WORKING PAPERS vol. 19, 2025
Urban@it

Indirizzi di policy e forme innovative dell'abitare nei contesti locali italiani.

A cura di:
Nadia Caruso
Carlo Cellamare
Cristina Mattiucci

WORKING PAPERS – Urban@it
Collana diretta da
Valentina Orioli, Università di Bologna
Nadia Caruso, Politecnico di Torino

Comitato scientifico

Angela Barbanente, Politecnico di Bari
Gilda Berruti, Università di Napoli Federico II
Lavinia Bifulco, Università degli Studi Milano-Bicocca
Anna Lisa Boni, Comune di Bologna
Valentino Castellani, past president Urban@it
Fabiano Compagnucci, Gran Sasso Science Institute
Edoardo Croci, Università Bocconi Milano
Egidio Dansero, Università di Torino
Marzia De Donno, Università degli Studi di Ferrara
Valeria Fedeli, Politecnico di Milano
Francesca Gelli, Università Iuav di Venezia
Giovanna Iacovone, Università degli Studi della Basilicata
Patrizia Lombardi, Politecnico di Torino
Giampiero Lombardini, Università degli Studi di Genova
Annick Magnier, Università degli Studi di Firenze
Simone Ombuen, Università Roma TRE
Ernesto d'Albergo, Sapienza Università di Roma
Elvira Tarsitano, Università di Bari
Claudia Tubertini, Università degli Studi di Ferrara
Walter Vitali, co-coordinatore gruppo di lavoro Goal 11 ASviS
Michele Zazzi, Università degli Studi di Parma

Staff editoriale

Giovanna Mangialardi
Martina Massari

Politiche editoriali

Procedura di selezione tramite peer-review

https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0

Questo numero

N°19, 2025
Titolo:
Indirizzi di policy e forme innovative dell'abitare nei contesti locali italiani.
A cura di:
Nadia Caruso, Carlo Cellamare e Cristina Mattiucci

ISBN 9788854972193
ISSN 2465 2059
https://doi.org/10.6092/unibo/amsacta/8656

Dipartimento di Architettura
dell'Università di Bologna
Viale Risorgimento, 2 40136 Bologna

Urban@it - Centro nazionale
di studi per le politiche urbane
Via Saragozza, 8 40121 Bologna

L'editore si dichiara disponbile ad assolvere eventuali obblighi nei confronti degli aventi diritto per l'utilizzo delle immagini riportate nel volume.

Progetto grafico:
Nicola Parise

Indice

Caruso N., Cellamare C., Mattiucci C.
Introduzione

Parte I – Indirizzi di policy
Esiti del Seminario "Nodi e questioni per una politica nazionale dell'abitare. Verso l'XI Rapporto Urban@it" organizzato da *Urban@it* a Roma il 14 febbraio 2025

Betti S.
2025 *Nodi e questioni per una politica nazionale dell'abitare*
De Luca S.
2025 *Per una politica nazionale dell'abitare. Il contributo del Forum Disuguaglianze e Diversità*
Mariani, L.
2025 *Bisogni sociali e welfare abitativo*
Testini, C.
2025 *Il Social Forum dell'Abitare: vertenze e proposte di una rete orizzontale di territori ed esperienze collettive*
Zaccaria, R.
2025 *Il mutualismo e l'orizzonte europeo per una città e un abitare non speculativi*

