

SOCIAL FORUM DELL'ABITARE

**DATI, OSSERVATORI E POLITICHE PER L'ABITARE IN
CITTÀ E TERRITORI (ALTRIMENTI) A BREVE TERMINE**

IN COLLABORAZIONE CON H-CITY. HOUSING IN THE CITY - UNIVERSITÀ IUAV DI VENEZIA

VENEZIA, 10-11 APRILE 2026



report a cura di

Ocio

Sommario

Introduzione.....	3
Intervento di apertura Airbnb e diritto all'abitare.....	4
Tavola Rotonda Gli osservatori casa: analisi, strumenti e obiettivi.....	5
1. Contesto e obiettivi dell'incontro.....	5
2. Gli osservatori sull'abitare: modelli a confronto.....	5
3. Dati, conoscenza e azione.....	7
4. Esiti e prospettive.....	7
Laboratori Verso un archivio pubblico dell'abitare.....	8
LAB 1 – Accesso alle informazioni.....	8
LAB 2 – Abitare universitario.....	12
LAB 3 – Mappare le città dal basso.....	20
LAB 4 – Vuoti abitativi.....	25
Assemblea Non c'è più spazio da perdere.....	28
Tavola Rotonda Locazioni turistiche brevi: regolamentazioni, dati, prospettive.....	30
Panoramica Internazionale e Nazionale sulla Regolamentazione delle LTB.....	30
Quadro Normativo Italiano e Iniziative Regionali.....	31
Esperienze Locali: Firenze.....	32
Esperienze Locali: Roma.....	33
Sfide attuative e prospettive future.....	33
Laboratori Verso un archivio pubblico dell'abitare.....	34
LAB 1 – Mappare le locazioni turistiche brevi.....	34
LAB 2 – Regolamentare si può.....	38
LAB 3 – Come valutare le regolamentazioni e i loro effetti.....	43
LAB 4 – Incidenza delle LTB sul mercato immobiliare.....	47
Conclusioni.....	49
1. Elementi chiave emersi dal lavoro.....	49
2. Prospettive future.....	50
3. Ringraziamenti e valore del lavoro collettivo.....	50
Galleria fotografica.....	51

Introduzione

L'abitare è lo spazio in cui si intrecciano bisogni concreti e politiche spesso inadeguate a fornire risposte efficaci. In un'epoca in cui il mercato immobiliare è sempre più guidato dalla rendita e dalla speculazione, gli investimenti nell'edilizia pubblica restano minimi, mentre molte città devono fare i conti con spopolamento, turistificazione e crescenti processi di finanziarizzazione, diventa urgente ripensare in profondità il modo in cui affrontiamo la questione abitativa.

Il 10 e l'11 aprile 2026, a Venezia, il Social Forum dell'Abitare e il Cluster H-City – Università Iuav di Venezia hanno promosso un confronto aperto tra studiosi, amministratori, abitanti e realtà territoriali attive, con l'obiettivo di discutere l'abitare non solo come tema di ricerca, ma anche come campo di intervento e azione concreta.

La proposta è quella di costruire un dialogo capace di mettere in relazione analisi critiche, strumenti interpretativi dei fenomeni abitativi e urbani contemporanei ed esperienze dal basso — progettuali, sociali e politiche — per comprendere più a fondo le trasformazioni che attraversano le città: dall'accesso alla casa alle nuove fragilità sociali ed economiche, fino alle crescenti forme di esclusione e disuguaglianza. Allo stesso tempo, l'incontro vuole aprire spazi per immaginare e praticare alternative possibili.

L'incontro è pensato come un laboratorio a più voci per creare saperi comuni, condividere esperienze locali, pratiche di ricerca situata, conoscenze non istituzionali prodotte a partire dall'esperienza diretta, capaci di rafforzare sia la comprensione della crisi abitativa e le sue implicazioni, che l'azione politica militante.

Un'attenzione particolare è dedicata agli Osservatori sulla casa e agli strumenti che permettono di monitorare come cambiano le condizioni abitative e le forme della città approfondendo anche l'impatto delle locazioni brevi turistiche (LBT) nei processi di espulsione, pressione immobiliare e ridefinizione della città. Dati e indicatori non sono solo numeri: rappresentano chiavi di lettura cruciali per orientare decisioni più consapevoli e costruire politiche abitative più efficaci, eque e sostenibili, capaci di rispondere davvero alla complessità del problema.

Questo documento (basato sulle registrazioni delle sessioni rispettive, appunti presi dal vivo e con l'aiuto dell'IA) propone una restituzione complessiva, ma non esaustiva delle due mezze giornate. Riassume in modo schematico l'articolazione tra tavole rotonde e "laboratori" e l'intervento di apertura con la presentazione del report *The Threat of Short-Term Rentals to Housing: A Critical Perspective on Airbnb's Global Expansion*. Oltre ad una sintesi testuale delle tavole rotonde e delle introduzioni ai laboratori da parte di chi li ha animati, per ognuno di questi sono riportate le "cassette degli attrezzi" condivise e/o sviluppate in quelle occasioni, sotto forma di tabelle.

Intervento di apertura | Airbnb e diritto all'abitare

Murray Cox | Inside Airbnb

Aline Cruvinel | Inside Airbnb

Introduce e modera: Alice Corona | OCIO

Il report [The Threat of Short-Term Rentals to Housing: A Critical Perspective on Airbnb's Global Expansion](#) pubblicato il 31 Marzo 2026 e realizzato da [Inside Airbnb](#) e Housing Justice Data Lab evidenzia l'impatto delle locazioni brevi turistiche sul diritto alla casa.

Elementi chiave emersi:

- Airbnb opera nel **97% dei Paesi analizzati**, con circa **8,3 milioni di annunci** a livello globale.
- La stragrande maggioranza degli annunci è costituita da unità abitative affittate per intero, spesso gestite da **host commerciali** (multi-hosting, ovvero un soggetto che svolge un'attività professionale di tipo imprenditoriale diversa da host privato che affitta il proprio spazio abitativo o porzioni di esso in modo saltuario).
- L'Europa è il continente con il maggior numero di annunci; l'Italia è tra i paesi con il più alto numero di Airbnb al mondo.
- Le piattaforme di affitto breve **connettono mercati immobiliari locali a flussi turistici globali**, accelerando processi di turistificazione, gentrificazione, ed espulsione dei residenti.
- Analisi specifiche mostrano:
 - l'effetto dei **grandi eventi** (Olimpiadi, Expo) sull'aumento degli annunci;
 - la presenza di Airbnb in **territori in conflitto o contesi (ad esempio: la Palestina)**;
 - la debolezza delle regolamentazioni: **oltre l'80% dei paesi nel mondo di fatto non applica regolamentazioni/limitazioni di Airbnb**;
 - anche nei paesi in cui risultano esistere dei sistemi di autorizzazione (es. il CIN in Italia), questi, spesso, **non producono reali tutele abitative**.

Il report rivendica il valore politico della **condivisione dei dati** come strumento per attivisti, ricercatori e amministrazioni.

Tavola Rotonda | Gli osservatori casa: analisi, strumenti e obiettivi

Orazio Alberti | OCIO – Osservatorio Civico sulla casa e la residenza, Venezia

Laura Fregolent | H-City. Housing in the city, Venezia

Marco Guerzoni | OMSA – Osservatorio Metropolitano Sistema Abitativo, Bologna

Andrea Marzolino | ORDA – Osservatorio Reggiano per il Diritto all'Abitare, Reggio Emilia

Enrico Puccini | Osservatorio Casa, Roma

Introduce e modera: Maria Fiano | OCIO

1. Contesto e obiettivi dell'incontro

La tavola rotonda che apre la tappa veneziana del **Social Forum dell'Abitare** intende mettere al centro il ruolo **degli osservatori** sulla casa e sull'abitare come strumenti di analisi, lettura critica e intervento sulle trasformazioni urbane contemporanee.

Il contesto di Venezia — segnato da spopolamento, turistificazione, difficoltà di accesso alla casa e progressivo indebolimento delle politiche pubbliche — viene assunto come caso emblematico di dinamiche che si ritrovano ormai su scala nazionale e globale.

Obiettivi principali:

- comprendere **come osservare** i fenomeni abitativi (dati, metodi, scale);
- confrontare **modelli diversi di osservatorio** (istituzionali, universitari, civici);
- discutere **come trasformare i dati in azione**, politiche e mobilitazione.

2. Gli osservatori sull'abitare: modelli a confronto

a) Osservatori universitari e istituzionali

- **Housing in the City (Università Iuav – Venezia)**

Cluster di ricerca su politiche pubbliche per la casa a scala locale, nazionale ed europea, con focus sull'edilizia residenziale pubblica (ERP). Adotta un approccio ecologico ed ecosistemico alla trasformazione urbana, indagando modelli di housing inclusivo e non speculativo, sviluppando analisi sensibili alle dinamiche territoriali e alla memoria storica delle politiche abitative in Italia. Collabora stabilmente con SFA e fa attività di supporto tecnico alle pubbliche amministrazioni; produce rapporti annuali per l'Osservatorio Casa della regione Veneto.

