



## **ROMA. VERSO IL REGOLAMENTO DEGLI AFFITTI BREVI**

**GLI INSEGNAMENTI DI BARCELLONA, PARIGI E LISBONA**

**Martedì 10 dicembre ore 18.00**  
**Casa del I Municipio - Via Galilei, 53 - Roma**

Dopo aver raccolto oltre 1000 adesioni di cittadine e cittadini al Manifesto “Fermare la turistificazione” – il cui primo punto è la richiesta di un Regolamento capitolino delle locazioni brevi a scopo turistico – **GRoRAB/Gruppo Romano Regolamentazione Affitti Brevi**, alla luce della possibile evoluzione verso il Regolamento a partire dalla riforma delle Note Tecniche d’Attuazione del Piano regolatore, organizza un incontro di approfondimento fra ricercatori, decisori e cittadini. Oggetto dell’incontro è verificare e discutere gli aspetti più efficaci, e quelli critici, delle misure già adottate in alcune importanti città europee per il contenimento di un fenomeno divenuto esorbitante e altrimenti fuori controllo.

Comunicazioni di:

**Gianluca Bei**, MEMOTEF - Univ. di Roma ‘la Sapienza’  
**Daniela Festa**, MEMOTEF - Univ. di Roma ‘la Sapienza’

Tavola Rotonda con:

**Tommaso Amodeo**, Presidente Commissione capitolina Urbanistica  
**Giovanni Caudo**, Presidente Commissione speciale PNRR  
**Filippo Celata**, Professore di Geografia economica – Univ. di Roma ‘la Sapienza’  
**Dario Nanni**, Presidente Commissione capitolina speciale Giubileo 2025  
**Yuri Trombetti**, Presidente Commissione Patrimonio e Politiche Abitative  
**Maria Luisa Mirabile** – GRoRAB, Introduzione e coordinamento

Domande e interventi dal pubblico

Per info: [gorab2023@gmail.com](mailto:gorab2023@gmail.com)

Seguici su: [www.riabitiamoroma.it](http://www.riabitiamoroma.it)

FB: [riabitiamoroma](https://www.facebook.com/riabitiamoroma)



## **Governare gli affitti brevi nelle città europee: i casi di di Barcellona, Parigi e Lisbona**

**Gianluca Bei**

Dottorando in geografia economica all’Università di Roma «La Sapienza», Memotef, e  
l’Università di Lisbona

# Principali requisiti nella regolamentazione degli affitti brevi

## Registrazioni

Registrazione degli alloggi per rendere il mercato legalmente visibile e tassabile. Questo intervento non limita la crescita del mercato.

## Autorizzazioni

La condizione minima per qualsiasi controllo e regolamentazione è l'introduzione di un sistema di licenze e autorizzazioni preventive.

## Limiti temporali

L'obiettivo è quello di limitare l'affitto breve a coloro che lo forniscono in forma non professionale. Se si supera un certo numero di giorni di affitto all'anno (da 30 a 120), è necessaria una diversa licenza di cambio d'uso in "alloggio turistico".

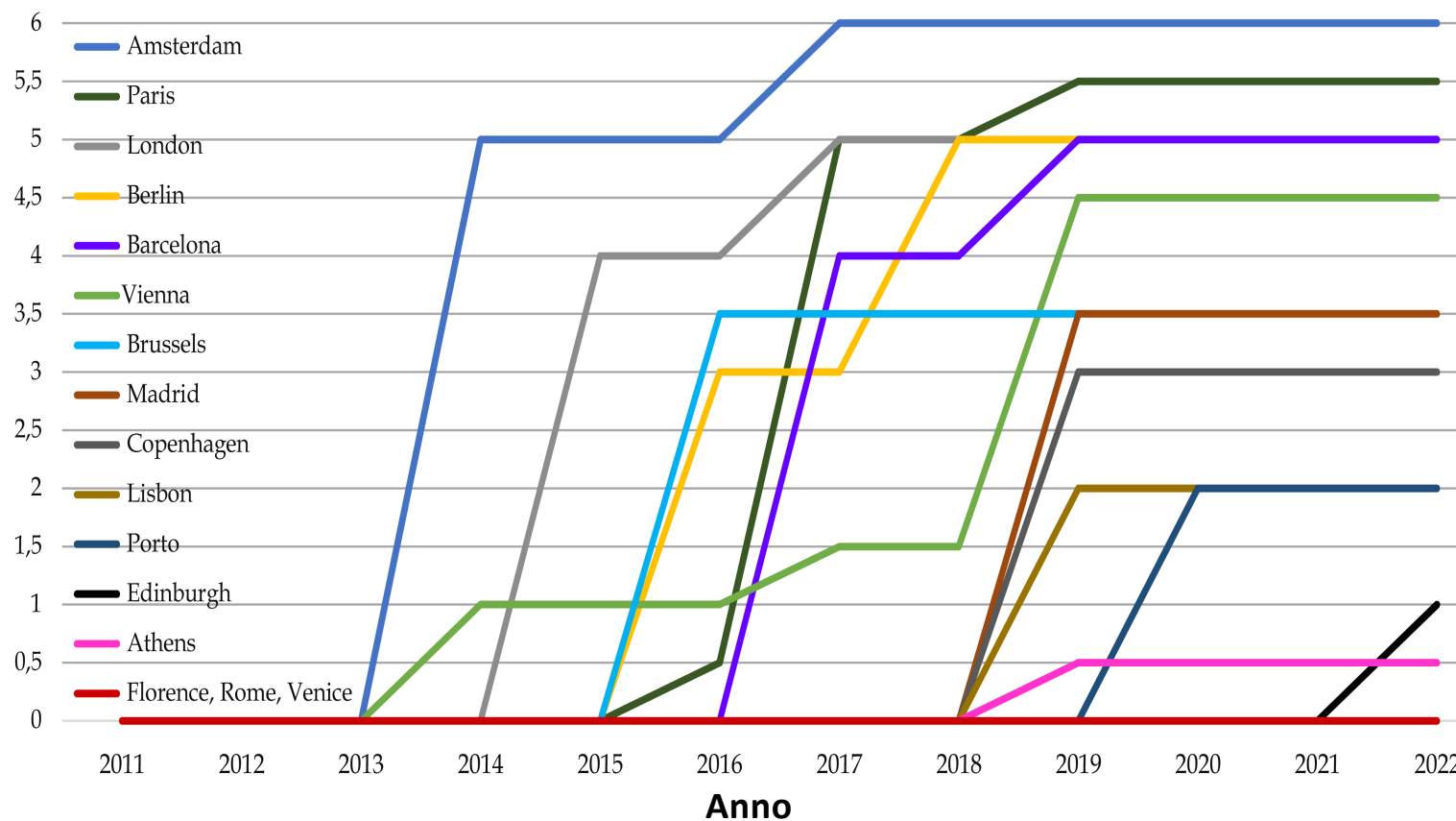
## Restrizioni a zona

L'obiettivo è quello di limitare gli affitti brevi nei quartieri più affetti dal fenomeno con restrizioni sul numero di licenze attivabili.

