

ROMA



Protocollo RC n. 17118/2025

MEMORIA N. 45
APPROVATA DALLA GIUNTA CAPITOLINA
NELLA SEDUTA DELL 10 GIUGNO 2025

OGGETTO: Memoria avente a oggetto Definizione di una proposta di regolamento per la disciplina dell'attività di locazione di immobili a uso residenziale per fini turistici.

Oggetto: definizione di una proposta di regolamento per la disciplina dell'attività di locazione di immobili a uso residenziale per fini turistici.

PREMESSO CHE

con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008, contestualmente alla ratifica dell'Accordo di pianificazione è stato approvato il Piano Regolatore Generale (PRG), adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 19-20 marzo 2003 e controdedotto con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 64 del 21-22 marzo 2006, nonché in conformità alle modifiche e agli adeguamenti concordati nell'Accordo di pianificazione medesimo;

in data 11 dicembre 2024 l'Assemblea capitolina ha approvato la Deliberazione n.169 recante "Adozione, ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022, della variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008";

in collegamento alla citata deliberazione sono stati approvati diversi ordini del giorno (nn. 157, 194, 196 e 213) volti a introdurre uno specifico regolamento che condizioni e limiti il cambio di destinazione d'uso verso abitazioni ad uso ricettivo attraverso una disciplina differenziata per ambiti e tessuti urbanistici, per favorire gli usi effettivamente abitativi, mantenere la riconoscibilità della struttura insediativa sia del Centro storico che delle altre zone della città, favorire soluzioni per il rilancio delle politiche pubbliche in materia di turismo e diritto alla casa, promuovere una visione integrata e sostenibile dello sviluppo urbano;

CONSIDERATO CHE

anche in seguito alla riforma di cui al decreto-legge 29 maggio 2024 n. 69, coordinato con la legge di conversione 24 luglio 2024 n. 105, recante «Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica», il D.P.R. n.380/01 conferma "la possibilità per gli strumenti urbanistici comunali di fissare specifiche condizioni" al mutamento della destinazione d'uso della singola unità immobiliare, anche all'interno della medesima categoria funzionale (art. 23ter commi 1bis, 1ter e 1quater);

l'art. 5, comma 3 ter, della L.R. Lazio 6 agosto 2007 n. 13, così come modificata dalla L.R. 24 maggio 2022 n. 8, afferma che "al fine della salvaguardia ambientale e paesaggistica e del patrimonio storico, artistico, archeologico e monumentale, nonché della sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte della collettività, Roma Capitale può individuare criteri specifici in riferimento a determinati ambiti territoriali per lo svolgimento di attività di natura non imprenditoriale di locazione di immobili ad uso residenziale per fini turistici, nel rispetto dei principi di stretta necessità, proporzionalità e non discriminazione";

Roma capitale ha adottato con Deliberazione n. 169 dell'11 dicembre 2024 "la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione al Piano Regolatore Generale vigente, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008";

nell'ambito della suddetta variante, ai fini di preservare la residenzialità, sono state inserite le seguenti importanti modifiche:

- l'art. 6, comma 1, lett. a), all'interno della destinazione d'uso "Residenziale", alla lett. a3) prevede l'introduzione della sub-categoria "abitazioni ad uso ricettivo";

- l'art. 25, comma 17, prevede che "Con appositi regolamenti, da emanare anche ai sensi dell' art.31 comma 2 del D.L. 201/2011 e della vigente disciplina regionale sul commercio e sulle strutture ricettive extraalberghiere, il Comune potrà limitare, per motivi di salvaguardia dei caratteri socioeconomici, culturali e ambientali di particolari zone della Città storica e della Città consolidata, i cambiamenti di destinazione d'uso o l'insediamento di specifiche attività interne alle destinazioni d'uso di cui all'art. 6, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, all'"artigianato produttivo", all'"artigianato di servizio", ai "pubblici esercizi", alle abitazioni ad uso ricettivo di cui all'art.6 comma 1 lett. a3), con lo stesso provvedimento, il Comune potrà individuare le destinazioni d'uso esistenti di cui incentivare la delocalizzazione o le destinazioni d'uso qualificanti da promuovere.";

