione nelle diverse aree cittadine sulla scorta di quanto elaborato nella sua proposta di legge dal gruppo veneziano Alta Tensione Abitativa/ATA, **si elencano di seguito le iniziative che riteniamo prioritarie allo scopo di avviare una gestione sostenibile del fenomeno.**

Si tratta di proposte su cui vorremo un confronto di fattibilità con l’Assessorato capitolino al turismo e con la Presidenza I Municipio da cui dovrebbe scaturire un **Regolamento cittadino sugli affitti brevi** da approvarsi attraverso una specifica **Delibera Capitolina**, comprensivo di una **tempistica d’attuazione** per le diverse previsioni e dell’indicazione di un **regime transitorio**.

Le proposte comprendono:

- ✓ individuazione e varo di procedure per l’applicazione dei **requisiti e delle caratteristiche, oggi assenti e da colmare, per la tipologia degli “Alloggi ad uso turistico”** riportandoli, nei tempi più brevi, in un necessario quadro di requisiti e regole, analogamente a quanto previsto per le altre locazioni brevi in ambito laziale e romano<sup>14</sup>;
- ✓ **introduzione di procedure per l’autorizzazione/licenza** di tutte le attività di affitto breve di tipo professionale;
- ✓ previsione di un **tetto annuo massimo di giornate (time cup) consentite per l’esercizio di tipo professionale** (non superiore alle 120/180 gg. l’anno);

---

<sup>14</sup> Si ribadisce quanto già evidenziato nel BOX a pag. 4 (infra). Infatti, secondo i dati forniti dallo stesso Assessorato al Turismo questa tipologia è cresciuta negli ultimi 4 anni di oltre 12.500 unità, registrando un incremento quadruplo a quello delle guest house, la seconda tipologia in termini di ritmo di crescita.

- ✓ **riduzione ad uno (1) del numero massimo di appartamenti gestibili in regime privato**, quindi da parte di persona fisica;
- ✓ definizione di una **quota massima di locazioni brevi consentite in un unico stabile**. Per questo tipo di restrizione (così come per altre da definirsi) avrebbero la priorità e maggiore possibilità d’esercizio le attività non professionali;
- ✓ introduzione dell’obbligo di stipula di un’apposita **assicurazione** per l’attività recettiva, da definirsi quantitativamente col numero massimo ospiti, dati catastali ecc. da caricarsi sulla piattaforma da parte delle compagnie assicurative;
- ✓ introduzione di **sconti e vantaggi fiscali** per i locatari che tornano all’affitto standard (es. esenzione pro-tempore dal pagamento dell’IMU).

### 3.2.2 RICHIESTA DI RAFFORZAMENTO DELLE ATTIVITÀ DI CONTROLLO E SANZIONE

Si è appreso dalla stampa (cfr. FOCUS sul turismo, pag. 3, infra) che grazie al lavoro di analisi dei dati condotto dall’Assessorato al turismo, **le attività di ospitalità extralberghiera illegali (fantasma, perché non registrate) attive a Roma ammonterebbero almeno 12.172 unità.**

Apprezzando l’impegno per la realizzazione di questa stima e anche per le irregolarità direttamente ci si chiede se ne siano seguite **conseguenze congrue in termini di chiusura/sanzionamento e più generali verifiche su irregolarità** per ciò che attiene i requisiti previsti in termini di spazi, igiene, sicurezza, ospitalità e conseguenti sanzioni nei casi di rilevate irregolarità. Consci dei limiti strutturali ancora presenti al riguardo nella città di Roma, si perora il **rafforzamento dei meccanismi di controllo per assicurare che le strutture extralberghiere rispettino i requisiti e le regole** delle diverse categorie di appartenenza.