## Il livello di severità delle regolamentazioni nelle città europee, 2011-2022

Massima  
severità

Minima  
severità

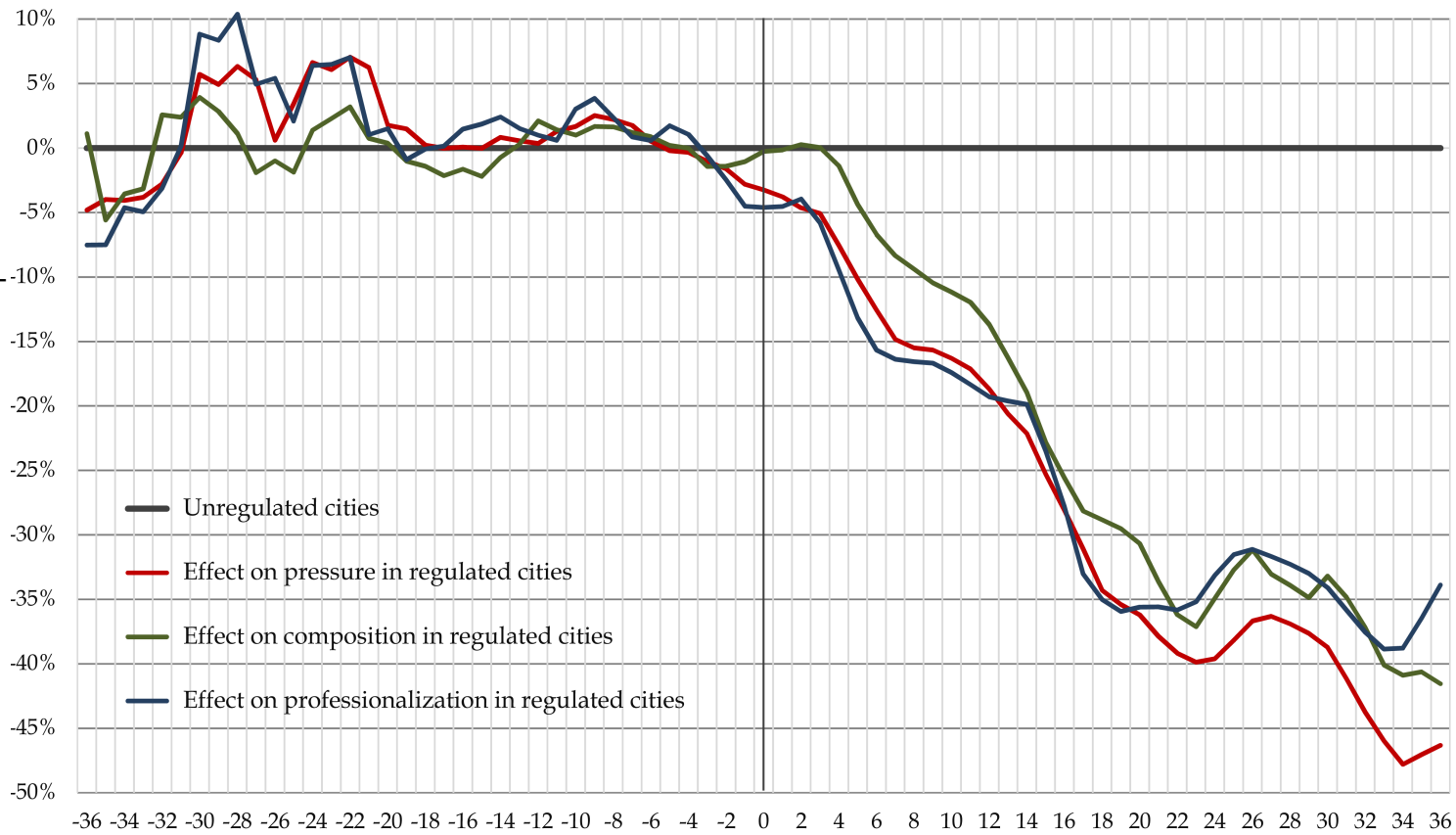


Source: based on Colomb et al., 2021; Scottish Government, 2019, 2022; von Briel and Dolnicar, 2021; Hübscher et al, 2022; Niewland et al., 2020; Airbnb help Center, 2022; Airbnb News, 2019, 2022; Camara Municipal de Lisboa, 2022; Camara Municipal de Porto, 2022; Municipality of Venezia, 2022; Metropolitan City of Firenze, 2019; AADE, 2022; Guest Ready, 2022; Greater London Authority, 2022; Regione Toscana, 2020; Regione Veneto, 2022; City of Edinburgh Council, 2022.

# L'impatto medio della regolamentazione su offerta Airbnb, 2013-2019

**Riduzione -28,8 % annunci in interi appartamenti,- 24.4 % rapporto annunci appartamenti/stanze private e 25.5 % annunci multipli gestiti da operatori professionali**

**La cooperazione con le piattaforme per l'applicazione delle norme è stata importante**



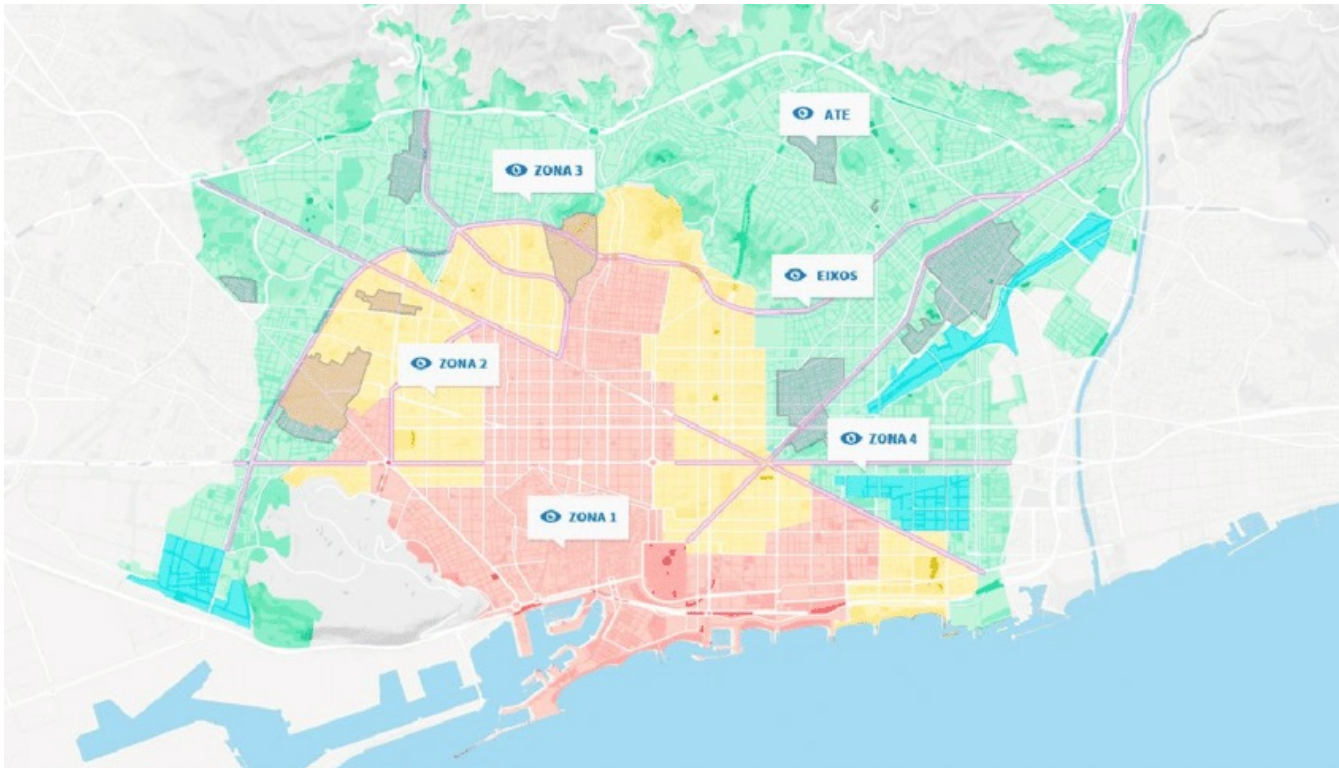
**Mesi precedenti e successivi l'introduzione della regolamentazione**

