

Municipio Roma I Centro

Prot.CA/197737 del 30/10/2023

Risoluzione n. 5 del 07/03/2024

Azioni di contrasto agli Affitti Brevi per la tutela dei Residenti e del Diritto alla Casa nel Municipio I di Roma

VISTO CHE:

- l'art. 3 della Costituzione Italiana sancisce che "è compito della Repubblica rimuovere gli ostacoli di ordine economico e sociale che, limitando di fatto la libertà e l'eguaglianza dei cittadini, impediscono il pieno sviluppo della persona umana e la partecipazione di tutti i lavoratori all'organizzazione politica, economica e sociale del Paese";
- gli artt. 41 e 42 della Costituzione Italiana determinano i casi in cui il godimento della proprietà privata può essere limitato per finalità sociali e ambientali;
- l'ordinamento civile (art. 117, comma 2, lett. l) della Costituzione Italiana), la tutela della concorrenza (art. 117, comma 2, lett. e) della Costituzione Italiana) e la tutela dei beni culturali (art. 117, comma 2, lett. s) della Costituzione Italiana) sono di competenza esclusiva dello Stato;
- che per effetto dell'art. 1 del DL n. 551/1988, convertito con modificazioni dalla legge n. 61/1989, il CIPE individua tramite apposita Delibera i Comuni ad alta tensione abitativa;
- il Comune di Roma risulta un comune ad alta tensione abitativa.

PREMESSO CHE:

- il diritto all'abitare si riferisce al soddisfacimento di uno dei bisogni primari dell'essere umano e, come tale, è riconosciuto nel novero dei diritti che contribuiscono al raggiungimento dell'uguaglianza sostanziale tra cittadini;
- allo stato attuale il diritto ad accedere alla casa è compromesso a causa dei fenomeni di speculazione, carenza di alloggi e diffuso aumento dei canoni, che caratterizzano l'andamento del mercato immobiliare;
- nel suo spirito originario, la pratica della condivisione degli immobili attraverso piattaforme digitali rispondeva all'esigenza dei piccoli proprietari immobiliari di ottenere un'integrazione al proprio reddito attraverso l'affitto di una porzione del proprio luogo di residenza o domicilio (ad esempio una stanza di un appartamento) o di un intero immobile ma per periodi limitati di tempo (ad esempio durante periodi di assenza dallo stesso);
- negli anni successivi, tale configurazione è stata nei fatti soppiantata da modelli imprenditoriali caratterizzati dalla messa a disposizione di interi alloggi per lunghi periodi di tempo, e talvolta dal controllo o dalla gestione di un elevato numero di proprietà immobiliari di parte di singoli operatori economici;
- il fenomeno delle locazioni brevi è in costante ascesa, e che dopo la ripresa del turismo in seguito alla pandemia la diffusione di locazioni brevi sé aumentata esponenzialmente;
- la peculiarità della diffusione del fenomeno degli affitti brevi, che assume diversi gradi di intensità anche all'interno del territorio di uno stesso Comune, richiederebbe di prevedere adeguati livelli di autonomia a livello comunale nell'applicazione delle limitazioni, pur nel rispetto di criteri e principi generali definiti per legge.

CONSIDERATO CHE:

- nel 2016, l'Istituto nazionale di statistica (Istat) ha calcolato per la prima volta, con un metodo sperimentale, l'incidenza dei pendolari lavoratori e studenti (escludendo quindi i turisti) che attraversano le principali città italiane durante il giorno: il loro numero in media è pari al 20 per cento della popolazione residente;
- anche se i dati potrebbero essere sovrastimati, l'Istat ha stimato che la quantità di pendolari a Roma equivale a un terzo della popolazione residente;
- per quantificare la domanda abitativa in città, ai pendolari giornalieri, bisogna poi aggiungere non solo i turisti (a Roma, per esempio, si stima siano 130mila al giorno), ma anche altre forme di abitare diverse dalle migrazioni tradizionali. Si tratta di persone che hanno la residenza altrove e non hanno intenzione di stabilirsi permanentemente. Nella città di Roma, questi cittadini temporanei ammonterebbero a circa il 10 per cento dei residenti, che gravita intorno al centro della città, usa i suoi servizi e abita nelle sue case.

