



AFFITTI BREVI. SE L'ITALIA HA BISOGNO DI UNA LEGGE, ROMA HA BISOGNO DI UN REGOLAMENTO

L'intervento di Maria Luisa Mirabile, di GRoRAB, all'iniziativa "Iperturismo: prigionieri del Giubileo?", promossa da Carteinregola, Grorab, Motus, Racv, Roma Ricerca Roma, Tutrap, Aps, il 10 giugno, presso il Bibliobar

A Roma il turismo impazza in un crescendo continuo. Già nel 2023 si è registrato un + 8,6 % rispetto al 2019 (pre-covid) con 21 milioni di arrivi, e con il Giubileo si prevede l'arrivo di 35 milioni fra turisti e pellegrini. Tanto che gli stessi dirigenti di Enit e Federturismo-Confindustria hanno dichiarato di temere che la capacità ricettiva di Roma – in particolare con il Giubileo – non sia né sufficiente né adeguata alla domanda e che la qualità del sistema urbano e dei servizi possa peggiorare sia per i turisti che per i residenti, questi ultimi ormai ridotti a postulanti per le reiterate denunce di poter vedere rispettati quelli che invece sarebbero i loro diritti di vivibilità, accessibilità dei costi di locazione, sicurezza e autenticità degli spazi urbani.

Perciò mi chiedo: cosa dovrà accadere prima che le proteste dei cittadini romani inizino a suonare come un disco rotto, che siano omologate al processo di banalizzazione che sta subendo la città tutta (gelato, spaghetti pizza e Colosseo), quali tipi di protesta ci potrebbero salvare? Alle Canarie sono scesi in piazza in 50.000: non è stata la prima né sarà l'ultima protesta di residenti in Europa o nel mondo contro l'iperturismo in favore del concetto di sostenibilità turistica.

Una protesta, quella delle Canarie che è però suonata emblematica, perché i tempi sono maturi per cambiare passo e che ci auguriamo abbia riecheggiato anche presso la nostra Giunta capitolina.

Ce lo auguriamo perché la **politica del turismo di Roma** sembra essere distante dal concetto di sostenibilità e, al contrario, essere improntata ad una logica poco più che binaria. Spicca innanzitutto la **promozione continua** della città (basta guardare al ritmo e all'invasività con cui procedono i cosiddetti "grandi eventi") giustificata con l'obiettivo di promuovere un turismo più motivato e "di ritorno" (specialità in cui Roma rimane, nonostante le migliori performances, "maglia nera" in Europa). Segue **l'intenzione capitolina di scalzare il cosiddetto turismo "mordi e fuggi"**. Un obiettivo che si percorre principalmente offrendo sempre maggiori opportunità ad un'offerta ricettiva più qualificata di quella degli affitti brevi, dunque di tipo alberghiero. Tutti abbiamo presente il fenomeno (perché di questo si tratta) dei **nuovi alberghi di lusso sorti nel centro di Roma** (e conosciamo anche l'impronta favorevole al settore alberghiero della proposta di riforma



delle NTA licenziata l'estate scorsa dall'Assessorato all'Urbanistica e di prossima discussione da parte dell'Assemblea capitolina). Si vorrebbe probabilmente che gli alberghi, strutture più affidabili del magma dell'extralberghiero, scacciassero per un improbabile gioco di spinte meccaniche l'offerta "cattiva", per i molti ed evidenti problemi che determina, e che invece si risolverà con ogni probabilità in una **sommatoria fra componenti diverse**.

Ed infine, in posizione residuale, troviamo le **dolenzze sull'offerta dilagante di affitti brevi, che anche secondo il parere dei responsabili di Giunta stravolgono la città**, ma riferite soprattutto alla componente delle strutture fantasma: quelle non dichiarate di sicuro non rispettano gli standard e che non pagano neppure le tasse, ma rispetto ai quali si dichiara fin troppo spesso di avere le **armi spuntate**.