Parte II – Esperienze e casi locali

Bortolotti A.
2025 *Finanziarizzazione dell'abitare e rigenerazione urbana. Il caso dello Scalo di Porta Romana.*
Brollo, B., Esposito, A., Festa, D.
2025 *Dalla città eterna alla città a breve termine: turistificazione e crisi di abitabilità a Roma.*
Brollo, B., Esposito, A., Festa, D., Rossi, I.
2025 *Supportare gli inquilini "in un mercato impossibile": l'esperienza delle Agenzie sociali per la casa in Italia.*
Cafora, S., Colini, L., Furri, F.
2025 *Migrazione e emergenza abitativa nel caso di Torino.*
Casalegno. I., Mauloni, L.
2025 *Verso il caporalato abitativo: dalla segregazione allo sfruttamento abitativo in Torino.*
Del Giudice, G.
2025 *Affitti brevi e vulnerabilità abitativa a Napoli: analisi spaziale della pressione di Airbnb e implicazioni per la regolamentazione urbana.*
Giovanelli, G., Lucciarini, S.
2025 *Politiche di housing sociale in sistemi a scarsa supply-side immobiliare. L'intreccio tra risposte formali e informali alla domanda abitativa a Roma*
Giovine, R., Ventre, S.
2025 *La convivenza intergenerazionale come paradigma di una nuova residenzialità: il caso del Condominio Sociale di Napoli*
Gullì L.
2025 *Relazioni di lungo periodo tra politiche abitative e progetti di rigenerazione urbana in Emilia-Romagna*
Krähmer K.
2025 *Il primo community land trust italiano a Torino: un progetto di abitare bene comune per una rigenerazione urbana inclusiva, sostenibile e antispeculativa.*
Mangialardi G.
2025 *La dimensione provinciale nelle politiche abitative. Proposte di governance sinergica.*

Mangione E., Borghi E.
2025 *Vuoti a rendere. La sfida della partecipazione popolare.*
Marconi, G.
2025 *L'accesso alla casa per i cittadini stranieri: una questione sempre più impellente*
Menegus, G., Salerno, G.M., Wacogne, R.
2025 *Abbassare la tensione, ridurre la pressione, invertire la tendenza: la proposta di legge "Alta Tensione Abitativa" per regolamentare le locazioni brevi.*
Mugnano, S., Giannotti Mura C.
2025 *Il build-to-rent tra finanziarizzazione e politiche urbane: il caso di Milano.*
Novak, V., Frausin, T.
2025 *Abitare affordable a Trieste. Mappature locali per immaginare reti integrate tra casa, servizi e spazi urbani*
Pavarini, R.
2025 *L'abitare cooperativo nel tempo presente. Esperienze della Cooperativa CCPMS di Reggio Emilia.*
Tosi Cambini S.
2025 *Autorecupero come policy e patrimonio. Due casi fiorentini.*
Vingelli F., Arillotta, G.
2025 *Il PNRR alla prova dell'abitare pubblico: sfide e strategie di co-progettazione nel processo di rigenerazione di Taverna del Ferro, Napoli Est.*
Volpe, M.
2025 *Strategie territoriali per la tutela del diritto all'abitare di soggetti stranieri. Prospettive dalla Campania.*

INTRODUZIONE

Nadia Caruso
Politecnico di Torino, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio
nadia.caruso@polito.it

Carlo Cellamare
Sapienza Università di Roma, Dipartimento di Ingegneria civile e ambientale
carlo.cellamare@uniroma1.it

Cristina Mattiucci
Università degli studi di Napoli, Federico II, Dipartimento di Architettura
cristina.mattiucci@unina.it