**Per ciò che attiene il controllo si vorrebbe avviare un dialogo costruttivo su:**

- ✓ **sviluppo delle attività di controllo ex ante**. E’ nostra convinzione che un’attività strutturata di controlli ex ante sarebbe di valido aiuto per porre un freno al dilagare delle irregolarità e che **controlli ex ante a vasto raggio** sarebbero possibili prevedendo che il rilascio dell’autorizzazione (o comunque la validità della SCIA) sia condizionato all’esito della verifica della congruità della struttura che si intende adibire a locazione breve con le attuali regole vigenti sia di tipo strutturale, per quanto attiene il PGR, sia di quelle afferenti ai requisiti previsti per le diverse tipologie extralberghiere. In tal senso sarebbe sufficiente la strutturazione di una **piattaforma informatica avente architettura web based**, con accesso da qualsiasi postazione dotata di collegamento internet, con inter-operabilità dati verso altri sistemi informatici <sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Su tale piattaforma dovrebbero essere caricati, da parte degli Enti preposti i dati relativi: i) All’**autorizzazione** (o alla SCIA) d’inizio attività (proprietari, numero posti letto, dati catastali, numero e caratteristiche stanze, bagni ecc.). Alla **denuncia** degli ospiti presso le autorità di polizia (numero ospiti); ii) alla **comunicazione** da parte delle piattaforme *on line* di intermediazione turistica (Airbnb ecc...) all’Agenzia delle entrate dei dati di cui all’art. 4 D.L. 50/2017 convertito nella legge n. 96/2017, come legittimato dalla Corte di giustizia europea (dati catastali, codici fiscali locatori, redditi percepiti); iii) alle ulteriori **comunicazioni** previste dalla legge; iv) alle **perizie asseverate** di controllo sul mantenimento degli standard di sicurezza. Avendo altresì motivo di ritenere che una consistente percentuale di immobili, soprattutto se gestiti da società di servizi, non abbia i requisiti minimi abitativi previsti dalle norme. (...) si ritiene necessario che periodicamente (es. ogni 2 anni) sia verificato da parte di un tecnico abilitato il mantenimento

- ✓ **rafforzamento delle attività di controllo ex post**, a partire dall’implementazione e pieno utilizzo della **Banca dati regionale** (in cui è già operativo da anni il codice CIR) e con: i. **adeguamento del personale preposto** e, in aggiunta, **istituzione di una task-force integrata e dedicata**, in grado di intervenire in tempi brevi ed efficacemente sulle situazioni di presunta irregolarità segnalate sui siti già attivi o in base ad altro tipo di segnalazioni/esposti da parte della cittadinanza; ii. l’attivazione di un **numero verde di pronto intervento** operativo h 24 collegato a una centrale dedicata alle situazioni urgenti, in cui si verificano schiamazzi, disturbi diurni e notturni, rischio di incolumità personale e fisica per i residenti dei condomini in cui tali strutture extralberghiere operano.

### **3.3 RICHIESTA DI UN’AZIONE SISTEMATICA DI COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE AI TURISTI, AI CITTADINI, AI LOCATARI E AI GESTORI**

Sotto questo profilo segnaliamo l’esigenza di vedere corrisposte basilari necessità di carattere informativo, quali:

- ✓ **ai turisti ospiti di strutture extralberghiere** su: i) **istruzioni puntuali sulle modalità di conferimento dei rifiuti** (PaP e isole ecologiche nel Centro storico romano/I Municipio: loro localizzazione e orari di stazionamento su strada) sull’esempio di quanto recentemente introdotto a Firenze; ii) **opportunità di acquisizione di informazioni ex ante e a loro stessa tutela** circa i requisiti di legalità e di sicurezza effettivamente presenti nella struttura extralberghiera che intendono scegliere;
- ✓ **ai cittadini residenti** su: **le modalità di segnalazione e denuncia** di: i) attività sospette di illegittimità; ii) attività già acclarate come illegittime; iii) attività che arrecano nocumento al vicinato (rumori e schiamazzi notturni; rispetto della quiete (compreso il non utilizzo dei condizionatori durante le ore notturne); rischiosità – da codificare ex ante – di vario tipo.

Oltre ciò sarebbe quanto mai utile il lancio di vere e proprie **campagne comunicative** in tema di **affitto responsabile**. Queste potrebbero andare da: i) la **“semplice” comunicazione del necessario rispetto da parte dei locatari (o, per essi, dei gestori/agenzie intermediarie) dei requisiti di legalità e regolarità** degli appartamenti in affitto turistico breve e delle sanzioni ad esse connesse; ii) una ponderata **comunicazione degli effetti indiretti in termini di snaturamento dei luoghi e rischiosità dei pur legittimi affitti brevi**. Si tratterebbe di promuovere una sorta di **“moral suasion”** a sostegno di modalità di affitto standard, i cui presupposti sarebbero: i. se la libera scelta e della proprietà privata sono principi liberali in astratto inderogabili, questi vanno commisurati agli effetti negativi eventualmente prodotti, in maniera anche cumulativa, sulla società, gli altrui diritti, l’ambiente; ii. gli eventuali vantaggi, quali ad esempio l’azzeramento per un determinato periodo dell’IMU, stabiliti dal Comune per il rientro dei proprietari in attività d’affitto standard).

---

dell’idoneità del bene alla locazione (così come da perizia asseverata allegata alla domanda di licenza) soprattutto in ordine alla disposizione e numero delle stanze, dei bagni, regolarità dei controlli periodici (caldaie, impianto gas, estintori ecc.), mantenimento della idoneità statica dell’immobile, assenza di modifiche strutturali non autorizzate, condizioni di salubrità adeguate e conseguente mantenimento dell’abitabilità. Si tratta chiaramente di verifiche ricorrenti che si rendono necessarie anche, o soprattutto, ai fini della sicurezza degli edifici (...)