# Comparazione Barcellona e Parigi

	Barcellona	Parigi
<b>Obiettivo generale</b>	Contrastare l'overtourism, preservare gli alloggi a prezzi accessibili, riequilibrare la distribuzione territoriale	Limitare l'attività professionale, preservare i quartieri residenziali, preservare l'attività non professionale
<b>Registrazione</b>	Si	Si
<b>Autorizzazione</b>	Si	Si
<b>Restrizioni temporali</b>	<b>No</b>	<b>120 giorni</b>
<b>Restrizioni per zona</b>	<b>Si</b>	<b>No</b>
<b>Obbligo di residenza per hosts non professionali</b>	<b>No</b>	<b>Si</b>
<b>Ispettori</b>	35 ispettori del Dipartimento comunale per l'edilizia abitativa - Ufficio per la protezione degli alloggi	70 ispettori del servizio di ispezione del Comune (parte del dipartimento di pianificazione urbana)".
<b>Estrazione dati e visualizzazione</b>	Si	Si
<b>Canali di denuncia per i resident</b>	Si	Si
<b>Cooperation/obligation for platforms</b>	Condivisione dei dati/ blocco delle inserzioni irregolari/ visualizzazione del numero di registrazione	Obbligo di condivisione dei dati e di blocco degli elenchi irregolari/ blocco degli elenchi irregolari nei primi quattro distretti/ indicazione del numero di registrazione

*Sources:* readapted from Bei & Celata, 2023; Aguilera et al., 2021; Colomb & Moreira de Souza, 2021, Cox & Haar, 2020; von Briel & Dolnicar, 2021; Ajuntament de Barcelona, 2023; Paris, 2024.

# Regolamentazione a Barcellona



Mappa dal sito del comune di Barcellona (2024)

Moratoria alle nuove autorizzazioni su tutta la città dal 2014

Dal 2016, la sindaca emergente Ada Colau rinforza I controlli degli affetti brevi illegali. 1,5 milioni spesi per tale fine annualmente

Dal 2017, Piano speciale per gli alloggi turistici. Introduce limitazioni per zona:

- **Zona 1:** Zona a crescita negativa. Non è permessa la crescita di nuove strutture nemmeno quando una struttura esistente cessa l'attività
- **Zona 2:** Zona di mantenimento. La crescita di nuove strutture è permessa solo quando esistenti strutture cessano l'attività
- **Zona 3:** Zona a crescita controllata. La crescita di nuove strutture è possibile solo quando esistenti strutture in Zona 1 e Zona 2 cessano l'attività
- **Zona 4:** Altre aree specificamente regolate. Segue le stesse regole della zona 1

# Regolamentazione a Parigi

- Gli affitti brevi sono regolati dal 2014 con time cap da una legge nazionale (l'applicazione municipale delle norme è stata scarsa in un primo momento)
- Nel 2016 la legge nazionale per la repubblica digitale permette ai comuni francesi con più di 200 mila abitanti di imporre dei sistemi di registrazione delle strutture
- In Risposta nel 2017 il comune di Parigi impone la registrazione agli hosts e l'obbligo alle piattaforme di comunicare i dati
- La regolamentazione Parigina prevede un limite a tempo di 120 giorni accompagnato dall'obbligo di residenza
- **Sistema di compensazione:** per operare oltre i limiti gli operatori professionali devono assicurare un'abitazione utilizzata a lungo termine nello stesso quartiere dove risiede la struttura finalizzata all'affitto a breve termine

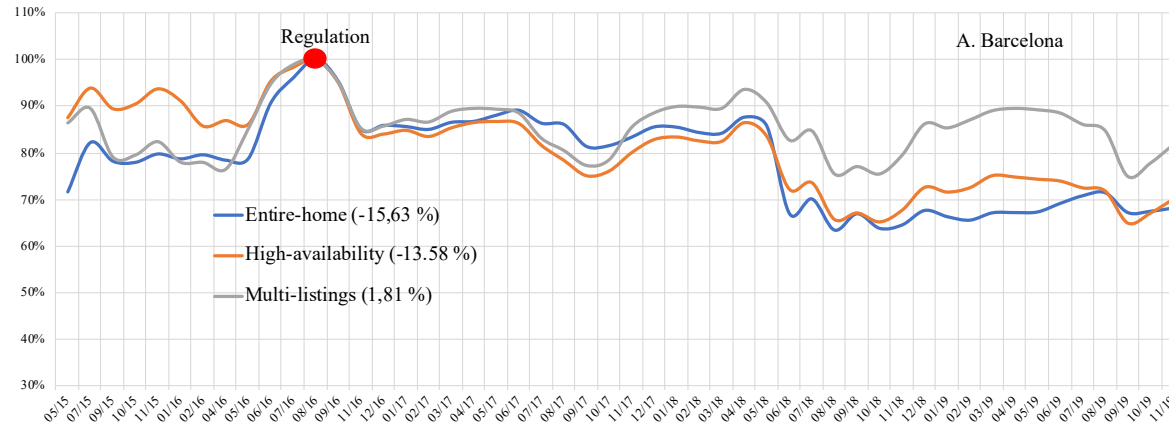
# Dati e variabili considerate

Le variabili considerate sono basate su dati estratti da Airbnb (Inside Airbnb), osservati mensilmente dal 2014 al 2019 :

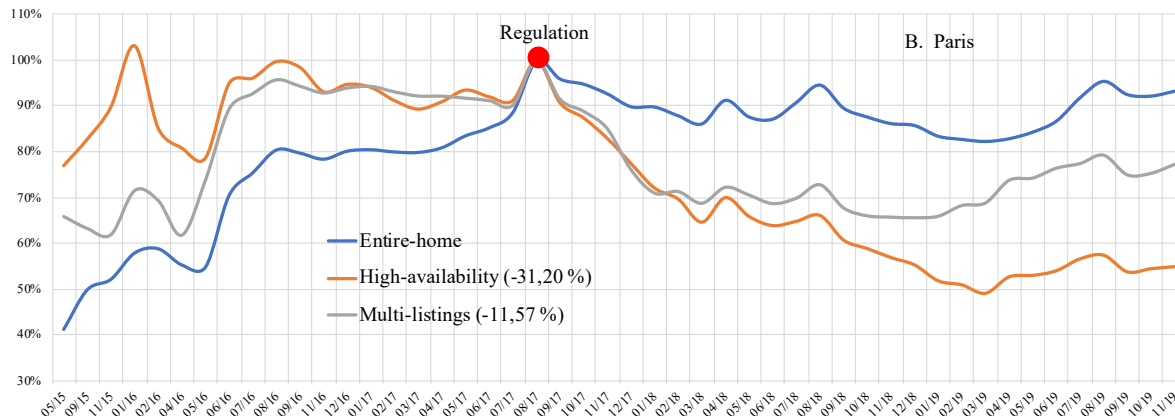
1. **Annunci per intero appartamento**
2. **Annunci con alta disponibilità.** Disponibili per più di 90 giorni (nel caso di Parigi si considera anche il limite di 120 giorni per valutare gli effetti del time cap)
3. **Annunci multipli.** Annunci gestiti da host che spesso sono property managers che hanno più di un annuncio