Il presente volume raccoglie i Background Papers (BP) connessi all'XI Rapporto Urban@it, dal titolo *Non solo casa. Ripensare il sistema dell'abitare*, dedicato alle politiche abitative in Italia. In linea con le precedenti esperienze, i BP qui raccolti costituiscono un riferimento fondamentale e un complemento importante del Rapporto, nel quale è presente la lista completa e sono ampiamente citati.
I presenti BP sono stati raccolti attraverso una call specifica rimasta a lungo aperta a contributi, e sono stati in parte presentati in un seminario dal titolo *Nodi e questioni per una politica nazionale dell'abitare. Verso L'XI Rapporto Urban@it*, organizzato da Urban@it presso la Sapienza Università di Roma il 14 febbraio 2025.
Questo seminario era organizzato in due parti principali. Nella prima erano stati chiamati a confrontarsi alcuni degli attori principali che sono coinvolti nello sviluppo e nella gestione delle politiche abitative e delle azioni connesse. Essa aveva quindi il carattere di tavola rotonda e di spazio di dibattito. Nella seconda si invitava invece ad intervenire ricercatori, studiosi e soggetti attivi nelle pratiche per illustrare e discutere esperienze innovative nel campo delle politiche abitative in diversi contesti locali italiani. Il panorama è stato molto ampio, con contributi da molte città e regioni differenti, segno di un importante fermento e di una rilevante capacità di innovazione che va anche ben al di là delle politiche abitative istituzionali, sperimentando percorsi interessanti, anche se problematici.
Il presente volume riflette quella struttura, che di fatto corrisponde ai campi su cui è stato strutturato tutto il dibattito che ha accompagnato la produzione del Rapporto ed è organizzato in due parti.
Una prima parte, dal titolo *Indirizzi di policy*, raccoglie i contributi di alcuni attori istituzionali nel campo delle politiche abitative. Inoltre, offre un posizionamento nell'ambito del dibattito esistente, peraltro molto vivo e acceso, data la gravità della situazione e la mancanza di adeguate politiche pubbliche in questa fase politica.
Attualmente, nello scenario nazionale sono in discussione un "piano casa" proposto dal Governo, ma anche tre proposte di legge da parte delle opposizioni e diverse proposte di politiche e di interventi avanzate da soggetti sociali diversi (da Confindustria a Legacoop). Tale dibattito si colloca sullo sfondo di un processo di elaborazione a livello europeo in merito alle politiche abitative, con la costituzione di un commissario con funzioni specifiche, di una commissione europarlamentare ad hoc e di una task force tecnica di supporto.
In sintesi, i testi raccolti in questa prima parte danno un contributo in termini di indirizzi di policy.
La seconda parte dei BP, dal titolo *Esperienze e casi locali*, raccoglie invece contributi di ricercatori e studiosi (ma non solo, anche attivisti e attori locali), relativi a casi di studio

interessanti e ad esperienze locali innovative, riferite al contesto italiano, ma con un'attenzione al più ampio contesto internazionale. Si tratta quindi di contributi prettamente di carattere scientifico, in cui si sviluppa un'attenta lettura critica delle esperienze. Questa seconda parte ha un forte carattere interdisciplinare, raccogliendo contributi di urbanisti, ma anche di antropologi, geografi, economisti, sociologi, ecc. a conferma del carattere multidimensionale che ha la questione abitativa. Tutti questi punti di vista sono rilevanti non soltanto per una migliore conoscenza del problema, ma anche per la stessa definizione di politiche adeguate, date le diverse componenti che devono essere tenute in considerazione e su cui bisogna agire.
I contributi evidenziano da un lato un richiamo generale alla necessità di attivare politiche pubbliche e mantenere una regia pubblica dei processi in corso, anche nel coinvolgimento del privato. Allo stesso tempo però, essi danno conto con particolare attenzione anche delle numerose sperimentazioni in corso e dell'apertura di percorsi innovativi, che permettano di immaginare alternative, ma anche di comprendere politiche e interventi che si discostano dalle politiche tradizionali. In questa prospettiva, i BP costituiscono un contributo particolarmente rilevante ai temi del Rapporto. Essi offrono infatti, in alcuni casi, l'esemplificazione di percorsi innovativi che permettono di affermare la praticabilità di alcune politiche e azioni spesso neglette nel contesto italiano, ma che invece potrebbero e dovrebbero trovare spazio nella strutturazione e nella riorganizzazione del sistema dell'abitare in Italia, come ampiamente illustrato nel Rapporto. La casistica approfondita è molto ampia e spazia dall'abitare cooperativo al Community Land Trust (CLT), alla valutazione del patrimonio abitativo vuoto, alle forme di co-housing intergenerazionale, alle agenzie sociali per la casa fino alla residenzialità per la popolazione straniera.
I casi di studio sono inoltre significativi perché misurano anche alcune criticità del sistema italiano, come la finanziarizzazione del patrimonio abitativo, le forme di sfruttamento (il cosiddetto caporalato abitativo), la necessità sempre più impellente di regolamentare gli affitti brevi. Questi temi, non esaustivi della ricchezza dei contributi raccolti, mostrano l'estrema eterogeneità delle esperienze e delle analisi nei contesti locali italiani, presentando innovazioni e criticità, sperimentazioni e proposte programmatiche provenienti da tutto il territorio nazionale. Viene così ancora enfatizzata l'urgenza della questione abitativa e di una risposta locale - da parte di amministrazioni pubbliche, cooperative, privato sociale, università - per elaborare e promuovere proposte in merito.