- **OCA Osservatorio Casa Abbordabile (Politecnico di Milano)**

Osservatorio promosso dall'Università e da alcune cooperative, si concentra sul tema dell'**abbordabilità** dell'abitare — ovvero il rapporto tra costi abitativi e redditi — nel contesto di Milano. Attraverso la produzione di report pubblici, contribuisce ad

alimentare il dibattito cittadino e ha già influenzato alcune politiche locali, tra cui il Piano Casa di Milano.

- **OMSA Osservatorio Metropolitano del Sistema Abitativo (Bologna)**

Osservatorio istituzionale (Comune, Città Metropolitana, Regione assieme a Università, ACER e Fondazione).

Approccio prevalentemente **qualitativo**, orientato a:

- supportare politiche pubbliche,
- costruire un dibattito informato,
- rendicontare annualmente l'azione dell'amministrazione.

b) Osservatori civici e dal basso

- **OCIO – Osservatorio Civico sulla Casa (Venezia)**

Nato nel 2019 come risposta alla scomparsa dell'Osservatorio Casa del Comune.

È un collettivo informale e funziona senza finanziamenti, usando **dati ufficiali**, accessi agli atti e pratiche di osservazione partecipata (camminate urbane).

Focus principali:

- patrimonio pubblico e vuoti abitativi,
- locazioni brevi turistiche,
- abitare universitario.

L'obiettivo è produrre **contro-narrazioni fondate sui dati** e avanzare proposte politiche.

- **ORDA – Osservatorio Reggiano sul Diritto all'Abitare (Reggio Emilia)**

Osservatorio molto recente, nato dall'attivismo e legato ad esperienze di lotta per il diritto alla casa.

Lavora su:

- caro affitti,
- privatizzazioni,
- studentati e PNRR,
- vuoti urbani.

L'osservatorio serve a **smascherare i meccanismi speculativi** e rafforzare la mobilitazione, soprattutto nelle città medie.

- **Osservatorio Casa Roma**

Forte attenzione alla **casa pubblica e alle dismissioni** del patrimonio pubblico nel contesto urbano di Roma.

Denuncia la progressiva perdita di patrimonio ERP, l'aumento della segregazione spaziale dei quartieri popolari progressivamente estromessi dal centro cittadino e l'assenza di una vera riserva di alloggi pubblici.

Sottolinea la necessità di leggere i dati con **consapevolezza storica**, per evitare interpretazioni fuorvianti.

3. Dati, conoscenza e azione

Un filo rosso attraversa tutti gli interventi:

- i dati **non sono neutrali**;
- osservare non significa solo misurare, ma **interpretare**, storicizzare, territorializzare;
- dietro ogni numero ci sono **persone e bisogni reali**.

Gli osservatori vengono intesi come:

- strumenti per **costruire politiche più efficaci**;
- spazi di **formazione diffusa**;
- leve per la **mobilitazione sociale** e la proposta normativa;
- elementi di rivendicazione di diritto di informazione e trasparenza;
- luoghi di **condivisione e riproducibilità** delle pratiche.

4. Esiti e prospettive

L'incontro si conclude con:

- l'avvio della prima sessione di **laboratori operativi** (mappature, studentati, vuoti, accesso ai dati) verso un Archivio pubblico per l'abitare
- l'obiettivo di costruire una **"cassetta degli attrezzi" comune** per osservatori e azioni nei territori;
- il collegamento con la prossima tappa del **Social Forum dell'Abitare (Roma, 4-6 giugno 2026)**.

Messaggio finale: comprendere le trasformazioni dell'abitare è una condizione necessaria per poterle **cambiare**.

OCIO avvia una mappatura degli Osservatori sull'abitare presenti sul territorio nazionale. La mappa degli osservatori è consultabile al link mappature.ocio-venezia.it.

Laboratori | Verso un archivio pubblico dell'abitare

Come si costruisce la conoscenza pubblica sull'abitare? Da dove si parte quando si vuole analizzare in modo integrato la crisi abitativa di una città o di un territorio?

LAB 1 – Accesso alle informazioni

Antonella Ciociola | Monithon

Cinzia Roma | Monithon

Abstract

Cos'è un monitoraggio civico? Una forma di partecipazione alla vita democratica, attraverso cui la cittadinanza può presidiare l'uso dei fondi pubblici – come i fondi europei o il PNRR – stimolando un dibattito pubblico informato e offrendo collaborazione ai soggetti responsabili. Esperti, giornalisti, attivisti, studenti o semplici cittadini possono valutare l'avanzamento, i risultati e gli effetti degli investimenti pubblici nella propria regione, città o quartiere.

Il metodo di Monithon (<https://projectfinder.monithon.eu>), a disposizione di tutti, si concentra sulla valutazione partecipata dei singoli interventi finanziati (progetti), creando opportunità di dialogo direttamente sui territori, tra i cittadini interessati no agli effetti dei finanziamenti e i soggetti pubblici e privati responsabili della realizzazione di opere o servizi.

C'è un progetto nella tua città che vorresti monitorare?

Introduzione

L'intervento introduttivo ricostruisce le principali fonti e gli strumenti a disposizione di chi voglia avviare un monitoraggio civico su un'opera pubblica. Sono state presentate le banche dati delle pubbliche amministrazioni e dell'ANAC – Autorità Nazionale Anticorruzione, insieme agli strumenti sviluppati da Monithon e da OpenTender, pensati per facilitare la raccolta e la consultazione delle informazioni. Sono inoltre stati illustrati esempi di monitoraggi civici riusciti, oltre a una prima selezione di possibili progetti da monitorare sul tema della casa a Venezia.

Dopo questa introduzione teorica (descritta più avanti nella scheda dedicata), è stato avviato il lavoro di gruppo: sono stati presentati un canvas per orientare il percorso di monitoraggio e un insieme di progetti da analizzare in relazione alle trasformazioni dell'abitare a Venezia.

Scheda

Strumenti e metodologie

Strumento/metodo	Descrizione · Contesto d'uso
Piattaforma Monithon	<p>Contiene i dati su progetti pubblici finanziati, in più di 1.000 casi arricchiti dalle schede di monitoraggio civico qualitative create dal basso.</p> <p>monithon.eu e reports.monithon.eu</p>
Piattaforma e dati OpenTender	<p>Gestita e aggiornata dal Government Transparency Institute (GTI). Oltre ai dati amministrativi contiene dati relativi alla trasparenza e integrità delle procedure di appalto, evidenziando i red flag di ciascuna gara.</p> <p>https://opentender.eu/it</p>
Database OpenCoesione	<p>Dati sui singoli progetti finanziati; Dati su indicatori di output e risultato; Navigabile per programma, territorio, tema, ciclo di programmazione, etc; Molti dati georeferenziati per comune.</p> <p>https://opencoessione.gov.it/it/</p>
Sezione "Amministrazione Trasparente"	
Database ANAC	<p>Dati dettagliati su tutti i bandi di gara</p> <p>https://dati.anticorruzione.it/opendata</p>
Piattaforma Unica Trasparenza	<p>Quadro aggiornato sulle gare per Ente</p> <p>https://put.anticorruzione.it/ricerca</p>
OpenCUP	<p>OpenCUP mette a disposizione i dati, in formato aperto, sulle decisioni di investimento pubblico registrate con il Codice Unico di Progetto (CUP)</p> <p>http://www.opencup.gov.it/</p>

ItaliaDomani > Investimenti	<p>Informazioni sulla «cornice di policy» di ciascun progetto: Missione (es. Inclusione e Coesione); Componente (es. Rigenerazione Urbana); Investimento (es. Piqua); Informazioni sui singoli progetti (compresi i pagamenti); Informazioni sui bandi di gara correlati</p> <p>https://www.italiadomani.gov.it/content/so-gei-ng/it/it/Interventi/investimenti.html</p>
OpenPNRR by OpenPolis	<p>Piattaforma non governativa, creata dalla società civile: Fondazione OpenPolis; Rielabora in forma più accessibile i dati che il MEF pubblica sul portale ItaliaDomani</p> <p>https://openpnrr.it/progetti/</p>

Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio / Territorio	Descrizione - Cosa rende rilevante
<p>Monitoraggio Rigenerazione urbana dell'area della "ex casa dello studente"</p> <p>https://it.monithon.eu/report/view/2409</p>	<p>Esempio di monitoraggio civico su tema dell'abitare</p>
<p>ABITARE UDINE: QUARTIERE SAN DOMENICO 2030 "COMUNITÀ AL PLURALE"</p> <p>Intervento di Riquilificazione e Rigenerazione Urbana del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica</p> <p>https://it.monithon.eu/report/view/1780</p>	