RILEVATO CHE:

- nel 2019, secondo lo studio "Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities" dei ricercatori dell'Università La Sapienza di Roma e dell'Università di Pisa, Filippo Celata e Antonello Romano, il numero di case su Airbnb, la piattaforma digitale di affitti brevi turistici, superava quelle date in affitto a residenti nei centri di sei città italiane (Bologna, Firenze, Napoli, Palermo, Roma e Venezia) analizzate da Celata;
- sempre nel 2019, guardando su Inside Airbnb, il sito dove vengono monitorati gli affitti brevi in tutte le città del mondo, nelle zone che circoscrivono Trastevere, Rione Monti e il Colosseo sono segnalati quasi 15 mila appartamenti (su 29mila disponibili in tutta la Capitale). Nel 2017 erano meno di 12mila. Questo vuol dire che in soli due anni sono comparse altre 3mila abitazioni. E si parla di dati antecedenti la pandemia di Covid, che non possono che essere aumentati, come i flussi del turismo;
- l'apparizione di piattaforme come AirBnb e Booking, solo per citare le più famose, ha posto in essere due problemi critici per una città come Roma:
 - i ricavi sempre più ingenti che i proprietari ottengono e scoraggiano la scelta di affittare a medio o lungo termine;
 - la drastica riduzione del numero di abitazioni utilizzabili per locazioni di medio e lungo periodo.Infatti, se le case disponibili sulle piattaforme online sono sempre più numerose, i guadagni dei singoli host aumentano e, allo stesso tempo, l'offerta di appartamenti da affittare a medio o lungo termine si riduce e i prezzi di questo tipo di immobili crescono.
- secondo uno studio redatto dagli economisti Kyle Barron, Edward Kung e Davide Proserpio, dell'Università della California di Los Angeles, nelle zone urbane in cui l'offerta di affitti brevi aumenta del 30%, il prezzo medio del canone di locazione raddoppia.

PRESO ATTO CHE:

- una ricerca di Sociometrica ("Il sommerso ricettivo a Roma" - Analisi del Mercato degli Affitti Brevi), presentata nel 2020 dall'EBTL (Ente Bilaterale Turismo del Lazio), ha stimato che a Roma ci sono cinque milioni di turisti non registrati ogni anno: il 30 per cento di quelli ufficiali, riconducibili agli affitti brevi sulle piattaforme online;
- il problema diventa anche più serio se si tiene in considerazione che i locali adibiti ad affitti brevi, in media, sono vuoti per 240 notti all'anno. Questo dato si traduce in oltre 15mila appartamenti, solo per il Municipio I di Roma, che sono occupati 1 sera su 3;
- al contempo, studenti e famiglie continuano a cercare una casa dove poter abitare e, non trovandola, si spostano sempre di più verso le periferie, con una conseguente desertificazione sociale dei centri urbani;
- proprio la Capitale, secondo lo studio "Overtourism and online short-term rental platforms in Italian cities", pubblicato sulla rivista Journal of Sustainable Tourism, registra la maggiore

diminuzione di residenti del Centro storico, con numeri che superano il 32% in alcuni quadranti del Municipio I;

- si tratta del dato più alto in tutto il paese, seguito poi da Firenze (29%), Palermo (25%), Venezia (21%) e Napoli (10%).

OSSERVATO CHE:

- in Italia, i Comuni hanno un margine di manovra molto limitato per inquadrare l'economia degli affitti brevi;
- tra tutte le città italiane, il Comune di Firenze ha finora dimostrato la maggiore proattività nel proporre soluzioni per ostacolare l'aumento dilagante di appartamenti e case dedicate agli affitti brevi, al fine di poter garantire una disponibilità abitativa adeguata per studenti, giovani famiglie, lavoratori fuorisede e, più generalmente, persone a basso reddito che ricercano un'abitazione dal costo in linea con le loro entrate;
- venerdì 29 settembre, il consiglio comunale di Firenze ha approvato la delibera sugli affitti turistici brevi proposta dal sindaco, Dario Nardella:
 - il testo vieta l'apertura di nuove residenze temporanee nell'area del centro della città (quella all'interno delle vecchie mura),
 - azzerava inoltre l'Imu sulla seconda casa per tre anni ai proprietari che convertono alloggi destinati ad affitti brevi all'affitto lungo.