# Effetto generale



Dopo la regolamentazione a Barcellona si evidenzia una riduzione del 15,63 % per annunci in interi appartamenti e del 13,58 per annunci con alta intensità

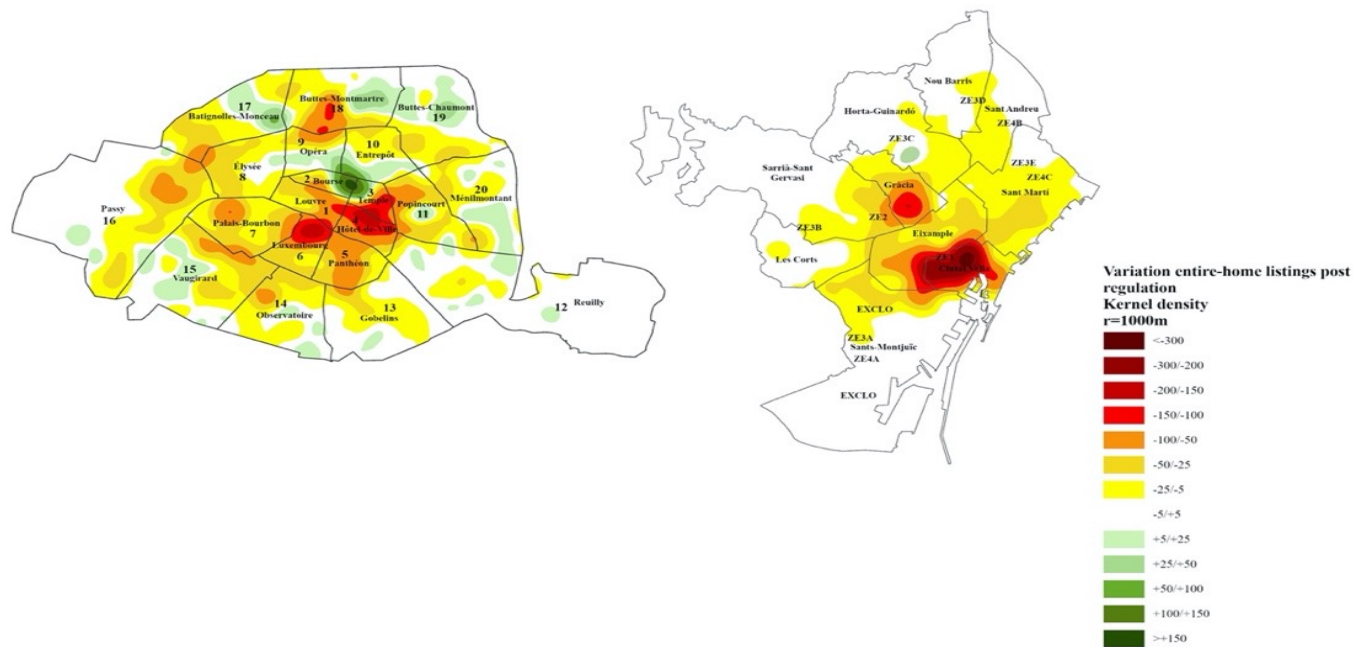


Dopo la regolamentazione a Parigi si evidenzia una riduzione del 31,20 % per annunci con alta disponibilità e del 11,57 per annunci multipli. Inoltre si registra un calo del 29,39 % per annunci disponibili oltre 120 giorni

Andamento degli annunci di case intere, annunci ad alta disponibilità e annunci multipli prima e dopo la regolamentazione per Barcellona e Parigi. L'andamento percentuale è calcolato rispetto alla situazione di partenza della regolamentazione. Tra parentesi è indicato l'impatto causale medio della regolamentazione con un valore di  $p < 0,001$ .

# Effetto spaziale

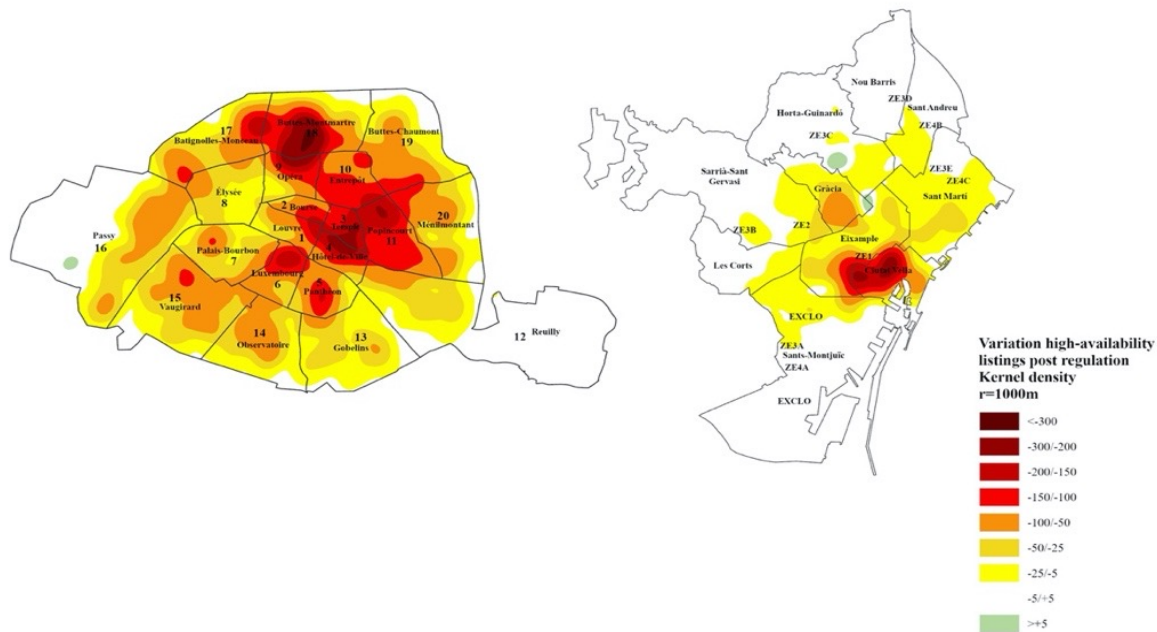
## Annunci interi appartamenti



A Barcellona si registra un calo maggiore nelle aree del centro storico (evidenziate in rosso)

A Parigi si registra un calo notevole nelle aree del centro, dove però si registrano delle zone in cui gli annunci crescono (evidenziate in verde)