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

Proposta / tema	Descrizione · Cosa rende rilevante
<p>Suggeriti progetti ERP o social housing da continuare a monitorare tramite gli strumenti forniti.</p>	<p><u>Alcuni progetti presenti nella piattaforma Monithon:</u> Recupero dell'Ospizio Contarini; Co-Housing ed ERP - un nuovo modo di abitare insieme; Alloggi con servizi di assistenza collettivi; Intervento alloggi sfittione Pertini; Riqualificazione energetica complesso Case Rosse; VIA TORINO 164, MESTRE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE IN UNO STUDENTATO; RECUPERO EDILIZIO ALLOGGI COMUNALI ERP CENTRO STORICO E ISOLE - C.I. 14097</p>
<p>Applicare la metodologia di ricerca monithon anche ad altri casi studio oltre a quelli individuati</p>	

LAB 2 – Abitare universitario

Naomi Pedri Stocco | 9metriquadri / OCIO

Valentina Rizzi | 9metriquadri / OCIO

Erica Mangione | Politecnico di Torino

Sarah Gainsforth | Ricercatrice indipendente

Abstract

Come si sta trasformando l'abitare studentesco? E quale impatto sulle trasformazioni urbane? Quali strumenti abbiamo per inquadrare le dimensioni di questo fenomeno? E soprattutto quale ruolo hanno i fondi immobiliari e gli investitori speculativi nello sviluppo degli studentati? Attraverso la condivisione di ricerche e monitoraggi effettuati in diverse città cercheremo di capire come questi attori incidano sui prezzi, sui modelli abitativi e sugli equilibri urbani. Cercheremo di mettere di approfondire il rapporto tra domanda di alloggi, offerta pubblica e privata e condizioni di accesso per studenti e studentesse. Esploreremo fonti e strumenti di monitoraggio per comprendere la portata del fenomeno e per provare a impostare un percorso di rilevazione sugli studentati e sull'abitare studentesco in modo da mettere in collegamento città, esperienze e gruppi di lavoro. L'obiettivo è costruire basi comuni di analisi e strumenti condivisi per osservare e interpretare il fenomeno a livello locale e allo stesso tempo per poterlo comparare con altre città/territori.

https://re.public.polimi.it/retrieve/e0c31c12-64e4-4599-e053-1705fe0aef77/Studentati%20e%20Pnrr_Peverini_Gainsforth_2022.pdf

Introduzione

L'intervento introduttivo inquadra il tema dell'abitare universitario all'interno della più ampia questione abitativa, evidenziando come le difficoltà di accesso alla casa per la popolazione studentesca rappresentino una componente sempre più rilevante delle dinamiche urbane contemporanee.

Il punto di partenza è il riconoscimento di una crescente pressione sul mercato degli affitti, determinata dall'incontro tra una domanda studentesca in aumento e un'offerta abitativa rigida e limitata. Tale dinamica si inserisce in un contesto già caratterizzato da squilibri strutturali tra redditi e costo dell'abitare, contribuendo ad accentuare le difficoltà di accesso.

Viene sottolineato come la domanda universitaria presenti caratteristiche specifiche: è temporanea, concentrata territorialmente e spesso caratterizzata da una capacità di spesa relativamente più elevata rispetto ad altri segmenti della popolazione. Questo elemento produce effetti rilevanti sul mercato, in quanto tende a orientare l'offerta verso forme contrattuali più flessibili e, in molti casi, più onerose.

Parallelamente, si evidenzia la carenza di un'offerta pubblica o convenzionata adeguata. Il sistema delle residenze universitarie copre infatti una quota limitata della domanda, lasciando la maggior parte degli studenti esposta alle dinamiche del mercato privato.

In questo quadro, l'abitare universitario emerge come un osservatorio privilegiato per analizzare trasformazioni più ampie: dalla competizione tra diversi usi dell'abitare alla crescente segmentazione del mercato, fino agli effetti delle dinamiche turistiche e della finanziarizzazione.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
PoliTo Ustat Osservatorio Regione Piemonte Localizzazione e inquadramento	https://full.polito.it/reader/14-vivere-la-citta-universitaria/ https://dati-ustat.mur.gov.it/organization/miur https://www.ossreg.piemonte.it/statistiche/
Piattaforme per la ricerca	Uniplaces/Immobiliare/etc
UDU	https://unioneuniversitari.it/wp-content/uploads/2025/03/Report-UDU-sugli-alloggi-PNRR-E-tutto-sbagliato.pdf https://www.sunia.info/wp-content/uploads/2023/10/emergenza-fuorisede-ricerca-UDU-con-supporto-SUNIA-e-CGIL.pdf
Eurostudent	https://www.eurostudent.eu/publications#result_anker
Agenzia delle entrate Sunia Contratti affitti	https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/schede/fabbricatiterreni/omi-enti-e-pa https://www.sunia.it/notizie/notizie-utili/ufficio-studi-sunia-indagine-andamento-affitti-2018-2024/
Ospitalità Religiosa	https://ospitalitareligiosa.it/
Decreti PNRR MUR	https://www.mur.gov.it/it/housing-universitario

	<p>Bandi operativi PNRR: DM MUR DM 1046/2022 e 1252/2022 287 milioni di euro per 9.179 posti (copertura bilancio ordinario) Vedi decreti ammissione e graduatorie: DM 1246/2022 e DM 77/2023. V Bando 338 (467 milioni, canale ordinario) DM MUR 481/2024</p>
SUNIA Accordi territoriali	https://www.sunia.it/accordi-territoriali/
Articoli scientifici su modello uk	Destudentification nel tempo
Conferenza progetto Torino	https://www.polito.it/ateneo/comunicazione-e-ufficio-stampa/poliflash/al-politecnico-un-dibattito-nazionale-su-politiche-pratiche
Quadro normativo alloggi universitari Pnrr e non (ERS)	<p>1. Testo Unico Edilizia (DPR 380/2001) Il DPR 380/2001 resta la norma di riferimento per l'edilizia nazionale, profondamente modificato nel biennio 2024-2025.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Decreto Salva Casa (D.L. 69/2024, conv. L. 105/2024) Semplificazione cambi di destinazione d'uso (art. 23-ter) - Legge 182/2025 (DDL Semplificazioni, in vigore dal 18/12/2025) - AC 2826 — DDL delega Codice dell'Edilizia e delle Costruzioni (presentato il 27/02/2026) <p>Il DDL delega n. AC 2826, presentato alla Camera il 27 febbraio 2026 e attualmente in Commissione Ambiente, delega il Governo ad adottare entro 12 mesi uno o più decreti legislativi Il DDL è ancora in iter parlamentare: non ha efficacia normativa immediata. I decreti attuativi non arriveranno prima del 2027-2028.</p> <p>2. Housing sociale (ERS)</p> <ul style="list-style-type: none"> - D.M. 22 aprile 2008 e D.L. 112/2008 (Piano Casa), Piano nazionale di edilizia abitativa (Dpcm 16.07.2009) - Piano Casa Italia (L. Bilancio 2025): piano nazionale per ERP e housing sociale; linee guida operative in fase di definizione tramite DPCM

	<p>3. Housing universitario (studentati)</p> <p>La legge-base è la L. 338/2000, integrata da tre interventi successivi in attuazione del PNRR (la 'semplificazione'):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 1-quater L. 338/2000 introdotto dal DL 19/2024 (conv. L. 56/2024) - DL 160/2024 (conv. L. 199/2024, in vigore dal 28/12/2024) - DL 19/2026
perUnaltracittà	<p>Ilaria Agostini, Francesca Conti (a cura di) (2023), Turismo di classe. Studentati di lusso e selezione sociale a Firenze: https://www.perunaltracitta.org/wp-content/uploads/2023/09/ebook_studentati_cartaceo.pdf</p>
Capitolo Residenze per studenti tra pubblico e privato di Sarah Gainsforth e Marco Peverini in Casa e abitare nel PNRR...	<p>https://re.public.polimi.it/retrieve/e0c31c12-64e4-4599-e053-1705fe0aef77/Studentati%20e%20Pnrr_Peverini_Gainsforth_2022.pdf</p>

Strumenti e metodologie

Strumento/metodo	Descrizione · Contesto d'uso
Indagini/Questionario	<p>Erogati dalle università o in alcuni caso dal basso (9mq).</p> <p>Distribuiti direttamente da università o tramite social o intervistando direttamente studenti.</p>
Webscraping	<p>Mappare andamento e tipologia degli annunci per studenti su piattaforme di affitto dedicato o meno</p>
Ricerca desk	<p>Reperire informazioni da siti e piattaforme</p>
Contatti diretti con uffici	<p>Avere info su studentati o affitti</p>
Mappatura dell'abitare: a chi rivolgersi e dove cercare	<ul style="list-style-type: none"> • Richiesta dati a università • Richiesta dati a residenze • Almalaurea https://www.almalaurea.it/ (es. utilizzato a Bologna) • Richiesta dati e interlocuzioni con enti DSU

	<ul style="list-style-type: none"> - SUNIA - Interviste/focus group per aspetti qualitativi e sezioni commento - https://www.mur.gov.it/it
Studiare le norme	Nello specifico per studiare la deregolamentazione
Analisi su piani economici degli studentati	E.g. a Milano per giustificare rientri economici molto lunghi nel piano economico sono segnati 20k€ per arredare una camera.
Accessi agli atti	Per convenzioni
Ragionamenti in prospettiva	<p>Cosa succede agli studentati in futuro? Ci saranno sempre gli studenti ad occuparli? O è un progetto fatto per essere rimodulato per altri scopi?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Finanziarizzazione • “Rigenerazione urbana” e trasformazioni grandi vuoti • Pianificazione urbanistica