ABBASSARE LA TENSIONE, RIDURRE LA PRESSIONE, INVERTIRE LA TENDENZA: LA PROPOSTA DI LEGGE "ALTA TENSIONE ABITATIVA" PER REGOLAMENTARE LE LOCAZIONI BREVI[1]

Giacomo Menegus
Università degli Studi di Macerata, Ocio[2]
giacomo.menegus@unimc.it

Giacomo-Maria Salerno
Università degli Studi di Siena, Ocio
giacomo.salerno@unisi.it

Remi Wacogne
Università Iuav di Venezia, Università Ca' Foscari, Ocio
rwacogne@iuav.it

ABSTRACT
This contribution focuses on the proposal for a regulation of short-term rentals sponsored by the national campaign *Alta Tensione Abitativa* (ATA). Starting from the reconstruction of the social activism dynamics through which the proposal has been concretely elaborated and publicised, we expose its principles and regulatory framework. Legal provisions and local policies adopted after the proposal was drafted are then analysed, highlighting the urgent need for a coherent and systematic regulation of a sector which heavily and increasingly affects housing affordability and availability.
Keywords: housing, short-term rentals, tourism, civil society

Il presente contributo si concentra sulla proposta di regolamentazione delle locazioni turistiche brevi portata avanti dalla campagna nazionale Alta Tensione Abitativa (ATA). A partire da una ricostruzione delle dinamiche di attivazione sociale a partire dalle quali la proposta è stata concretamente elaborata e diffusa, il testo espone i principi basilari dell'iniziativa e ne illustra l'impianto normativo. In coda, vengono analizzati i provvedimenti legislativi e le politiche locali intercorsi dalla redazione della proposta ATA, sottolineando infine la necessità irrimandabile di una regolamentazione coerente e sistematica, nei confronti di un settore che incide pesantemente – e in maniera crescente – sulle possibilità di accesso ad una soluzione abitativa abbordabile e dignitosa.
Keywords: abitare, affitti brevi, turismo, società civile

Da Venezia all'Italia: un percorso civico per regolamentare gli affitti brevi

Il 28 Novembre 2021 ottocento persone parteciparono ad una proiezione speciale al Teatro Goldoni di Venezia del film *Welcome Venice*, al termine della quale, su invito del regista Andrea Segre, diverse associazioni e comitati cittadini hanno discusso sul delicato tema del rapporto tra città e turismo, a Venezia e non solo. Quella serata ha dato inizio ad un percorso

[1] I paragrafi sono da attribuirsi come segue: "Da Venezia all'Italia: un percorso civico per regolamentare gli affitti brevi" a Giacomo-Maria Salerno, "Alta Tensione Abitativa": i principi della proposta di legge" a Giacomo Menegus, "In ordine sparso: della necessità di una regolamentazione a livello nazionale" a Remi Wacogne.
[2] Osservatorio CIvicO sulla casa e la residenza – Venezia; https://ocio-venezia.it/ [accesso 14 Gennaio 2025].