Considerato ciò, quello che è sembrato finora sfuggire alla politica capitolina sul turismo è la necessità di un'inversione di rotta. La consapevolezza che Roma, città da sempre e di per sé attrattiva mondiale del turismo, avrebbe soprattutto bisogno di una politica che indirizzasse effettivamente il turismo in luoghi meno gettonati e spazialmente concentrati di quanto ora non accada, che promuovesse un turismo più attento anche alla cultura (da quanto tempo non abbiamo una mostra memorabile a Roma? Qualcosa di confrontabile con la mostra su Vermeer ad Amsterdam solo un anno fa?) e che soprattutto definisse limiti di sostenibilità per la città ormai soffocata, a partire da quelli che dovrebbero essere imposti all'offerta extralberghiera attraverso una specifica regolamentazione.

E' infatti chiaro come i due "eccessi", quello dell'iperturismo e quello degli affitti brevi sono collegati in maniera quasi inestricabile.

E quindi ecco alcuni dati. Purtroppo siamo ancora agli elenchi, perché non **Roma non dispone di elaborazioni di stima della saturazione turistica né in generale né per i diversi territori e tessuti**. Elaborazioni di cui l'amministrazione romana dovrebbe poter disporre se non altro per una necessaria conoscenza del proprio territorio e che magari, in prospettiva, potremmo pensare di fornire in supplenza.

In ogni caso anche i dati qualcosa dicono.

A Roma gli **annunci pubblicizzati nelle piattaforme on line** (Airbnb ma anche Booking, TripAdvisor, Expedia e altre) sono intorno ai **35.000, 12.000** dei quali operanti in maniera fantasma, senza neppure aver presentato la SCIA. Un dato che si rispecchia in quello di una precedente di Sociometrica (risalente al 2020, ma ora possiamo immaginare che la situazione sia solo peggiorata) secondo la quale **a Roma i turisti non registrati sarebbero**



cinque milioni l'anno, pari al 30% di quelli ufficiali, che – detta sotto un'altra angolazione, usano i servizi pubblici e non li pagano. **Dunque saremmo a un 30% di strutture fantasma e a un 30% di turisti un registrati.**

Dati che però non corrispondono a quelli forniti dai recenti controlli. Controlli che restano di portata irrisoria, considerato che sulle 35mila strutture operanti nello scorso mese di marzo ne sono state ispezionate solo 200 (che si sommano alle poche centinaia del 2023). Di queste ben 50 sono risultate essere irregolari sotto vari aspetti, mentre solo 10 completamente abusive; stante però che nei confronti di quelle abusive gli stessi carabinieri incontrerebbero difficoltà d'accesso.

In termini di **concentrazione** (stando alla sola piattaforma Airbnb) sappiamo che **circa la metà delle strutture è concentrata nel 1° Municipio** (15.434 su 29.357).

Allo stesso tempo **i residenti del Centro storico sono crollati in 10 anni del 38,2% e nello stesso arco di tempo nel solo Trastevere il crollo è stato del 45%**. Una 'gentrificazione senza sostituzione', come l'ha definita Filippo Celata, considerato che a differenza del passato non c'è stato un avvicendamento nei tipi di popolazione residente.

Ma anche questo fenomeno si va trasformando e negli **ultimi due anni**, in vista del Giubileo, risultano essere stati avviati **altri 4.400 esercizi**, non è chiaro se ulteriori o emersi rispetto ad una precedente operatività sommersa, molti dei quali operanti **nella città storica o in quartieri considerati semi-periferici**, quali il Pigneto e S. Lorenzo da cui anche gli studenti cominciano ad essere sfrattati in vista di guadagni migliori con il turismo.