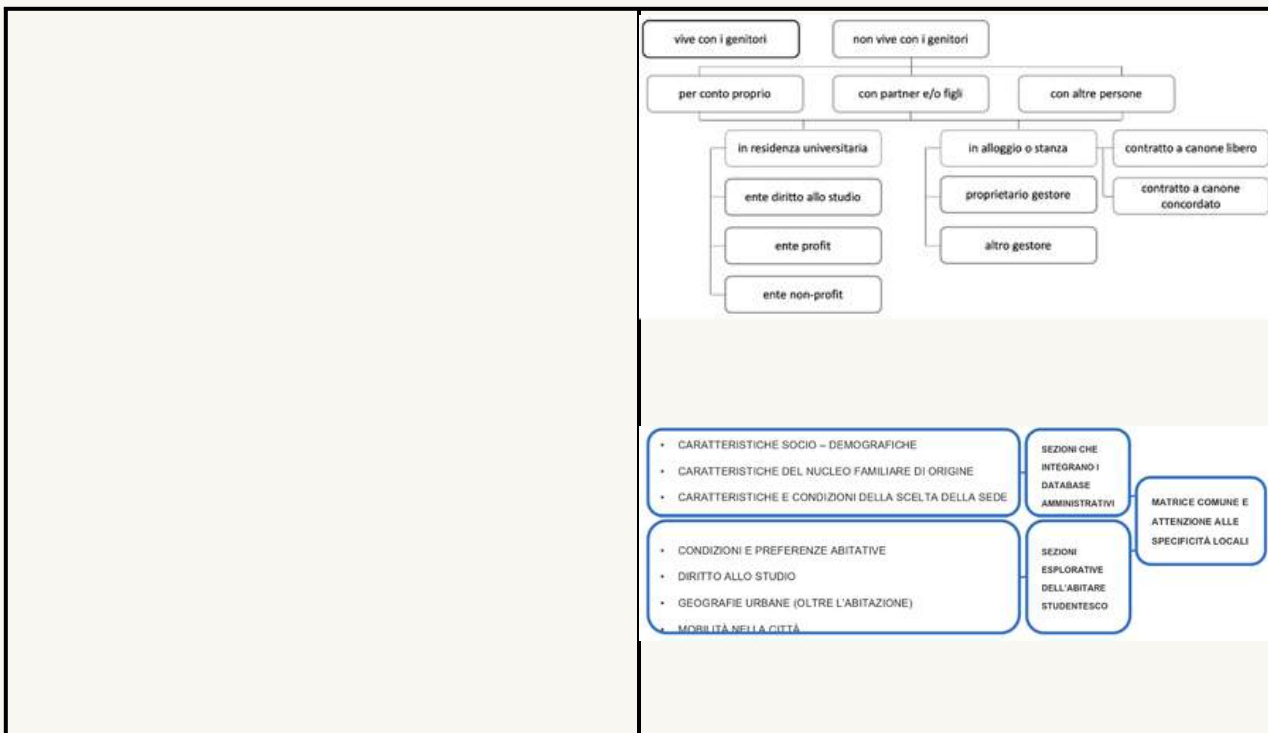
Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio/Territorio	Descrizione - Cosa rende rilevante
9mq / Venezia	<p>Mappatura abitare universitario su Venezia, a.a. 2022-2023</p> <p>https://ocio-veneziana.it/report/report-9mq-sull-abitare-universitario-a-veneziana-a-2022-2023</p>
HousingBo, LINUS / Bologna	<p>http://www.fondazioneinnovazioneurbana.it/progetto/housingbo</p>
OSA, Torino da Fuori, LINUS / Torino	<p>https://www.polito.it/impatto-sociale/polito-per-il-sociale/la-progettualita/le-esperienze-di-impatto-sociale/osa-osservatorio-student-abitare</p> <p>https://full.polito.it/wp-content/uploads/2022/09/220506_Libro_Report-Full_stampa.pdf</p>

<p>PoliMi – StudMiHome, UniMib – CASA, ABC, LINUS / Milano</p>	<p>https://www.studentslivinginmilan.polimi.it/ https://www.unimib.it/ugov/organizationunit/389807 https://www.abcmilano.com/it</p> <p>note: Bicocca analisi su stress finanziario</p>
<p>UniCity Lab, LINUS / Padova</p>	<p>https://www.unicitylab.eu/</p>
<p>Altre città in cui sono attivi gruppi di ricerca sul tema: Roma (Celata, Brollo...), Bari (Marinelli e colleghi) ...o in cui si è manifestato interesse a lavorare: Catania, Genova</p>	
<p>Camplus, SocialHub</p>	<p>Residenze private, asset finanziario, target studenti perché redditizio in questo periodo storico, ibridano affittanza turistica.</p>
<p>Cooperativa Sociale Urbana (Vicenza)</p>	<p>Stanno cercando di fare studentato universitario, ma molti problemi e le istituzioni non sono quasi più gli interlocutori. Serve fideiussione, ti danno i soldi, ti controllano per i primi tre anni, poi non si sa. Se non si occupano i posti non si sa cosa succede.</p> <p>urbanfair.it https://www.facebook.com/urbanascscs/?locale=it_IT</p>
<p>Mercati generali a Roma</p>	<p>Il rischio d'impresa diventa quasi esclusivamente a carico del pubblico, perché dopo pochi anni si può cambiare la destinazione d'uso</p>

Materiali prodotti nel laboratorio

Materiale prodotto	Dov'è conservato/Link
<p>Alberatura indagini (abitare diffuso - residenze universitarie, grazie Erica Mangione)</p>	<p>https://drive.google.com/drive/folders/1bIIC-81yo1Bm28lpC0HgU3-ut8R2S7Hk?usp=sharing</p>



Mappe

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

Proposta / tema	Descrizione · Cosa rende rilevante
-----------------	------------------------------------

Mancanza di omogeneità criteri per ERS/DSU	
Proposte per Comune di Roma (estendibili ad altri casi)	<ul style="list-style-type: none"> • Coordinamento tra comune, diritto allo studio, e chi gestisce fondi • Regolamento attuativo in cui si definisce canone effettivo che comprenda i servizi • Pubblicazione delle convenzioni (dovrebbe esserci per legge) • Determinazione dei contenuti delle convenzioni • Quadro normativo nazionale • Tema destinazioni d'uso (n.b. in base a destinazione d'uso cambiano i requisiti)
Analisi sul piano economico e sul rientro economico	A Milano i piano economici degli studentati sono dentro alle convenzioni. Serve fare analisi sul piano e sul rientro economico perché è uno dei motivi usati per giustificare i prezzi (e.g. per arredare una camera chiedevano 20k€)
Rappresentanza	Ripensare in maniera totale la rappresentanza, anche (e soprattutto) con il fine della trasparenza e maggiore responsabilità degli enti verso gli studenti come strumento di tutela.
Ruolo di cassa depositi e prestiti	Opacità
Tema educazione/consapevolezza/gestione finanziaria	Integrare in questionari
Studiare come si intrecciano i vari livelli normativi	Due binari: urbanistico e diritto allo studio. PNRR ha deregolamentato completamente l'urbanistica.
Residenze private: canone concordato ma poi servizi liberi, questo fa salire i prezzi.	Come farlo emergere, saltare, proporre limitazioni

LAB 3 – Mappare le città dal basso

Laura Fregolent | Università Iuav, Venezia

Laura Colini | Social Forum dell'Abitare

Abstract

Attraverso esperienze e progetti esistenti di mappatura critica, analizzeremo strumenti urbanistici di rappresentazione e diverse modalità di mappatura di città e territori, per capire come leggere e interpretare i fenomeni urbani attraverso mappe, dati e dispositivi visuali.

Condivideremo materiali, contenuti e progetti attualmente in corso, per capire riferimenti, esperienze e traiettorie di lavoro già avviate (ad es: mappatura degli sfratti, della vendita/alienazione patrimonio pubblico...). Saremo invitati a impostare una o più proposte di mappatura: definendo contenuti, approcci metodologici, fonti da utilizzare e possibili modalità di coinvolgimento e partecipazione degli abitanti. L'obiettivo è costruire insieme un primo quadro operativo, concreto e condiviso per utilizzare questo strumento per leggere, interpretare ma soprattutto agire nelle nostre città.

Introduzione

L'intervento introduttivo inquadra il tema della mappatura urbana "dal basso" come strumento di lettura e interpretazione delle trasformazioni della città, evidenziando come la produzione diffusa di conoscenza rappresenti una componente sempre più rilevante per comprendere le dinamiche urbane contemporanee. Il workshop si propone come spazio di lavoro collaborativo, orientato alla sperimentazione di strumenti operativi e al confronto tra esperienze.