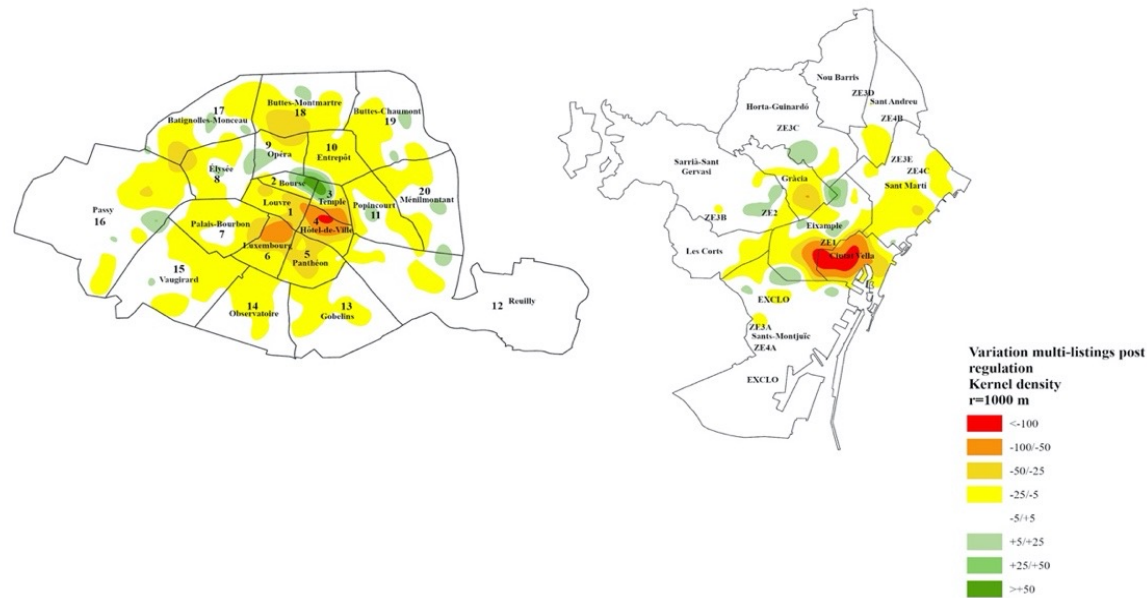
# Annunci altà disponibilità



A Barcellona si ripete un effetto simile a quello verificato per la prima variabile

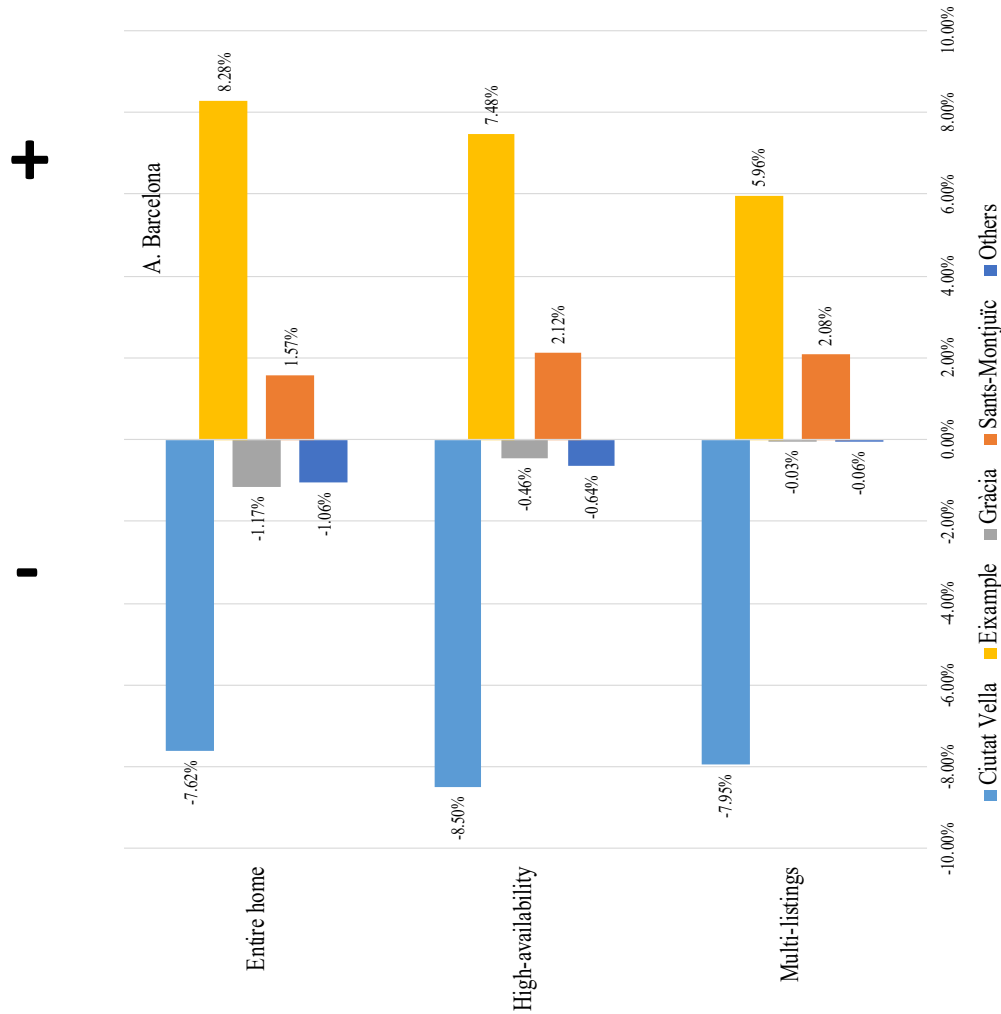
A Parigi si assiste ad un sostanziale calo nelle aree del centro che si estende anche alle aree meno centrali alcune delle quali si contraddistinguono anche per un importante richiamo turistico, come Montmartre 18° distretto

# Annunci multipli



Entrambe le città hanno un effetto meno evidente per ciò che riguarda gli annunci multipli gestiti da singoli operatori professionali, dove si registrano anche lievi aumenti negli annunci (aree verdi)