che ha coinvolto comitati e realtà di base, semplici cittadini, ricercatori di diversi ambiti disciplinari, consiglieri ed assessori comunali, accomunati dalla convinzione che il turismo, per quanto sia una risorsa economica di indubbia importanza, sta profondamente modificando il tessuto sociale e le relazioni civiche in molte città, in Italia come altrove. Nasce così la campagna Alta Tensione Abitativa (ATA) il cui scopo è quello di tutelare il diritto alla casa, ridisegnando la relazione tra economia turistica e residenzialità.
Attraverso un costante confronto tra le diverse realtà attive, culminato con un incontro nazionale ospitato dall'Istituto Veneto di Scienze Lettere ed Arti il 18 marzo 2023, sono stati elaborati i principi e il testo di una proposta di legge che andasse a colmare il vuoto normativo vigente a livello nazionale sul nodo specifico della regolamentazione delle locazioni turistiche. Iniziative legislative che si richiamano espressamente al percorso di ATA e ricalcano la proposta di legge sono state successivamente avviate sia a livello regionale, sia a livello statale. In particolare, disegni di legge redatti a partire dalla proposta sono stati presentati sia al Senato della Repubblica[3], sia alla Camera dei Deputati[4] da diverse forze d'opposizione. La campagna è stata poi fatta propria, insieme al testo stesso, dal Social Forum Abitare.[5]

"Alta Tensione Abitativa": i principi della proposta di legge

L'obiettivo primario della proposta Alta Tensione Abitativa è quello di contingentare il numero di immobili che si possono trasferire sul mercato delle locazioni brevi, riducendo l'erosione dello *stock* abitativo per i residenti, e promuovere al contempo una sorta di ritorno alle origini di questa attività all'interno della cosiddetta *sharing economy*, contrastandone le derive speculative ma salvaguardando eventuali funzioni di mera integrazione al reddito.
Per fare ciò, la proposta di legge è improntata a una serie di principi fondamentali, condivisi in sede di redazione.
Innanzitutto, si è convenuto sulla necessità di introdurre un regime di autorizzazioni per l'esercizio della locazione breve, essenziale per controllare l'accesso degli immobili al mercato delle locazioni brevi e definire quindi un limite oltre il quale la sottrazione di immobili dal mercato residenziale si configura come socialmente insostenibile.
L'adozione di tale regime autorizzatorio non è tuttavia configurato come un obbligo in capo all'ente locale, ma come una facoltà, in coerenza con il fondamentale principio autonomistico (art. 5 Cost.). Sempre in coerenza con i principi costituzionali dell'autonomia e della sussidiarietà (art. 118 Cost.), è lasciato al Comune – laddove decida di adottare le limitazioni previste – un ampio margine di autonomia nella concreta definizione delle quote, consentendo eventualmente all'amministrazione di differenziare i limiti per zone del territorio comunale, prendendo in considerazione un'ampia varietà di fattori, che dovrebbero riflettere l'impatto della locazione turistica sulla residenzialità in senso lato.

---

[3] Senato della Repubblica, Disegno di legge n. 922, *Disposizioni in materia di locazioni a breve termine nei comuni ad alta tensione abitativa*, Legislatura XIX, https://www.senato.it/japp/bgt/showdoc/19/DDLPRES/0/1402843/index.html?part=ddlpres_ddlpres1 [accesso 7 dicembre 2024].
[4] Camera dei Deputati, Proposta di legge n. 1504, *Modifiche alla legge 9 dicembre 1998, n. 431, e altre disposizioni in materia di disciplina delle locazioni brevi degli immobili nei comuni ad alta tensione abitativa,* Legislatura XIX, https://www.camera.it/leg19/126?tab=&leg=19&idDocumento=1504&sede=&tipo= [7 dicembre 2024].
[5] Riunitosi ancora a Genova i 7-8 novembre 2024, il Social Forum Abitare è "una piattaforma di riflessione, scambio e azione costituita da organizzazioni del terzo settore, sindacati, associazioni di inquilini, movimenti, ambientaliste/i, ricercatrici/ori universitari, attivisti, cittadini e tutti coloro che sono interessati a portare il proprio contributo sul tema del diritto all'abitare e del diritto alla casa." (da https://www.cnca.it/social-forum-dellabitare/ [accesso 3 dicembre 2024]).