RICONOSCIUTO CHE:

- il gruppo "Alta Tensione Abitativa" si è costituito a partire dal 2021 nella città di Venezia, particolarmente interessata dai fenomeni sopra citati, intorno alla riflessione di residenti, esperti, associazioni e comitati inerente il rapporto tra città e turismo;
- il gruppo ha elaborato, grazie all'incontro di competenze di tecnici, giuristi, architetti, urbanisti, società civile e consiglieri comunali, una proposta di legge "Per la disciplina amministrativa delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa";
- la proposta di legge configura un regime autorizzativo analogo a quanto già previsto in altri Paesi europei, in particolare in linea con la normativa francese in materia, la quale è già stata giudicata compatibile con il diritto dell'Unione Europea nella sentenza della Corte di Giustizia – C724/18 Cali Apartments poiché si evidenzia con chiarezza l'esistenza di un "motivo imperativo di interesse generale" alla base dell'introduzione di un regime di autorizzazione. Tra gli aspetti principali:
 - individuare il rapporto tra residenti dell'area sottoposta a regolamentazione e posti letto negli immobili disponibili sul mercato della locazione breve al fine di mantenere un equilibrio accettabile tra pressione turistica e mercato immobiliare residenziale;
 - definire una durata limitata adeguata delle autorizzazioni alla locazione breve con l'obiettivo di non configurare un'illegittima restrizione alla concorrenza e una discriminazione irragionevole tra proprietari che aspirano a locare il proprio immobile per brevi periodi;
 - escludere dai regimi autorizzativi le attività che non hanno un impatto significativo sulla residenzialità e possono ricondursi alla nozione originaria di economia della condivisione, quali la locazione breve di singoli locali nell'immobile di residenza oppure dell'immobile di residenza nei periodi limitati in cui non lo si occupa;
- in seguito a numerosi ricorsi presentati da proprietari e piattaforme di locazione, la Corte di Giustizia dell'Unione Europea ha affermato che la normativa della città di Parigi era coerente con quella europea e "giustificata da un motivo imperativo di interesse generale relativo alla lotta contro la carenza di alloggi destinati alla locazione e proporzionata all'obiettivo perseguito, in quanto questo non può essere raggiunto con una misura meno restrittiva";
- la sentenza della Corte di Giustizia dell'Unione Europea consente così al legislatore italiano di poter regolamentare la pratica degli affitti brevi senza incorrere in rischi di potenziali riscorsi e smantellamento della normativa.

E APPURATO CHE:

- la città di Parigi si è mobilitata da diversi anni per porre fine alla crescita esponenziale di Airbnb e delle piattaforme equivalenti nel suo territorio. Nel 2017, anno della regolamentazione degli affitti brevi nel mercato francese, in diversi quartieri della capitale, gli alloggi turistici dedicati agli affitti brevi rappresentavano fino al 20% dell'offerta locativa complessiva;
- dal 1° dicembre 2017, nell'ambito della modifica del Codice del Turismo, la città di Parigi ha istituito una procedura di registrazione tramite teleservizio per qualsiasi proprietà (intero alloggio o camera) soggetta ad attività di affitto breve;
 - i proprietari possono affittare la loro abitazione principale fino a 120 giorni all'anno senza dover compiere alcuna procedura particolare, ad eccezione di una dichiarazione al comune e dell'ottenimento di un numero di registrazione;
 - in difetto, i trasgressori incorrono nella multa di 50.000 euro per alloggio affittato irregolarmente e rischiano anche una penale di 1.000 euro al giorno e al mq fino alla restituzione dell'alloggio al suo utilizzo iniziale;
- per quanto riguarda le trasformazioni degli esercizi commerciali al piano terra in alloggi turistici, nel novembre 2021, il Comune di Parigi ha adottato nuove regole per sottoporli ad autorizzazione e vietarne la crescita (questa misura ha portato a un tasso di rifiuto di queste pratiche pari all'80% del totale);
- nell'autunno del 2022, la città di Parigi ha condotto uno studio per misurare l'impatto di queste misure sul mercato immobiliare e ha calcolato una diminuzione del 15% degli annunci dal 2019. Questa riduzione dimostra che la politica abitativa della città funziona anche a fronte dell'aumento dei flussi turistici nella capitale francese.