Secondo il Rapporto *Rent Index di Housing Anywhere* (la più grande piattaforma europea di affitti a medio termine) nel primo trimestre 2024 **Roma è risultata essere una delle città europee con i maggiori costi medi d'affitto**. Con 2mila euro al mese di media, Roma è risultata essere dopo Amsterdam e prima di Parigi la seconda città più cara delle 28 analizzate. Non solo. Anche secondo un recente rapporto di Idealista, a **Roma i costi d'affitto sono molto elevati**, variando fra i prezzi massimi delle aree più centrali (dove il costo mensile oscilla fra i 235 e i 292 euro al mtq.) e quelli più bassi delle locazioni esterne al Raccordo anulare (in cui comunque oscillano fra i 130 e 140 euro a mtq.).

Per l'insieme di queste ragioni **regolamentare gli affitti brevi secondo il criterio chiave della saturazione dei luoghi** nel rapporto fra numero di appartamenti abitati da residenti e locati in affitto turistico (così come in diverse **proposte di legge**, a partire da quella di Alta Tensione Abitativa per proseguire con quella del Partito democratico e altre, depositate in Parlamento) è a nostro avviso una leva fondamentale per poter ottenere quei risultati di accessibilità e vivibilità per i residenti, rispetto dei luoghi storici, decongestionamento e



varietà di attività e servizi, sottraendo il centro storico e quartieri limitrofi alla monocultura food&drink e turismo.

Alla luce di tutto ciò, la domanda è: **a che punto siamo con la regolamentazione?**

Lasciando qui sullo sfondo l'argomento di un'auspicabile ma al momento improbabile legge nazionale di regolamentazione riteniamo che al momento sia **necessario sollecitare un'iniziativa capitolina di regolamentazione del fenomeno**. Un'amministrazione che dovrebbe essere amica dei residenti e che si pronuncia in favore del ripopolamento urbano.

A differenza che anche in un recente passato, sappiamo che oggi ci sono vari elementi, che oggi più che in passato, concorrono a ritenerla perseguibile.

Innanzitutto, ma non è una novità, va tenuto presente che **qualsiasi regolamentazione restrittiva attuata in Europa e nel mondo** (l'ultima e più rappresentativa quella approvata a NY nello scorso mese di settembre) **ha alle sue spalle un percorso più o meno tortuoso di ricorsi** subiti, e poi persi e vinti, anche decennali. La vicenda di NY è durata vent'anni ed è stata infine vinta grazie alla convinzione e caparbiazza dell'amministrazione locale. Come a dire che in politica bisogna scegliere da che parte stare, quali interessi o visione favorire, e che ci vuole coraggio.

Ci sono poi gli avanzamenti del **caso di Firenze**. L'ex sindaco Nardella alla fine del 2023 ha introdotto, primo e unico in Italia, un divieto per le nuove aperture di attività di locazione breve ai turisti nel sito Unesco. Lo ha fatto introducendo contestualmente una modifica al Piano regolatore urbanistico che ha introdotto nella macro-categoria "residenziale" la destinazione d'uso "residenziale-ricettivo" e di lì imponendo il divieto di nuove aperture. Ci sono stati i prevedibili ricorsi delle associazioni d'interessi ed era attesa una sentenza del TAR toscano per lo scorso 9 maggio, poi rinviata a dopo le elezioni europee. Staremo a vedere cosa ne uscirà. Ma intanto si è determinato un precedente utile.

Infine, a Roma si è aperto ormai da alcuni mesi l'iter di **riforma delle NTA al Piano regolatore**. Evitando qui di entrare nei tecnicismi, c'è la concreta possibilità che anche a Roma la categoria "residenziale" in cui ricadono gli appartamenti locati in affitto breve venga articolata in più destinazioni d'uso (1 - "Residenziale puro" ricadrebbero quegli utilizzi effettivamente destinati alla residenzialità del proprietario o del locatario standard, compresi i b&b a carattere saltuario e in cui il proprietario sia effettivamente residente nell'immobile; 2 - "Residenziale-temporaneo" in cui potrebbe essere individuata una funzione intermedia, cui far corrispondere quelle locazioni utilizzate a scopo turistico ricettivo; 3 - "Residenziale-ricettiva" in cui potrebbe essere individuata una funzione che ricomprenda le locazioni destinate a "case vacanza", "guest-house" o similari).