A fronte di un'ampia discrezionalità nella concreta articolazione di quote e zone, il Comune è comunque tenuto al rispetto dei criteri e dei principi generali sanciti dalla legge, i quali si ispirano, in larga misura, a quelli di derivazione europea, già iscritti nella c.d. Direttiva Servizi. Atteso che l'introduzione di quote e autorizzazioni porterebbe alla restrizione dell'accesso ad un mercato al momento aperto, è stato necessario prevedere meccanismi di attribuzione delle autorizzazioni. Qui la legge si limita a prevedere due principi fondamentali, cui l'amministrazione locale è tenuta a conformarsi: quello di massima distribuzione delle autorizzazioni disponibili tra i richiedenti e quello di rotazione nell'assegnazione. Entrambi i principi sono diretti a favorire il piccolo proprietario in sede di distribuzione delle autorizzazioni e privilegiare così la funzione di integrazione al reddito della locazione breve a discapito dei grandi proprietari immobiliari e delle attività professionali (che si ritiene debbano andare ad afferire al settore delle strutture ricettive vere e proprie se esercitate stabilmente e in via continuativa).
Per evitare l'aggregazione di autorizzazioni in capo a un singolo soggetto, è consentito al Comune di introdurre la regola, ancor più stringente, per cui a un titolare di un immobile è concessa una sola autorizzazione ("un proprietario - un'autorizzazione").
Alla luce della *ratio* di fondo della proposta di legge, si è deciso di garantire comunque l'esercizio, al di fuori di qualsivoglia regime di autorizzazione, delle attività che non hanno un impatto significativo sulla residenzialità e possono quindi ricondursi alla nozione originaria di *sharing economy*, che si intende in qualche modo tutelare. La locazione breve di singoli locali nell'immobile di residenza principale oppure dell'immobile di residenza principale nei periodi in cui non lo si occupa (per un massimo di 90 giorni all'anno) è quindi sempre possibile, nel rispetto degli obblighi di comunicazione posti dalla legge statale e regionale.
L'intero impianto normativo, che consegna ai comuni significativi poteri conformativi della proprietà privata, trova un'applicazione circoscritta ai soli comuni ad alta tensione abitativa (art. 8 l. n. 431/1998). La scelta di fare riferimento a questa categoria dei comuni – la cui definizione è invero ampiamente perfettibile e condizionata in misura significativa da esigenze di bilancio – è legata all'opportunità di individuare un presupposto il cui impiego sia già consolidato nell'ordinamento italiano e soprattutto alla necessità di garantire la proporzionalità e la ragionevolezza delle misure previste dalla legge rispetto al fine di tutelare la locazione residenziale di lungo periodo. Si è inteso, in breve, individuare un ragionevole bilanciamento tra l'interesse pubblico a garantire la presenza sul mercato di alloggi a prezzi accessibili e gli interessi proprietari, limitando le misure più incisive a quei contesti in cui vi sia una significativa tensione abitativa.

In ordine sparso: della necessità di una regolamentazione a livello nazionale

Negli ultimi mesi si sono succeduti interventi a diversi livelli che ci confortano riguardo all'opportunità di una regolamentazione degli affitti brevi a livello nazionale, anche in considerazione dei numerosi studi ormai disponibili sul tema (tra tutti citiamo solo Bei e Celata, 2023; Agnoletti *et al.*, 2024; Ghirardo *et al.* 2024). Questa attenzione, in realtà molto recente se si considerano l'estensione e la lunga notorietà del fenomeno (Picascia *et al*., 2017), si è tradotta in provvedimenti che inquadrano il fenomeno da diverse prospettive.
A livello statale, il primo di essi ha stabilito il "Regime fiscale delle locazioni brevi" (art. 4 d.l. n. 50/2017), rimasto a lungo parzialmente inattuato per il contenzioso insorto tra Airbnb e Agenzia delle Entrate. Tra le successive "Disposizioni in materia di locazioni brevi e attività ricettive" (art- 13-quater, d.l. n. 34/2019), la "Banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi" è entrata in pieno esercizio solo durante gli ultimi mesi del 2024. La "Disciplina delle locazioni per finalità turistiche, delle locazioni brevi, delle