Il punto di partenza è il riconoscimento della mappatura come dispositivo conoscitivo capace di rendere visibili fenomeni urbani complessi, difficilmente osservabili attraverso altre modalità di analisi. In questa prospettiva, la mappatura non è intesa come semplice rappresentazione, ma come pratica attiva che consente di costruire interpretazioni e supportare possibili forme di intervento.

Viene sottolineato come l'approccio metodologico si basi sull'integrazione tra attività di ricerca, didattica e osservazione diretta. Le esperienze richiamate mostrano come il coinvolgimento in pratiche di rilevazione sul campo consenta di costruire basi dati empiriche e di sviluppare "lenti" specifiche per leggere la città, mettendo in relazione fenomeni diversi.

In particolare, la sovrapposizione di dati e informazioni permette di evidenziare interconnessioni tra trasformazioni urbane, come nel caso delle relazioni tra commercio e diffusione delle locazioni turistiche. Questo approccio consente di cogliere processi più ampi, legati anche alla pressione turistica e alla ridefinizione degli usi dello spazio urbano.

In questa prospettiva, la mappatura “dal basso” emerge come pratica accessibile e replicabile, capace di essere adottata anche al di fuori dell’ambito accademico. Il workshop si configura quindi come uno spazio di sperimentazione volto alla costruzione di strumenti condivisi, utili sia per la produzione di conoscenza sia per l’azione nei contesti urbani.

Scheda

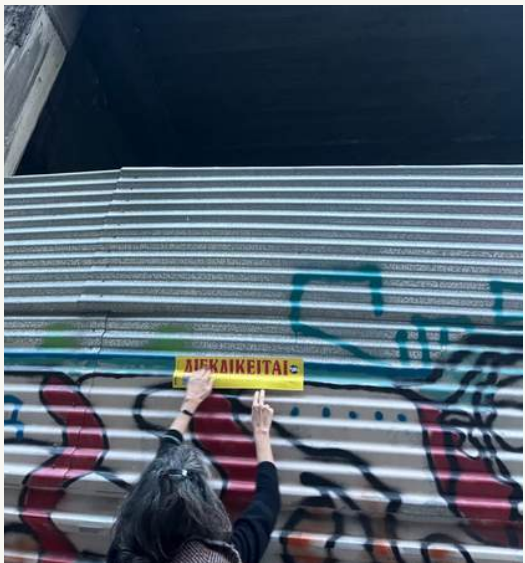
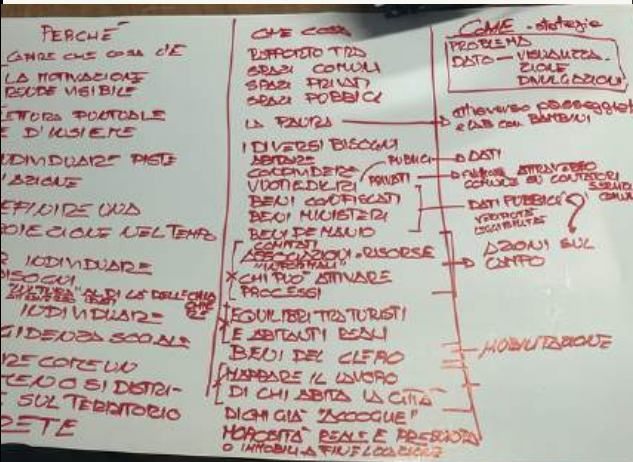
Fonti e risorse citate

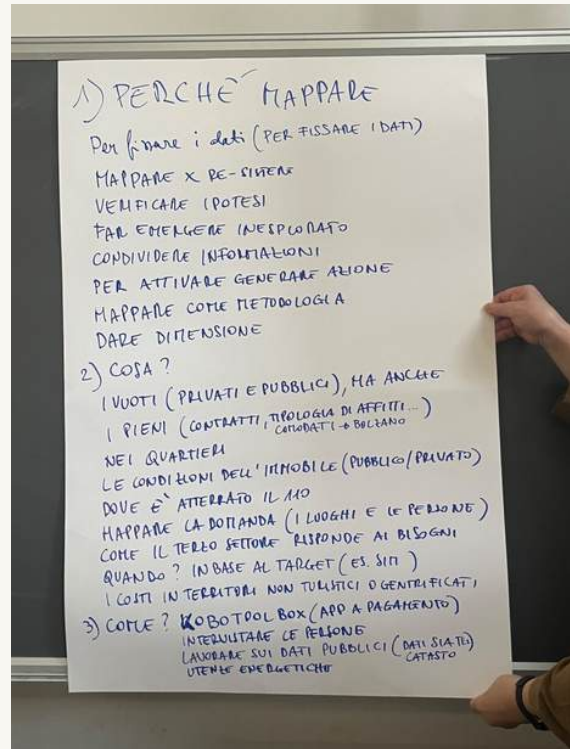
Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
Censimento permanente (dal 2021) della popolazione e delle abitazioni ISTAT	<p>http://dati-censimentipermanenti.istat.it/Index.aspx?DataSetCode=DCSS_ABITAZIONI</p> <p>I dati per le abitazioni si articolano in due classi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • abitazioni occupate e non occupate (per comune) • abitazioni occupate a titolo di proprietà, affitto, altro titolo (anche in questo caso per comune)
Bilanci e documenti prodotti da enti pubblici (Comuni, agenzie regionali ERP...)	<p>Ad es. i comuni altoatesini pubblicano sulla piattaforma provinciale Civis l’elenco delle abitazioni convenzionate, riservate ai residenti e a prezzo calmierato sul proprio territorio:</p> <p>https://civis.bz.it/it/temi/alloggi-convenzionati.html</p>
<p>Demanio</p> <ul style="list-style-type: none"> • immobili di proprietà e in uso allo Stato • “immobili dello Stato disponibili per operazioni di valorizzazione, riqualificazione e rifunzionalizzazione” • Piani Città 	<p>https://www.agenziademanio.it/it/immobili-di-proprietà-e-in-uso-allo-stato/</p> <p>https://www.agenziademanio.it/it/crea-valore-investi-con-noi/</p> <p>https://www.agenziademanio.it/it/agenzia/accordi-protocolli-convenzioni/piani-citta-immobili-pubblici/</p>
Beni confiscati	<p>https://benidestinati.anbsc.it/</p> <p>https://www.confiscatibene.it/openregio/immobilidestinati</p>
Beni ecclesiastici	<p>Manca un unico strumento che determini con esattezza il patrimonio immobiliare dei beni ecclesiastici che potrebbe costituire</p>

	<p>una risorsa per il rilancio di alloggi sociali. L'Ufficio Nazionale per i beni culturali ecclesiastici e l'edilizia di culto utilizza i Sistemi Informativi Geografici (GIS).https://beweb.chiesacattolica.it/edificidiculto/</p> <p>Il catasto è insufficiente, si necessitano visure ipotecarie per informazioni precise)</p>
Utenze energetiche	Specie come base per la raccolta dati riguardanti vuoti abitative

Strumenti e metodologie

Strumento/Metodo	Descrizione - Contesto d'uso
Analisi qualitativa	Integrazione di dati da questionari, interviste, raccolta dati sul campo attraverso osservazione diretta, diari strutturati e analisi narrativa, con l'obiettivo di restituire esperienze situate e dimensioni vissute delle condizioni abitative
Analisi quantitativa	Integrazione di dati ufficiali relativi alla tematica specifica coperta dalla mappatura
Strumentazione online	<p>App KoboToolbox (a pagamento) https://www.kobotoolbox.org/</p> <p>Openstreetmap https://www.openstreetmap.org/about/; Umap https://umap.openstreetmap.fr/en/;</p> <p>QGis https://qgis.org/;</p> <p>ODK (Open Data Kit) https://getodk.org/</p>
Mappe collettive (esempi per ispirazioni)	<p>Mappe e osservatori contro lo sfratto: USA https://antievictionmap.com/; Brasile https://www.labcidade.fau.usp.br/evictions-in-sao-paulo-metropolitan-area/</p> <p>Mappatura delle gentrificazione a Berlino: https://gentrimap.herokuapp.com/</p> <p>Laboratorio di geografia critica ed esplorazione psicogeografica https://venerala.org/?eventi=cartografia-resistente-tracce-e-memorie:</p>

	<p>Thessaloniki, mapping di alloggi vuoti per la creazione di un'agenzia sociale pubblica https://thessalonikisocialatlas.arch.auth.gr/en/items/prosengizontas-tis-kenes-katoikies-sto-dimo-thessalonikis/</p>
<p>Segnali come Adesivi ("pirati"), tagging et al.</p>	<p>Ne sono stati usati per evidenziare il dilagare delle locazioni turistiche brevi (a Firenze, Venezia, Atene per segnalare alloggi abbandonati da utilizzare per collaborative housing...)</p> 
<p>Edifici/soggetti/aree beneficiari di bonus edilizi</p>	
<p>Risultati delle esercitazioni su come attivare un osservatorio locale: Perché? Cosa? Come?</p>	



Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

I tre gruppi si sono interrogati sulle ragioni, oggetti e modalità di qualsiasi mappatura di città, convergendo sull'opportunità di forme "dal basso" come anche sulla necessità di dati pubblici accessibili e utilizzabili. In particolare, si è delineata una prospettiva attenta non solo ai "vuoti" (abitazioni sfitte, quartieri spopolati...) e ai "pieni" (tipologie di contratti, valori immobiliari...), ma anche al nesso tra abitazione/abitare e servizi e attrezzature collettive. Oltre ad una sempre più diffusa insostenibilità dell'abitare, anche la privatizzazione dello spazio pubblico meriterebbe uno sforzo di mappatura.