# Effetto sulla distribuzione tra quartieri

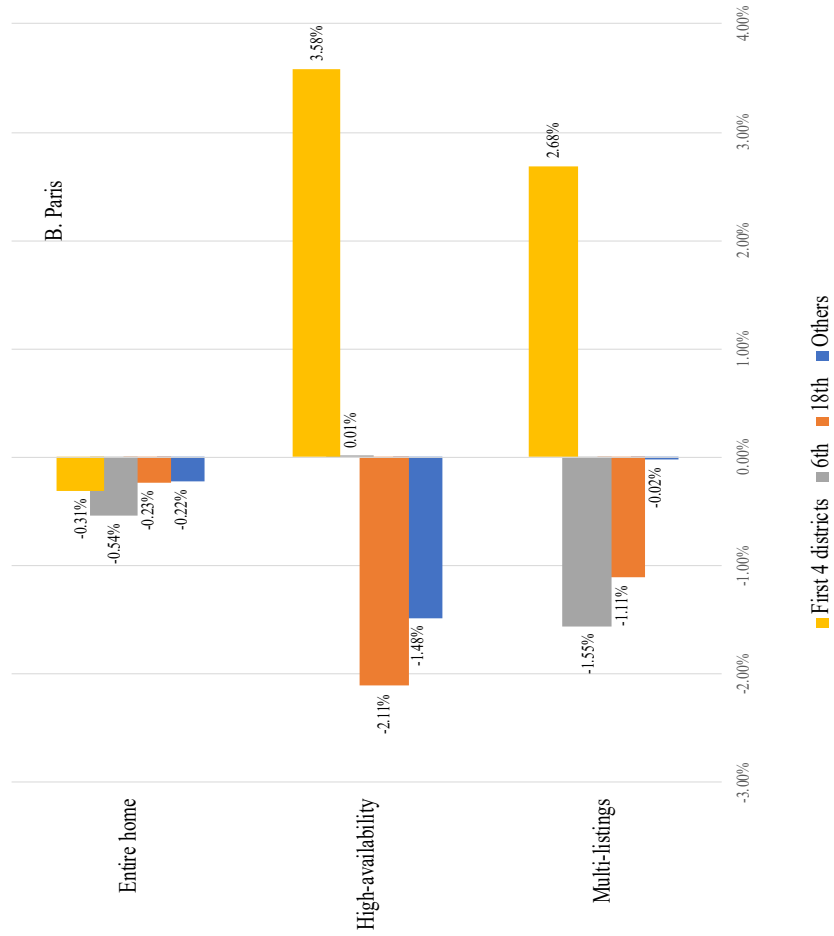


A Barcellona si assiste ad una redistribuzione tra la quota percentuale dell'offerta per quartiere tra aree più centrali come Ciutat Vella e aree meno centrali come Eixample e Sants-Montjuïc

Questo effetto è da attribuire all'efficacia dell'applicazione delle regolamentazioni in quanto sono stati eliminati migliaia di annunci illegali da Airbnb negli ultimi anni

+

-



A Parigi, soprattutto per le variabili che intercettano maggiormente l'offerta professionale assistiamo invece a un aumento nella quota percentuale di annunci nei primi quattro distretti, e una diminuzione nelle aree meno centrali

Se in prima istanza si può assumere che non vi sia una minore decongestione dell'offerta nelle aree più centrali e affetti dal fenomeno, si osserva al contempo una riduzione della distribuzione dell'offerta nell'area di Montmatre che è la seconda più abitata di Parigi

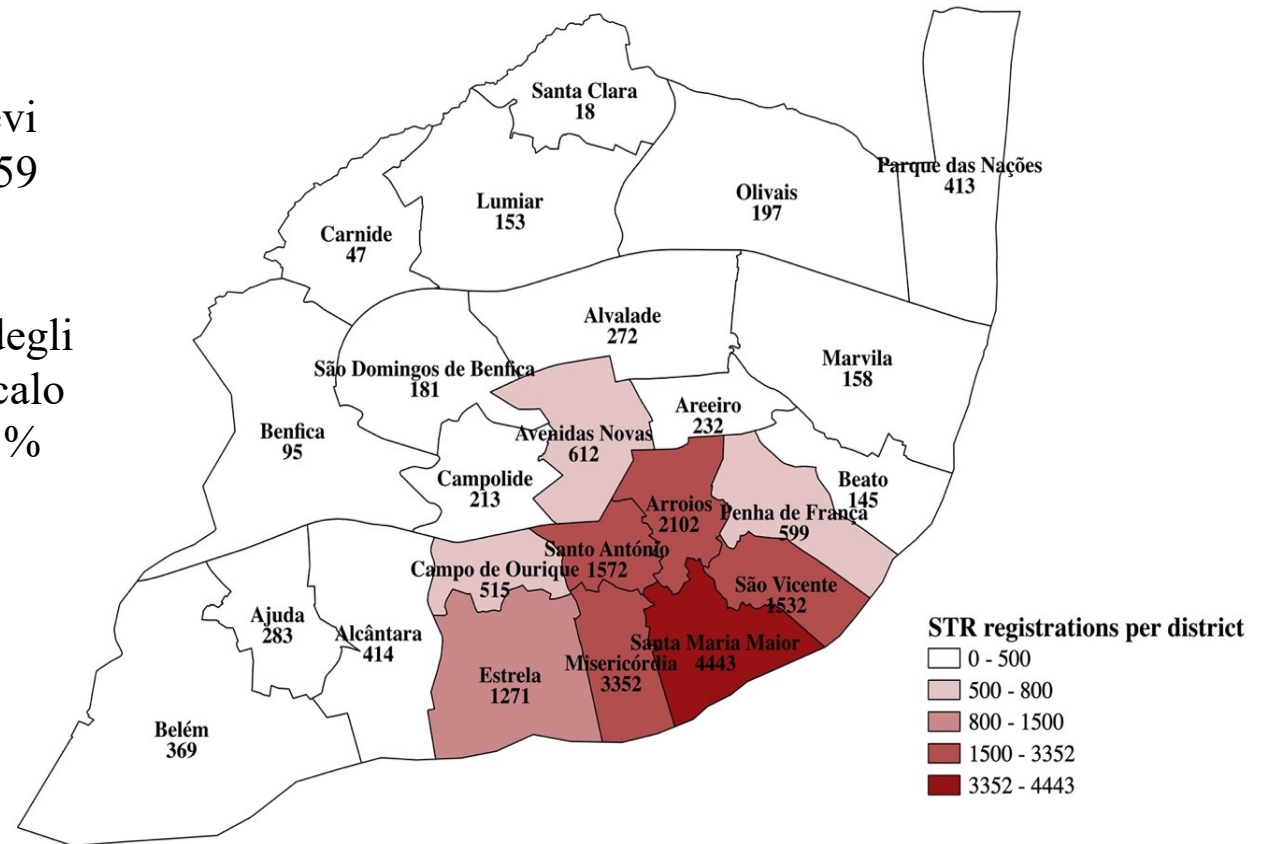
# Regolamentazione a Lisbona

- Uno dei principali meccanismi di regolamentazione degli affitti a breve termine è la creazione di un registro, che non ha avuto in nessun modo l'obiettivo di limitare la crescita del mercato
- Prendendo come caso di studio Lisbona, una città in cui 60 abitazioni su 100 nel centro storico hanno un titolo di registrazione per affitto breve e, quindi, sono "legali", la ricerca evidenzia come in questo specifico caso la regolamentazione e la deliberata mancanza di applicazione abbiano creato delle condizioni favorevoli al mercato.



# Gli affitti brevi a Lisbona

- 19.188 proprietà registrate come affitti brevi (Ente del Turismo Portoghese, 2024), 16.059 annunci Airbnb (Inside Airbnb, 2024)
- Negli ultimi anni l'aumento esponenziale degli affitti brevi e del turismo ha portato ad un calo nella popolazione del centro storico del 24 % (Cocola-Gant & Gago, 2021, Comune di Lisbona, 2023).



# Approccio empirico e obiettivi

---

## Obiettivi

1. Esplorare lo sviluppo della regolamentazione dal 2014 ad oggi: obiettivi, strumenti legali applicati e opinioni dei diversi portatori di interessi in merito a questi temi
2. Esaminare come le autorità hanno applicato la legge e cosa significa per lo sviluppo del mercato.

## Metodologia e fonti:

- Interviste con stakeholders chiave: proprietari, gestori, residenti, piattaforme digitali (Airbnb, Expedia), politici, accademici e membri del dipartimento di pianificazione urbana del Comune.
- Analisi di diverse fonti secondarie: legislazione affitti brevi, report del Comune di Lisbona, report politici e ricerche sul tema
- Analisi registro affitti brevi e dati Airbnb (Inside Airbnb, 2024).