obiettivo dell' Amministrazione è quello salvaguardare l'identità storica e sociale di alcune aree urbane e, pertanto, intende redigere apposito Regolamento al fine di gestire il crescente fenomeno delle locazioni turistiche che ha comportato la conversione di una quota sostanziale dello stock immobiliare, normalmente destinato alla popolazione residente, in alloggi destinati all'affitto a breve termine, con conseguenti effetti negativi sui caratteri socioeconomici, culturali e ambientali di particolari zone della città, nonché sulla disponibilità e sul costo degli immobili destinati agli abitanti

TENUTO CONTO CHE

per la definizione di una proposta di regolamento per la disciplina dell'attività di locazione di immobili a uso residenziale per fini turistici, da sottoporre all'Assemblea Capitolina, appare opportuno un lavoro che riguardi diversi aspetti del fenomeno connessi con il governo del territorio, la gestione dei flussi turistici, nonché gli aspetti relativi alle ricadute sul fabbisogno abitativo e le politiche della casa;

in tale ottica si rende necessaria la costituzione di un tavolo di coordinamento interassessorile con la partecipazione sia degli Assessori competenti o loro delegati che dei Presidenti delle omologhe commissioni (Urbanistica, Turismo, Politiche Abitative);

al fine di fornire adeguato supporto giuridico e tecnico-amministrativo al suddetto tavolo di coordinamento interassessorile appare altresì opportuno prevedere la partecipazione di rappresentanti dell'Amministrazione a partire dai dirigenti o delegati dei Dipartimenti interessati ratione materiae (Dipartimento Programmazione Urbanistica, Dipartimento Attuazione Urbanistica, Dipartimento Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda, Dipartimento Valorizzazione del Patrimonio e Politiche Abitative);

con le modalità e per i motivi espressi in premessa

LA GIUNTA CAPITOLINA

1. formula i seguenti indirizzi per l'elaborazione della proposta di Regolamento, da sottoporre all'approvazione dell'Assemblea Capitolina, per la disciplina dell'attività di locazione immobiliare a uso residenziale per fini turistici: rispetto dei principi della stretta necessità, della proporzionalità e della non discriminazione introducendo specifiche condizioni e limitazioni alle abitazioni ad uso ricettivo, per favorire gli usi effettivamente abitativi, mantenere la riconoscibilità della struttura insediativa delle diverse zone della città, garantire la salvaguardia del patrimonio culturale tangibile e intangibile, favorire la sostenibilità ambientale, infrastrutturale, logistica, della mobilità e della vivibilità necessaria alla fruizione dei luoghi da parte degli abitanti e dei turisti;
2. istituisce un tavolo di coordinamento interassessorile composto dall'Assessore all'Urbanistica e alla Città dei 15 minuti, dall'Assessore ai Grandi Eventi, Sport, Turismo e Moda e dall'Assessore alle Politiche Sociali e alla Salute con la partecipazione dei Presidenti delle rispettive Commissioni consiliari competenti per materia, per la definizione di una proposta di Regolamento, sopra citata;

3. da' mandato ai Dipartimenti interessati *ratione materiae* di assicurare il supporto tecnico-amministrativo al predetto tavolo interassessorile.

L'Assessore all'Urbanistica e
alla città dei 15 minuti

Maurizio VELOCCIA

Firmato digitalmente da
MAURIZIO VELOCCIA

ONORATO
ALESSANDRO
05.06.2025
17:22:25
UTC

L'Assessore ai Grandi Eventi,
Sport, Turismo e Moda
Alessandro ONORATO

L'Assessore al Patrimonio e
alle Politiche Abitative
Tobia ZEVI

Firmato digitalmente da
ANDREA TOBIA ZEVI