LAB 4 – Vuoti abitativi

Marco Guerzoni | OMSA

Abstract

Quantificare le abitazioni non utilizzate e la loro distribuzione spaziale in una città/territorio rappresenta un elemento rilevante per comprendere se e come una quota di questo patrimonio possa essere reintrodotta nel mercato abitativo (per la locazione o per la vendita). Si tratta di alloggi che a una certa data non risultano destinati ad alcun uso (né residenziale, né turistico o di seconda casa), in quanto privi di utenze e non occupati. Questa tipologia di alloggio non è rilevabile da fonti ISTAT (di tipo censuario) ma può essere stimata, ad esempio, incrociando differenti banche dati in possesso delle amministrazioni comunali (almeno quelle più strutturate): come quella dei dati catastali che individua alloggi che non sono prime case, non pagano la TARI,... e quindi risultano non utilizzate. L'OSMA di Bologna ha adottato questa metodologia:

<https://www.pianoabitarebologna.it/wp-content/uploads/2025/01/Quaderno-3-Stima-delle-abitazioni-potenzialmente-vuote-a-Bologna.pdf>

Il laboratorio si rivolge ad amministratori, operatori ma anche abitanti, osservatori e movimenti che si occupano di e intervengono nelle politiche abitative per capire le ragioni della non utilizzazione; la tipologia di detentori di questo patrimonio e le condizioni (economiche e normative) per la reimmissione sul mercato di questi alloggi.

Introduzione

L'intervento introduttivo inquadra il tema dei vuoti abitativi all'interno della più ampia questione urbana e abitativa, evidenziando come la presenza di appartamenti e immobili non utilizzati rappresenti una componente strutturale delle dinamiche contemporanee. Il fenomeno viene interpretato non come anomalia marginale, ma come esito di processi economici, sociali e istituzionali che incidono sul funzionamento del mercato immobiliare.

Il punto di partenza è il riconoscimento di una contraddizione significativa: la coesistenza tra una quota rilevante di patrimonio edilizio inutilizzato o sottoutilizzato e una domanda abitativa insoddisfatta. Tale dinamica richiama la necessità di strumenti di analisi capaci di cogliere la complessità del fenomeno e le sue diverse articolazioni.

Il concetto di "vuoto abitativo" include situazioni eterogenee: dagli immobili sfitti a quelli temporaneamente inutilizzati o destinati ad altri usi pur essendo potenzialmente abitabili: è necessario individuare i vuoti fisiologici, legati al normale funzionamento del mercato, e quelli strutturali o persistenti, che rappresentano invece una criticità.

Queste dinamiche si inseriscono in un quadro più ampio di trasformazioni urbane, contribuendo a ridefinire l'uso del patrimonio edilizio e le condizioni di accesso alla casa. In questo contesto, i vuoti abitativi non rappresentano solo un problema, ma anche una potenziale risorsa.

Il progetto avviato dal Comune di Bologna costituisce un modello condiviso di conoscenze e strumenti di analisi mappatura e prospettive di riuso dei vuoti abitativi, con l'obiettivo di individuare possibili leve operative per capire se e come è possibile recuperare tali alloggi.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
Banca dati catastale	
Banca dati tributi IMU	
Banca dati Tari	
Utenze domestiche elettriche (esclusivamente principale fornitore energia elettrica)	
Quaderno dell'Osservatorio Metropolitano sul Sistema Abitativo di Bologna – Stima delle abitazioni potenzialmente vuote a Bologna	https://www.pianoabitarebologna.it/wp-content/uploads/2025/01/Quaderno-3-Stima-delle-abitazioni-potenzialmente-vuote-a-Bologna.pdf

Strumenti e metodologie

Strumento/Metodo	Descrizione · Contesto d'uso
Elaborazione di criteri per individuare il vuoto	Se l'abitazione risponde ad almeno un criterio proveniente dalle fonti citate viene esclusa dalla mappatura
Algoritmo di calcolo	Usato per confermare o correggere i vuoti abitativi individuati con la metodologia sopra indicata

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

- Perché esiste questo tipo di vuoto?
- Quanto “replicabile” è lo studio condotto a Bologna, in mancanza di volontà politica (a livello di amministrazione comunale)?
- Come agire dopo aver individuato i vuoti abitativi “privati”? Sono state rilevate alcune criticità in termini di privacy, e quindi sulle modalità di presa contatto con i proprietari, sullo stato di manutenzione dell'alloggio, sulle eventuali risorse per l'adeguamento eventuale degli appartamenti e quindi sulle finalità stesse della rilevazione. Inoltre la rilevazione fotografa ad un determinato momento la situazione (quanti vuoti abitativi “privati” ci sono in un determinato momento in un determinato contesto) ma non ricostruisce la storia di quei vuoti (da quanto tempo sono vuoti, ad esempio).
- Come trasformare questi vuoti in opportunità abitative attraverso, ad esempio, canoni concordati e altre tipologie di affitti medio-lunghi?

Assemblea | Non c'è più spazio da perdere

Valentina Valerio | Laboratorio Climatico Pandora

Nicola Ianuale | Gruppo di Lavoro Via Piave

Sarah Gainsforth | Ricercatrice indipendente

Laura Colini | Social Forum Abitare

Laura Mariani | CGIL

Andrea Alzetta | Spin Time



L'assemblea "Non c'è più spazio da perdere" si svolge a Mestre nello spazio occupato dell'ex CUP di via Antonio da Mestre, un edificio abbandonato da anni e riaperto nel 2021 con la campagna Occupy Degrado. L'iniziativa nasce con l'obiettivo di ribaltare la narrazione dominante sul degrado urbano: non sono le persone che vivono ai margini o gli spazi inutilizzati a generare marginalità e insicurezza, bensì l'abbandono istituzionale, la speculazione e la mancanza di politiche sociali e abitative.

L'assemblea ospita la presentazione della proposta di legge dal basso elaborata dal Social Forum dell'Abitare per una nuova politica nazionale sulla casa. Il confronto intreccia il tema dell'emergenza abitativa con quello della trasformazione urbana, della turistificazione e della progressiva espulsione delle fasce sociali più fragili dai centri urbani.

Il luogo scelto per l'incontro assume un forte valore simbolico. L'ex CUP sorge infatti in un'area segnata da anni di abbandono e speculazione, conosciuta come il "buco di Mestre", dove un tempo si trovavano i padiglioni dell'ospedale Umberto I, lasciati progressivamente deteriorare prima della vendita ad Alì Supermercati da parte dell'Amministrazione comunale. In questo contesto, il recupero dello spazio occupato rappresenta un tentativo concreto di

sottrarre luoghi vuoti al degrado e restituirli alla città attraverso pratiche collettive di cura e riappropriazione.

Il nome “Pandora” richiama non solo il mito del vaso, ma anche il pianeta immaginario del film *Avatar*, sfruttato dalle potenze terrestri per l'estrazione di risorse rare. Nel racconto cinematografico, la popolazione locale difende il proprio territorio e il proprio rapporto con la natura dall'aggressione estrattiva.

La riflessione promossa dagli attivisti di Pandora con Sara Gainsforth lega, quindi, il tema dei vuoti urbani a una più ampia crisi sociale che attraversa la città. Dopo Roma, Mestre è infatti tra le città italiane maggiormente colpite dalle morti per overdose di eroina, fenomeno che coinvolge consumatori sempre più giovani e che viene letto anche come conseguenza della disgregazione del tessuto sociale, della precarietà e dell'abbandono di interi quartieri.

A poca distanza dall'ex CUP si trova via Piave, una delle aree che più rappresentano le contraddizioni di Mestre: da un lato segnata da marginalità sociale, degrado urbano e fragilità economiche, dall'altro attraversata da esperienze di attivazione civica e pratiche di solidarietà dal basso. Negli anni, la zona è diventata uno dei principali simboli del dibattito pubblico sulla sicurezza urbana, spesso raccontata attraverso narrazioni emergenziali e securitarie. Allo stesso tempo, però, via Piave è anche uno spazio vivo, attraversato da reti associative, iniziative culturali e percorsi di mutualismo che cercano di ricostruire legami sociali in un contesto complesso. Qui opera da anni il Gruppo di Lavoro Via Piave.

Il Laboratorio Climatico Pandora e il Gruppo di Lavoro Via Piave, così come l'esperienza di Spin Time a Roma, propongono una diversa idea di città: se le istituzioni abbandonano gli spazi urbani, questi possono, devono, essere riaperti e trasformati collettivamente in luoghi di socialità, mutualismo e partecipazione.