attività turistico-ricettive e del codice identificativo nazionale" voluta dalla ministra Santanché (art. 13-ter d.l. n. 154/2023) si limita per conto suo a prevedere l'attribuzione di un Codice identificativo nazionale (CIN) e l'applicazione di alcune norme di sicurezza simili a quelle vigenti nelle altre strutture ricettive. Per quanto riguarda *key box* e *self check-in*, il Ministero dell'Interno ha dovuto ribadire la normativa vigente, che ne esclude l'uso (Menegus, 2024b).
Nel frattempo, a livello regionale, sono fiorite discipline volte ad introdurre un codice di registrazione (ai quali si sovrappone ora il CIN), con lo scopo di semplificare le attività di controllo e monitoraggio delle locazioni turistiche da parte degli enti locali. La recente approvazione da parte del Consiglio regionale toscano del nuovo Testo Unico sul Turismo (l.r. n. 61/2024) rappresenta in tal senso una novità nell'intento di limitare il numero delle locazioni turistiche, riprendendo in parte principi e impianto della proposta ATA (v. art. 59). Per contro, la "scelta, operata da quasi tutte le leggi regionali considerate, di qualificare in termini residenziali la destinazione d'uso delle unità immobiliari per lo svolgimento di attività extralberghiere" (Tumminelli, 2023, p. p. 255), rappresenta una delle principali condizioni per l'espansione del fenomeno.
Alcune città, su tutte Venezia e Firenze, hanno pure tentato approcci variamente "innovativi". Il Comune di Venezia ha ad esempio modificato nel 2019 il proprio Regolamento edilizio, introducendo l'obbligo per tutte le abitazioni destinate all'esercizio di locazione turistica di dotarsi di una fossa settica. A fronte del moltiplicarsi di interi edifici adibiti ad affitti brevi ha inoltre dato corso a una limitata applicazione dell'art. 42 dello stesso Regolamento, che dispone che negli edifici costituiti da più unità immobiliari vi possano essere più attività di B&B o locazione turistica purché "non siano tra loro in comunicazione fisica o poste in continuità diretta". Purtroppo, questa norma rimane tuttavia lettera morta, poiché lo stesso Comune di Venezia ne dà allo stato attuale un'interpretazione riduttiva ed erronea (Menegus, 2024a) che sostanzialmente ne vanifica il pur meritorio intento. Venezia, peraltro, rappresenta l'unico Comune in Italia ad avere la facoltà di introdurre regole e limitazioni alla diffusione delle locazioni brevi, ai sensi dell'art. 37-bis del d.l. n. 50/2022 (il cosiddetto "emendamento Pellicani"): facoltà di cui l'amministrazione locale si sta avvalendo solo in questi mesi, con una proposta che non risponde però all'obiettivo dichiarato di "favorire l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione per uso residenziale di lunga durata", poiché di fatto si limita a prescrivere, per altro presentandoli come "facoltà" per i proprietari, una serie di adempimenti già normati (come ad es. la raccolta differenziata o l'obbligo di registrazione degli ospiti in presenza).
Nel caso di Firenze, invece, una variante al Regolamento urbanistico che, previa distinzione tra uso residenziale "vero e proprio" e per residenza temporanea degli immobili aventi destinazione residenziale, precludeva questo secondo uso nel centro storico fiorentino sito UNESCO, è stata poi ritirata dalla stessa amministrazione comunale. I ricorsi presentati dalle associazioni di *property managers* contro tale norma sono stati così dichiarati improcedibili dal TAR competente a maggio 2024. Il blocco è stato riproposto dalla nuova amministrazione nel nuovo Piano Operativo nel luglio dello stesso anno e nuovamente impugnato dalle associazioni di categoria.
Altri Paesi e città europee hanno, da anni, sperimentato regolamentazioni più o meno incisive (Bei, Celata, 2023), fino ai casi più recenti della *Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024*, la cui promulgazione in Francia è stata subito seguita dall'annuncio da parte dall'amministrazione locale parigina di misure più stringenti di quelle già vigenti, o delle misure in corso di discussione (a gennaio 2025) da parte del Parlamento greco.
Questi appunti, per quanto sintetici e rapsodici, suggeriscono quanto l'assenza di strumenti davvero adeguati e di un quadro normativo sistematico e coerente dal livello nazionale a quello locale, caratterizzato da una "declinazione spaziale e urbanistica" (Pizzo *et al.* 2022; si veda