Questo aspetto della riforma delle NTA potrebbe essere l'aggancio concreto per la definizione e approvazione con atto successivo atto di Giunta, precedente l'apertura ufficiale del Giubileo, di un **regolamento capitolino sugli affitti brevi che innanzitutto limiti l'insediamento di determinate attività all'interno della macro-categoria residenziale per specifiche destinazioni d'uso fra quelle sopra descritte**. Opzione per la quale – va sottolineato – si sono già espressi favorevolmente alcuni membri rappresentativi della Giunta capitolina, così come il 1° Municipio nel suo insieme (cfr. la Delibera n. 16 del 2 maggio 2024).

Alla luce di tutto ciò, il regolamento, sinteticamente, dovrebbe:

- **disciplinare la distinzione tra attività occasionale e non**; distinzione che potrà anche basarsi sulla definizione di un tetto annuale di giornate per l'affitto ai turisti (**time-cup**) che, prendendo spunto dalle città estere dove è stato introdotto, potrebbe essere individuato fra i 30 e i 90 giorni annui **e/o associato ad altre restrizioni, quali l'obbligo di residenza**;
- **introdurre una disciplina differenziata per ambiti e tessuti, tenendo presenti le diverse peculiarità storico-architettoniche e i diversi gradi di intensità con i quali il fenomeno si manifesta nella città, gli effetti negativi e le opportunità che le attività turistico ricettive comportano nei diversi contesti**. Un'effettiva regolamentazione avrebbe comunque effetti differenziati a scala sub-comunale dal momento che l'utilizzo turistico ricettivo non occasionale, organizzato e imprenditoriale si concentra nelle zone più attrattive, redditizie e nelle quali sono maggiormente visibili gli effetti negativi dell'iper-turistificazione;
- **riguardare tutte le forme di ricettività extra-alberghiera in abitazioni residenziali**, sanando l'ineguale e ingiustificato favore con il quale le norme disciplinano gli **alloggi ad uso turistico** rispetto ad altre forme di ricettività alberghiera ed extra-alberghiera. Favoriti dal Regolamento regionale che per essi precede la sola comunicazione telematica di avvio d'attività e nessuna prescrizione quanto a capacità ricettiva, sicurezza e altre prescrizioni, gli alloggi ad uso turistico hanno registrato negli ultimi quattro anni una crescita di 12.660 unità (+4.888) occupando così la posizione di testa (con oltre il 50%) fra le diverse tipologie di offerta extralberghiera che nel suo insieme conta 22.828 esercizi registrati e con un numero sostanzialmente pari agli esercizi stimati irregolari (12.172 unità).
- **verificare la possibilità di vincolare alcuni utilizzi al consenso da parte dell'assemblea condominiale**, come avviene in molte altre città;



- **essere operativo già a partire dalla data di adozione delle modifiche alle NTA, prevedendo al contempo un regime speciale solo per coloro che già svolgano attività turistico ricettiva in abitazioni in piena conformità alle norme e ai regolamenti vigenti (ivi compresi gli obblighi di comunicazione dei “dati sugli arrivi e sulle presenze”);**
- **disciplinare anche i relativi controlli e le verifiche**, inclusa l’introduzione di un adeguato sistema di monitoraggio delle piattaforme online di intermediazione, anche tramite accordi con tali piattaforme affinché all’introduzione della nuova disciplina non si associ al persistere o all’aumento di un’offerta ‘abusiva’, irregolare o illecita.

Sarebbe infine auspicabile che all’entrata in vigore del regolamento venisse associata una **campagna istituzionale di comunicazione rivolta agli esercenti, ai cittadini e ai turisti** che facesse chiarezza sui comportamenti richiesti sia strettamente nelle funzioni d’esercizio di un affitto breve, sia in quelle correlate (corretto conferimento dei rifiuti, uso delle parti comuni negli edifici, schiamazzi notturni, eventuali sanzioni e così via), compreso l’ampliamento delle possibilità di segnalazione dei comportamenti scorretti.