



CONSIGLIO  
REGIONALE  
DEL LAZIO

**ORDINE DEL GIORNO DI ISTRUZIONE  
ALLA GIUNTA REGIONALE  
N. 278 del 21 dicembre 2024**

PRESENTATO DAI CONSIGLIERI

**BONAFONI, CALIFANO, MATTIA, MAROTTA, ZUCCALA',  
NOBILI, TIDEI, BATTISTI, DROGHEI, LA PENNA, NOVELLI,  
CIARLA e ZEPPIERI**

IN RELAZIONE ALLA PROPOSTA DI LEGGE REGIONALE N. 182 DEL 6 DICEMBRE 2024

***DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI BREVI NEI COMUNI AD ALTA TENSIONE  
ABITATIVA***



Al Presidente del Consiglio regionale  
On.le Antonio Aurigemma

**Ordine del giorno**  
**Collegato alla PL 182/2024 "Legge di stabilità regionale 2025"**

**Oggetto: disciplina delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa**

**Premesso che**

per una corretta definizione delle policy relative alle politiche abitative appare necessario tenere conto anche di fenomeni capaci di contrarre la disponibilità di alloggi per la residenza stabile;

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 la programmazione e la gestione partecipata di eventi culturali e spazi di educazione popolare.

**Considerato che**

allo stato attuale il diritto ad accedere alla casa è compromesso a causa dei fenomeni di speculazione, difficoltà di accesso ai mutui e al diffuso aumento dei canoni di locazione 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);

nel tempo tale configurazione è stata nei fatti soppiantata da modelli di gestione sempre più pervasivi che hanno eroso la disponibilità di alloggi per la residenza stabile anche di intere unità edilizie, talvolta controllate e gestite da uno stesso operatore economico connotando il servizio in modo non coerente con la normativa vigente;

il fenomeno delle locazioni brevi è in costante ascesa e con la ripresa del turismo che ha fatto seguito alla conclusione della pandemia è aumentata in modo esponenziale;

**Rilevato 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 solamente 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 si aggrava se si tiene in considerazione che i locali adibiti ad affitti brevi, in media, sono vuoti per 240 notti all'anno, mentre studenti e famiglie continuano a cercare una casa dove poter abitare, spostandosi sempre di più verso le periferie, con una conseguente desertificazione sociale delle aree centrali delle città;

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; il dato più alto in tutto il paese, seguito poi da Firenze (29%), Palermo (25%), Venezia (21%) e Napoli (10%);

**Ritenuto opportuno**

contribuire ad individuare il rapporto limite 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 adeguata durata per le 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;

**Rilevato altresì che**

è depositata presso il Consiglio regionale del Lazio una mozione per la presentazione al Parlamento di una proposta di legge recante "Regolamentazione delle locazioni a breve termine", mozione n. 162 del 30 aprile 2024;

**Il Consiglio regionale del Lazio  
IMPEGNA  
Il Presidente e l'Assessore competente**

ad attivarsi presso il Governo e il Parlamento affinché venga definita una disciplina delle locazioni brevi nei Comuni ad alta tensione abitativa compatibile con il diritto dell'Unione Europea.

RICHIELLA CALIFANO  
DANILO ROCCALDO  
J. FINEI  
ARA BASTI

MAROTTA  
Consiglio regionale del Lazio  
ERANVELLA DUCCHETTI  
CALABRELLI

MARIO CIARLA  
SPERLETTI