anche Tumminelli, 2023) sia ormai insostenibile. Le diverse azioni anonime portate avanti da attivisti e cittadini in molte città sfruttando – in particolare la "segnalazione" delle keybox – testimoniano l'emersione di una forte istanza civica in questo senso, che trova frequentemente nel percorso di ATA un riferimento e un'ispirazione. Serve un confronto più serrato tra società civile, università ed enti locali per portarlo a compimento.

Riferimenti bibliografici

Agnoletti, C., Ferretti, C. e Viviani, F., 2024. La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni: alcune evidenze dal caso italiano. *Nota di lavoro IRPET* 38/2024. [online] Disponibile su: <https://www.irpet.it/la-diffusione-degli-airbnb-e-i-suoi-riflessi-sul-mercato-delle-abitazioni-alcune-evidenze-dal-caso-italiano/> [Accesso 14 Gennaio 2025].

Alta Tensione Abitativa, 2024. *Testo aggiornato della proposta.* [online] Disponibile su: <https://altatensioneabitativa.blogspot.com/2024/03/testo-aggiornato-della-proposta.html> [Accesso 14 Gennaio 2025]

Bei, G. & Celata, F., 2023. Challenges and effects of short-term rentals regulation: A counterfactual assessment of European cities. *Annals of Tourism Research*, Volume 101, 103605. https://doi.org/10.1016/j.annals.2023.103605

Ghiraldo, E., Marignoli, L., Festa, M., 2024. Locazioni brevi: un'analisi del fenomeno in alcune città italiane. *Quaderni dell'Osservatorio. Appunti di Economia immobiliare*, Anno XIII – Numero unico – Dicembre 2024. [online] Disponibile su: <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/5878165/3_Q_Osservatorio_LocazioniBrevi.pdf/a78ed465-65c8-e0b2-1515-aa6ad0207bb7> [Accesso 14 Gennaio 2025]

Menegus, G., 2024a. Sulla corretta interpretazione dell'art. 42 del Regolamento Edilizio del Comune di Venezia. [online] Disponibile su: <https://ocio-venezia.it/report/sulla-corretta-interpretazione-dell-art-42-re> [Accesso 14 Gennaio 2025]

Menegus, G., 2024b. Della necessità di ribadire l'ovvio: la circolare del Ministero dell'Interno su self check-in e key box. [online] Disponibile su: <https://www.lacostituzione.info/index.php/2024/11/27/della-necessita-di-ribadire-la-circolare-del-ministero-dellinterno-su-self-check-in-e-key-box/> [Accesso 14 Gennaio 2025]

Picascia, S., Romano, A., Teobaldi, M., 2017. The airification of cities. Making sense of the impact of peer to peer short term letting on urban functions and economy. In: J. A. Ferreira, J. M. Simões, S. Morgado, E. M. da Costa, J. Cabral, I. L. Ramos, J. B. e Silva, M. Baptista-Bastos, eds., *Book of proceedings: Annual AESOP Congress, Spaces of Dialog for Places of Dignity, Lisbon, 11-14th July, 2017*, Universidade de Lisboa-AESOP, pp. 2192-2203.

Pizzo, B., Vicari Haddock, S., Anselmi, G., Conte, V., Esposito, A., Giallorenzo, F., Prestileo, F., 2022. Distribuzione e concentrazione del patrimonio immobiliare nel settore Short-term Rental a Milano, Firenze, Roma, Napoli e Palermo. In: Urban@it, *Settimo Rapporto sulle città. Chi possiede la città? Proprietà, poteri, politiche*, Bologna: Il Mulino, pp. 219-238.

Tumminelli, D., 2023. Le “locazioni brevi” e il (mancato) ruolo svolto da Regioni ed enti locali nella materia del “governo del territorio”. *Istituzioni del Federalismo* 1/2023, pp. 247-271.