Il Laboratorio Climatico Pandora e il Gruppo di Lavoro Via Piave fanno parte della rete “Riprendiamoci la città”, un coordinamento di comitati, associazioni e cittadini nato a Mestre con l'obiettivo di contrastare il degrado urbano e l'abbandono dei quartieri attraverso pratiche di partecipazione dal basso e cura collettiva degli spazi urbani. La rete promuove un'idea di sicurezza sociale fondata non sulla sola dimensione repressiva, ma sulla presenza di servizi, relazioni di comunità, inclusione sociale e diritto all'abitare, considerati elementi essenziali per costruire quartieri più vivibili e coesi.

Il diritto all'abitare, infatti, non può essere ridotto alla semplice disponibilità di un tetto, ma deve essere inteso come parte integrante di un più ampio diritto alla città e alla qualità della vita urbana. Per questo motivo, la proposta di legge nazionale dal basso elaborata dal Social Forum dell'Abitare insiste sulla necessità di integrare le politiche abitative con quelle di rigenerazione urbana, coniugando giustizia sociale e giustizia ambientale. L'obiettivo è migliorare la qualità della vita degli abitanti, rafforzare la coesione sociale e promuovere modelli di sviluppo urbano sostenibili, evitando che le trasformazioni urbanistiche si traducano esclusivamente in operazioni speculative e immobiliari prive di ricadute positive per le comunità locali.

Tavola Rotonda | Locazioni turistiche brevi: regolamentazioni, dati, prospettive

Filippo Celata | Università La Sapienza, Roma

Giacomo Menegus | OCIO

Grazia Galli | Progetto Firenze

Alberto Campailla | Nonna Roma / Social Forum dell'Abitare Roma

Introduce e modera: Remi Wacogne | OCIO

Panoramica Internazionale e Nazionale sulla Regolamentazione delle Locazioni Turistiche Brevi

Filippo Celata ha fornito una panoramica dettagliata sulle diverse strategie di regolamentazione delle locazioni turistiche brevi adottate in Europa e in Italia, evidenziando le differenze tra approcci come il time cap e le restrizioni zonali, e sottolineando le difficoltà di enforcement e la necessità di una volontà politica forte per ottenere risultati concreti.

- **Approcci regolatori europei:** ci sono due principali approcci regolatori adottati in Europa (anche in combinazione): il time cap, che limita il numero di giorni in cui una proprietà può essere affittata a breve termine, e le restrizioni zonali, che bloccano nuove registrazioni in aree saturate. Sono stati portati alcuni esempi di città come Amsterdam, Parigi, Barcellona e Berlino. La mancanza di retroattività delle misure zonali favorisce chi già opera nel mercato, mentre il time cap è difficile da applicare senza la collaborazione delle piattaforme.
- **Collaborazione con le Piattaforme:** è stato evidenziato che alcune piattaforme, come Airbnb, preferiscono il modello time cap perché permette una maggiore rotazione degli operatori, mentre si oppongono alle restrizioni zonali che bloccano il mercato. Tuttavia, l'efficacia delle misure dipende dalla condivisione dei dati e dalla capacità di enforcement.
- **Difficoltà di enforcement:** molte città incontrano difficoltà nell'applicare le restrizioni a causa della mancanza di strumenti di controllo efficaci e della necessità di azioni congiunte e volontà politica. A Parigi, ad esempio, l'irregolarità è diffusa nonostante le norme stringenti.
- **Prospettive europee:** a maggio entrerà in vigore un regolamento europeo che obbligherà le piattaforme a condividere dati con le amministrazioni, e il commissario con delega all'housing ha annunciato un nuovo intervento sul tema entro fine 2026, ma l'Unione Europea non ha competenza diretta sulla materia e le misure adottate saranno, pertanto, principalmente di indirizzo.

REGOLAMENTAZIONI E LIMITAZIONI AGLI AFFITTI BREVI IN ALCUNE CITTÀ EUROPEE, 2025

Città	Registrazione	Autorizzazione	Limite annuale giorni di affitto	Obbligo residenza	Restrizioni per zona	Autorizzazione condominio	Cooperazione con / obblighi per le piattaforme
Amsterdam	Si	Si	30 giorni (+ soggiorno minimo 7 gg)	Si	Divieto in tre quartieri centrali (annullato nel 2023)	Si	Condivisione dati e rimozione annunci irregolari (interrotto)
Berlino	Si	Si	90 giorni	Si	Si (alcuni distretti non rilasciano nuove licenze)	No	No
Vienna	No	Si (se residenza principale e > 90 gg)	90 giorni	Si	Si (divieto nelle zone residenziali, esteso nel 2024 a tutta la città)	Si	Condivisione dati e rimozione annunci irregolari
Parigi	Si	Si (se residenza principale e > 120 gg l'anno)	120 giorni	Si	Si (compensazione rafforzata nelle aree a maggiore pressione)	Si	Condivisione dati e blocco annunci irregolari (4 distretti)
Copenaghen	No	No	70 giorni (100 giorni sulle piattaforme cooperative)	Si	No	No	Condivisione dati
Londra	No	Si (se residenza principale e > 90 gg l'anno)	90 giorni	No	No	No	Rimozione annunci irregolari
Istanbul	Si	Si (se > 100 gg l'anno)	100 giorni (senza licenza)	No	No	Si	No
Bruxelles	So	Si	120 giorni (nella residenza principale)	No	No	Si	Condivisione dati
Barcellona	Si	Si	No	No	Si (limiti generali e differenziati per zone)	Si	Condivisione dati e rimozione annunci irregolari
Madrid	Si	Si	No	No	Si (nelle aree centrali solo se con ingresso indipendente)	Si	Condivisione dati (interrotto)
Firenze	Si	Si	No	No	Si (blocco registrazioni in zona Unesco)	No	No
Lisbona	Si	No	No	No	Si (registrazioni limitate nelle "aree di contenimento")	No	No
Porto	Si	No	No	No	Si (registrazioni limitate nelle "aree di contenimento")	No	No
Atene	Si	No	No	No	Si (blocco registrazioni primi 3 distretti)	No	Condivisione dati e rimozione annunci irregolari
Edinburgo	Si	Si (non obbligatorio in residenze principali)	No	No	No	No	No

Fonte: aggiornamento di Bel-Cetata, F. (2023), da: Colomb-de Souza, 2021; Governo scozzese, 2019, 2022; von Briel-Doinicar, 2021; Hübscher-Kallert, 2023; Nieuwland-Van Melik, 2020; Airbnb, 2019, 2022a, 2022b; Comune di Lisbona, 2025; Comune di Porto, 2025; Città di Venezia, 2025; AADE, 2022; Guest Ready, 2022; Greater London Authority, 2022; Comune di Edinburgo, 2022; Aguilera et al., 2025.

Quadro Normativo Italiano e Iniziative Regionali

Giacomo Menegus ha analizzato l'evoluzione normativa sulle locazioni turistiche brevi nel contesto italiano, illustrando le principali leggi regionali (Toscana, Emilia-Romagna, Provincia Autonoma di Bolzano) e la giurisprudenza che ha permesso alle Regioni e alle amministrazioni locali di intervenire, soffermandosi sulle differenze di approccio e sulle criticità di attuazione.

Mentre a livello nazionale la normativa appare carente, parlare del "come" regolamentare è già una conquista – anche della campagna di Alta Tensione Abitativa: fino a qualche anno fa sembrava difficile anche la possibilità giuridica stessa di intervenire sul fenomeno.

- **Evoluzione giuridica:** anche grazie ad alcune sentenze della Corte costituzionale (Corte cost. nn. 84 del 2019, 94 del 2024, 186 del 2025) è stato chiarito che la destinazione di un immobile a locazione turistica può essere regolamentata dalle Regioni e dai Comuni per motivi di interesse pubblico, superando la (supposta) intangibilità del diritto di proprietà privata.
- **Legge Toscana:** la legge toscana, ispirata alla proposta di Alta Tensione Abitativa (ATA), consente ai comuni a più alta densità turistica, sulla base di specifica zonizzazione, di prevedere soglie massime al numero di immobili destinati a locazione turistica. La disciplina, che prevede autorizzazioni con la durata di 5 anni per l'esercizio della locazione turistica nelle aree sottoposte a restrizione, troverà applicazione anche rispetto alle attività già in essere una volta trascorso un periodo

di transizione. In questo modo si cerca di affrontare anche il tema della retroattività della legislazione, che si pone in modo più problematico rispetto agli interventi urbanistici. Il ricorso del Governo contro la legge toscana è stato respinto con la sentenza della Corte costituzionale n. 186 del 2025.