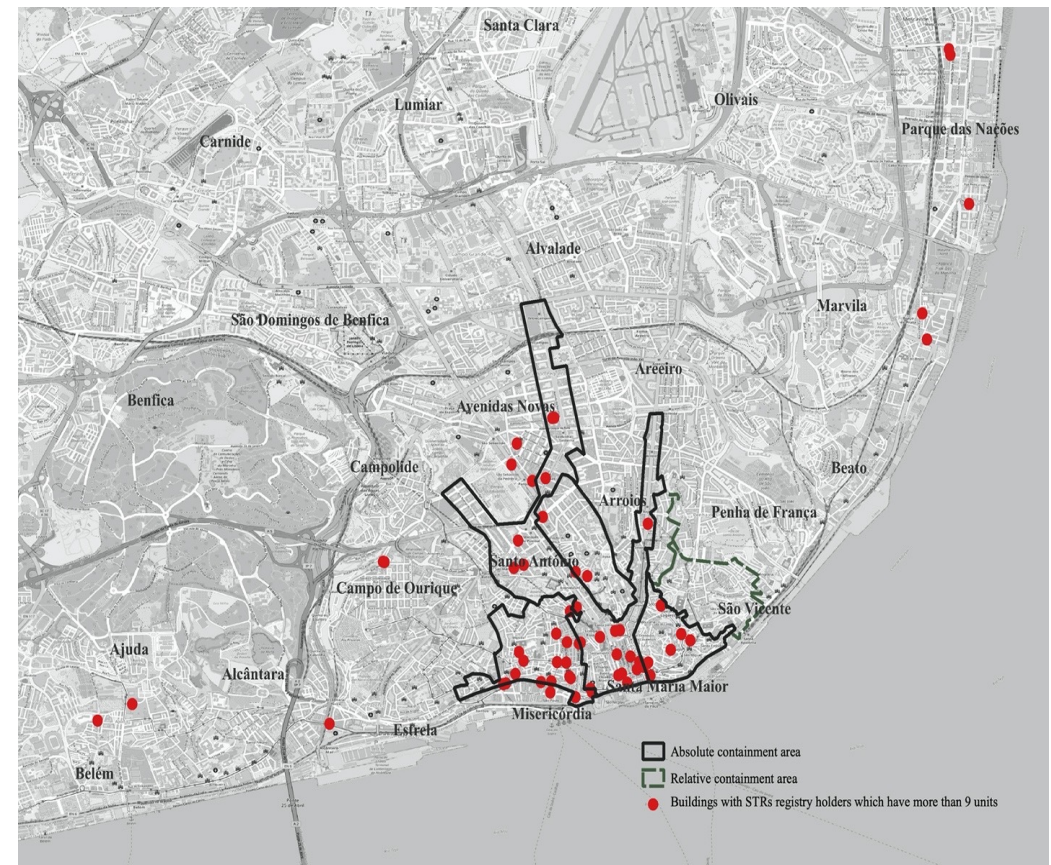
# La formalizzazione degli affitti a breve termine a Lisbona

---

- Nel 2014, il decreto legge 128/2014 ha istituito un regime legale per gli affitti a breve termine, creando un registro nazionale che non prevede autorizzazioni. In un primo momento, I costi fiscali vengono agevolati per l'uso a breve termine rispetto a quello a lungo termine. Questo processo ha dato luogo alla formalizzazione del settore degli affitti a breve termine che era sino a quel momento informale.
- Dalla ricerca emergono interessanti e utili prospettive. Nel 2021, un intervistato del Comune di Lisbona (2021) afferma che la legge ha significato “la formalizzazione di un'attività informale”; oppure un gestore di immobili (2018) ha affermato che “le persone iniziavano a guadagnare una quantità significativa di denaro con Airbnb, ma non avevamo un meccanismo chiaro per dichiarare tali entrate”.
- Un rappresentante di Airbnb (2021) ha affermato che la legge e il registro danno “certezza giuridica” agli operatori. Il rappresentante dell'associazione portoghese di affitti brevi ha affermato che “il sistema di registrazione non è un ostacolo per gli operatori per entrare nel mercato” e che il quadro giuridico “è molto importante per la credibilità dell'attività. Non vogliamo vivere in una zona grigia”.
- Tra il 2014 e il 2019, i registri STR a Lisbona sono passati da 1.006 ad oltre 19.000, formalizzando più di 10.000 annunci Airbnb preesistenti.

# Regolamentazione comunale di Lisbona

- Nel novembre 2019 il Consiglio comunale di Lisbona ha approvato il regolamento comunale per gli affitti brevi
- Il regolamento stabilisce due tipi di aree di contenimento, assolute e relative. Le aree di **contenimento assoluto** sono quelle in cui il rapporto tra affitti brevi e abitazioni familiari è superiore a 20, mentre le aree di **contenimento relativo** sono quelle in cui il rapporto è compreso tra 10 e 20. In queste aree non è possibile registrare nuovi affitti brevi.



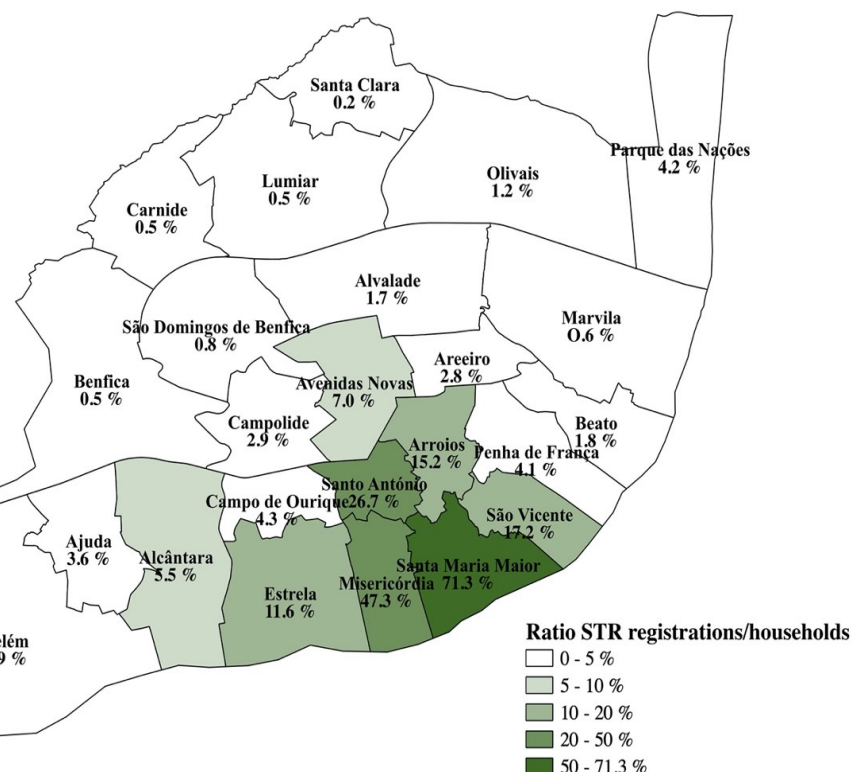
# Regolamento municipal di Lisbona

- Il regolamento non stabilisce alcun meccanismo per ridurre le registrazioni delle strutture esistenti
- La limitazione in alcune aree significa la creazione di incentivi alla crescita in altri quartieri, e questo è visto come positivo da alcuni operatori del settore. Nel 2018, un gestore immobiliare ha dichiarato :