**IL CONSIGLIO DEL MUNICIPIO I IMPEGNA
LA PRESIDENTE E LA GIUNTA A:**

- Sollecitare il Sindaco di Roma, la Giunta Capitolina e tutti gli enti locali interessati affinché seguano l'esempio del Comune di Firenze e approvino una misura per:
 1. Vietare l'apertura di nuove residenze temporanee nel Municipio I di Roma, inserendo questo divieto nelle Norme Tecniche Attuative del Piano Regolatore, seguendo l'esempio del Comune di Firenze;
 2. Eliminare l'Imu sulla seconda casa per tre anni ai proprietari che convertono alloggi oggi destinati agli affitti brevi.
- Chiedere al Sindaco di Roma di avviare un'interlocuzione con il Governo Italiano, l'Associazione Nazionale Comuni Italiani (ANCI), il Ministero dell'Economia e delle Finanze, e il Ministero dell'Interno allo scopo di seguire il Comune di Parigi nell'approvazione di una regolamentazione che preveda:
 1. Il diritto per ogni cittadino di affittare liberamente in locazione turistica un unico appartamento, se situato in un comune ad alta tensione abitativa.
 2. Il diritto per ogni cittadino di affittare in locazione turistica per un limite di 120 giorni l'anno dal secondo appartamento in su, nel caso in cui lo stesso cittadino abbia attivato un affitto in locazione turistica all'interno del medesimo comune ad alta tensione abitativa, anche se la locazione turistica fosse intestata a persona diversa dal proprietario.
 3. La regolamentazione più stringente in materia di trasformazione di un esercizio commerciale sito al piano terra di un immobile in appartamento dedicato agli affitti brevi nei comuni ad alta tensione abitativa;
 4. L'inasprimento dei controlli e delle pene per piattaforme digitali di affitti brevi che non rispettano la normativa, nonché per i proprietari di appartamenti dedicati agli affitti brevi che non rispettano la normativa né seguono i vincoli imposti per tutelare la residenzialità delle città italiane.
- Lavorare in coordinazione con gli Assessori e i Dipartimenti Capitolini competenti, per sviluppare nuovi strumenti e processi per incrementare il contrasto dell'abusivismo delle attività sommerse di "affitti brevi" nel I Municipio I.

F.to Cons.ri Lorenzo Minio Paluello, Renato Sartini, Nathalie Naim.

Il Presidente Livio Ricciardelli mette in votazione, la suestesa risoluzione che risulta approvata come segue:

18 PRESENTI

12 VOTI FAVOREVOLI (Cons.ri: Federico Auer, Giorgio Benigni, Francesca Calamusa, Niccolò Camponi, Sergio Grazioli, Ludovica Jaus, Lorenzo Minio Paluello, Nathalie Naim, Livio Ricciardelli, Renato Sartini, Antonio Serra, Daniela Spinaci).

4 VOTI CONTRARI (Cons.ri Lorenzo Maria Santonocito, Luigi Servilio, Stefano Tozzi, Marco Veloccia).

NESSUN ASTENUTO.

La cons.ra Federica Festa e il cons.re Alessandro Monciotti non partecipano al voto.

Il Segretario

F.to Angelo Giacomelli

Il Presidente del Consiglio

F.to Livio Ricciardelli