**“Per un proprietario che ha già un’attività di affitto breve in centro, la legge è positiva perché ci sarà meno offerta a competere. E poi eventualmente le strutture esistenti saranno offerte a prezzi più alti. Anche per chi è fuori dalle aree limitate la regolamentazione è positiva perché gli alloggi inizieranno ad avere più domanda”**

- Questi processi sono considerati positivamente anche dai funzionari del comune. Infatti, nel 2021 un intervistato del dipartimento di pianificazione urbana afferma che:

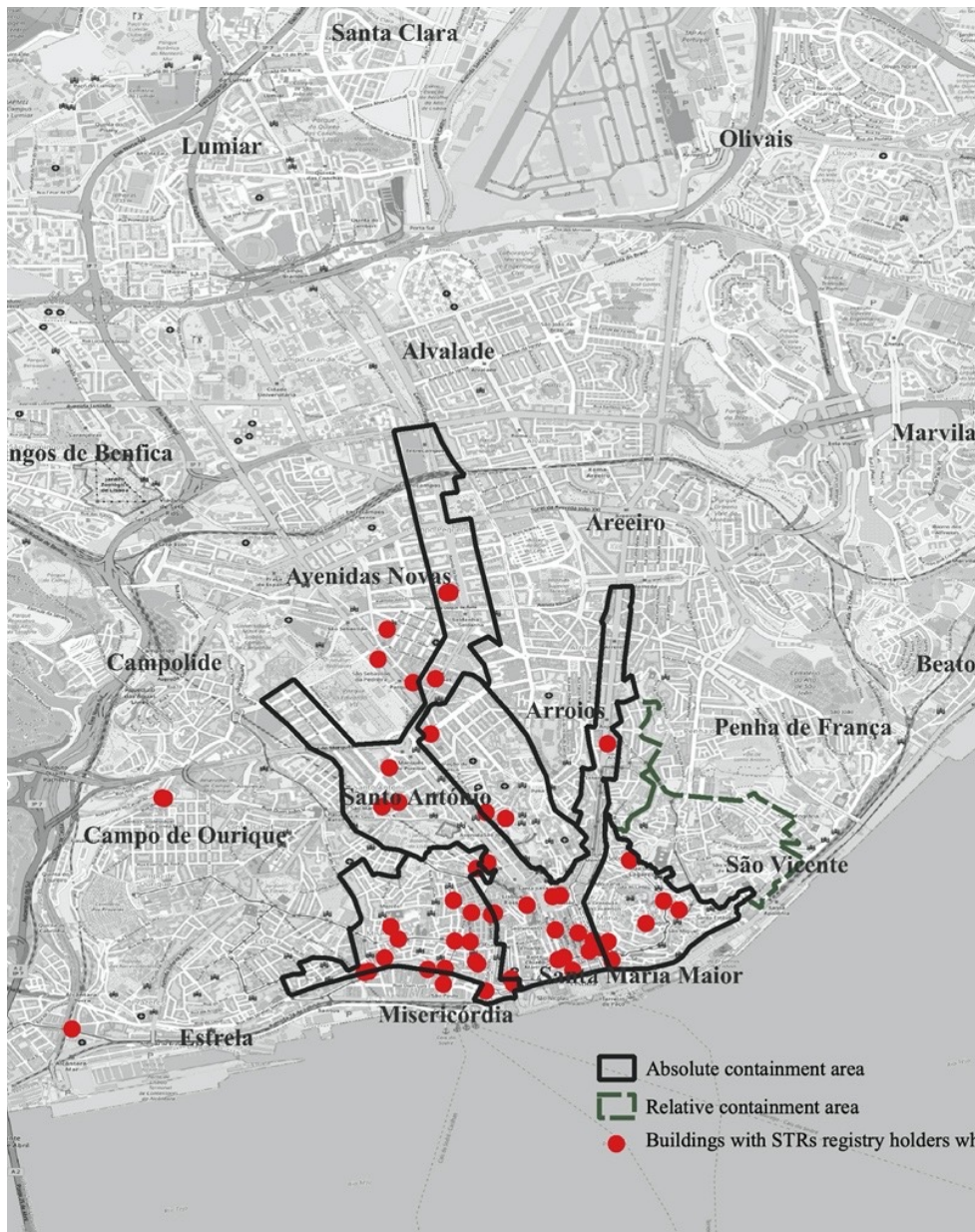
**“In alcune zone ci sono problemi di eccessiva concentrazione di affitti brevi, ma non in tutta la città. Crediamo che ci sia spazio per la crescita degli affitti brevi e del turismo in città. Gli investitori stanno iniziando a spostarsi nelle aree non limitate”**



# Tolleranza e mancanza di controlli

Esistono due tipi di ispezioni:

- 1. ispezioni iniziali (vistorias):** Dalle interviste rilasciate dal dipartimento di pianificazione del Comune di Lisbona nel 2021 e nel 2023 emerge come non vi sia “un chiaro mandato” per condurre le ispezioni iniziali. Il Comune ha deciso di effettuare questi controlli solo nel 2022. Da queste ispezioni emerge che su 83 nuove registrazioni solo 1 su 10 soddisfaceva i requisiti minimi, il che significa che il 90% delle domande è stato annullato (Comune di Lisbona, 2023).
- 2. Le ispezioni in corso** non sono state svolte in maniera sistematica ma in modo passivo, con ispezioni effettuate solo dopo una denuncia da parte dei cittadini rispetto ad attività sospette. Tra il 2020 e il 2023 sono state effettuate solo 81 ispezioni (Comune di Lisbona, 2023).



# Tolleranza e mancanza di controlli

- La legislazione sugli affitti brevi stabilisce che lo stesso proprietario o operatore può avere un massimo di 9 alloggi nello stesso edificio. Tuttavia dalla ricerca emerge che **ci sono 67 edifici in cui sono presenti gestori che hanno più di 9 appartamenti registrati come affitti brevi per un totale di 1025 strutture potenzialmente illegali**
- Inoltre emerge che le autorità non controllano i numeri di registrazione sui siti web: il numero di annunci Airbnb senza codice di registrazione nelle aree di contenimento sono aumentati dopo le restrizioni di 1300 unità. In aggiunta, rispetto al totale di 16.059 annunci, 7.006 non hanno un numero di registrazione valido

# I cittadini chiedono una regolamentazione più severa

- Dal 2022 è nato un movimento di cittadini che si sta mobilitando per poter dare vita al primo referendum di iniziativa popolare in Portogallo
- Sono state raccolte 6600 firme di cittadini che sono state consegnate in assemblea municipale. Il referendum è stato approvato dall'assemblea e si sta attendendo per il giudizio del tribunale costituzionale
- Se dovesse passare il SI verranno eliminate più delle 18 mila registrazioni attualmente esistenti



**Dagli articoli di ricerca:**

Bei, G., & Celata, F. (2023). Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, 101, 103605.

Bei, G. (2024). The spatial effect of short-term rental regulations: The comparison between Barcelona and Paris. *Cities*. (Forthcoming).

Bei G., & Cocola-Gant, A. (2024). Entitlement by registration: Regulated deregulation and the formalization of short-term rentals in Lisbon. (Forthcoming).