- **Legge Emilia Romagna:** l'Emilia-Romagna ha introdotto una sottocategoria urbanistica per le locazioni brevi, applicando restrizioni solo agli affitti inferiori a 30 giorni. Tra gli interventi che possono effettuare i comuni si segnala in particolare la possibilità di fissare percentuali massime non solo su base zonale, ma anche a livello di singoli edifici nei centri storici, affrontando così il tema della problematica convivenza tra residenti e attività turistiche nei contesti condominiali. Sono previsti anche limiti a interventi edilizi funzionali al cambio d'uso verso locazione breve (es. frazionamenti). La legge è stata impugnata dal Governo davanti alla Corte costituzionale.
- **Legge della Provincia Autonoma di Bolzano:** la legge della Provincia Autonoma di Bolzano ha inizialmente congelato il numero di posti letto turistici al livello del 2019, prevedendo sistemi dinamici di riattribuzione dei posti "liberati" nel frattempo, ma la fase di attuazione ha fortemente depotenziato la misure introducendo un contingente aggiuntivo e suscitando proteste da parte delle associazioni locali, che segnalano peraltro un effetto contraddittorio della legge, con espansione ulteriore dell'offerta ricettiva.
- **Iniziative in altre Regioni:** altre regioni come Veneto, Liguria e Puglia stanno lavorando a proposte di regolamentazione che si ispirano in parte ai modelli già adottati, ma il quadro rimane frammentato e in evoluzione.

Esperienze Locali: Firenze

Grazia Galli ha condiviso l'esperienza di Firenze nell'applicazione delle regolamentazioni, illustrando il ruolo delle associazioni, le difficoltà di *enforcement*, l'impatto sui residenti e la necessità di strumenti di monitoraggio e controllo efficaci.

- **Caso Firenze:** Firenze è stata la prima città "d'arte" italiana ad adottare una regolamentazione sulle locazioni turistiche brevi, grazie al lavoro di rete tra associazioni, sindacati e amministrazione. Ma nonostante i progressi normativi l'*enforcement* resta una sfida e sono già in corso tentativi di aggirare le nuove regole.
- **Impatto sui residenti:** la presenza massiccia di locazioni turistiche brevi nei condomini comporta un aumento dei costi per i residenti oltre a una difficile convivenza tra esigenze turistiche e residenziali.
- **Sportello di Ascolto:** Già qualche anno fa l'Associazione Progetto Firenze, insieme a SUNIA e Federconsumatori Toscana ha attivato a Firenze il primo sportello di ascolto - *Questo condominio non è un albergo* - per raccogliere testimonianze dirette e dati sull'impatto sull'abitare delle locazioni brevi. Un'esperienza che si è poi estesa ad altre città e che è stata molto utile a documentare che la narrazione ufficiale spesso sottostima il fenomeno e quanto i costi reali per la comunità siano elevati.

Esperienze Locali: Roma

Alberto Campailla ha descritto come la questione degli affitti brevi turistici sia emersa con forza anche a Roma, dove il Comune ha introdotto una nuova categoria urbanistica e sta discutendo un regolamento che prevede un sistema di autorizzazioni, registro pubblico e indici di saturazione per bloccare nuove locazioni in aree già saturate.

- **Ruolo delle associazioni:** a Roma, associazioni come Nonna Roma hanno collaborato con reti di cittadini e altre realtà per promuovere la necessità di una regolamentazione, sottolineando quanto sia importante sostenere e investire nella realizzazione di osservatori e strumenti di controllo per monitorare efficacemente il fenomeno.

Sfide attuative e prospettive future

Come superare le difficoltà nell'attuazione delle norme? Occorrono azioni di controllo, politiche per l'abitare in senso lato, e una determinata volontà politica per contrastare il fenomeno degli affitti brevi turistici. Le competenze amministrative e la partecipazione della società civile sono fondamentali. La tavola rotonda ha finalmente evidenziato alcune direzioni e proposte:

- Il nuovo **regolamento europeo sul data sharing** (e già in parte il **Digital Services Act**) offrirà strumenti per ottenere dati dalle piattaforme. Inoltre evidenzia che sarà anche necessario che le amministrazioni italiane imparino a conoscere meglio le possibilità offerte a livello europeo e utilizzino alcuni strumenti per rendere efficaci norme e controlli (ad es. meccanismi di *notice & action* per la rimozione degli annunci illegali).
- **Necessità di azioni congiunte:** occorre agire contemporaneamente su più fronti, affrontando non solo le locazioni brevi turistiche ma anche il problema dei vuoti, del costo degli affitti a medio termine e delle politiche urbanistiche, per ottenere risultati concreti sul diritto all'abitare.
- **Raccolta e condivisione dati sulle locazioni turistiche:** avviare la raccolta sistematica e la condivisione dei dati sulle locazioni turistiche brevi tra piattaforme, amministrazioni e ricercatori, sfruttando le possibilità offerte dal regolamento europeo sul data sharing e notificando alle piattaforme gli annunci illegali.
- **Estensione delle restrizioni sulle locazioni turistiche a Firenze:** valutare e definire l'estensione delle restrizioni sulle locazioni turistiche brevi anche oltre il centro storico di Firenze, includendo nuove aree soggette a regolamentazione. Si comincia anche a discutere di coordinare una possibile estensione in specifici comuni dell'area metropolitana.
- **Monitoraggio degli effetti delle regolamentazioni a Firenze:** monitorare e valutare gli effetti concreti delle nuove regolamentazioni sulle locazioni turistiche a Firenze, con particolare attenzione all'impatto sulle zone limitrofe al centro storico.
- **Funzionamento e finanziamento dell'Osservatorio sulle locazioni turistiche a Roma:** assicurare che l'Osservatorio comunale sulle locazioni turistiche a Roma sia operativo e dotato delle risorse necessarie per monitorare efficacemente il fenomeno e supportare le politiche pubbliche.

Laboratori | Verso un archivio pubblico dell'abitare.

Come si costruisce la conoscenza pubblica sull'abitare? Da dove si parte quando si vuole analizzare in modo integrato la crisi abitativa di una città o di un territorio?

LAB 1 – Mappare le locazioni turistiche brevi.

Alice Corona | OCIO

Giacomo Salerno | Università di Siena / OCIO

Alessandro Tonin | OCIO

Abstract

Quali dati possiamo utilizzare per analizzare il fenomeno delle Locazioni Brevi Turistiche? è possibile capire l'impatto che hanno sull'abitare nelle nostre città? Attraverso un approccio pratico e collaborativo, cercheremo di condividere le principali fonti dati, per capire la diffusione del fenomeno, il suo impatto e le narrazioni che lo accompagnano. Analizzeremo dove e come reperire informazioni affidabili: open data, piattaforme digitali e strumenti di data scraping. L'obiettivo è comprendere cosa è visibile, cosa rimane opaco e quali domande è possibile (o non è possibile) porre ai dati disponibili. Esploreremo diversi modi di comunicare e interpretare i dati sulle LTB: la narrazione delle piattaforme e quelle dei movimenti degli abitanti e le loro pratiche.

Introduzione

Il punto di partenza è il riconoscimento della mappatura come dispositivo conoscitivo capace di rendere visibili fenomeni complessi e difficilmente osservabili attraverso altre modalità. In questa prospettiva, la mappatura non è intesa come semplice rappresentazione, ma come pratica analitica attiva, in grado di costruire conoscenza e supportare possibili forme di intervento, andando a cercare fonti dati e valutandone limiti e implicazioni.

La parte iniziale prende come esempio il lavoro di OCIO Venezia, ripercorrendo le fonti date utilizzate e le potenzialità o limiti di ciascuna. È stata inoltre ribadita l'importanza dell'osservazione diretta e sul campo, come indispensabile complemento ai dati provenienti da fonti istituzionali e piattaforme digitali. In fase di chiusura, sono stati raccontate le iniziative di OCIO per divulgare i dati in maniera partecipata e ludica, per esempio durante la CURA (Camminata Urbana per la Riappropriazione dell'Abitare) o le pratiche di altre realtà internazionali, come ad esempio le iniziative promosse da ABDT - Assemblea de Barris pel Decreixement Turístic - di Barcellona, del Movimento Referendo pela Habitação di Lisbona. In questa prospettiva, la mappatura delle locazioni turistiche brevi emerge come uno strumento replicabile e operativo, capace di supportare sia la comprensione dei fenomeni urbani sia l'elaborazione di strategie di intervento, pur in presenza di limiti legati alla disponibilità e alla qualità dei dati.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Descrizione · Contesto d'uso
Piattaforma Monithon	<p>Contiene i dati su progetti pubblici finanziati, in più di 1.000 casi arricchiti dalle schede di monitoraggio civico qualitative create dal basso.</p> <p>monithon.eu e reports.monithon.eu</p>
Piattaforma e dati OpenTender	<p>Gestita e aggiornata dal Government Transparency Institute (GTI). Oltre ai dati amministrativi contiene dati relativi alla trasparenza e integrità delle procedure di appalto, evidenziando i red flag di ciascuna gara.</p> <p>https://opentender.eu/it</p>
Database OpenCoesione	<p>Dati sui singoli progetti finanziati; Dati su indicatori di output e risultato; Navigabile per programma, territorio, tema, ciclo di programmazione, etc; Molti dati georeferenziati per comune.</p> <p>https://opencoessione.gov.it/it/</p>
Sezione "Amministrazione Trasparente"	
Database ANAC	<p>Dati dettagliati su tutti i bandi di gara</p> <p>https://dati.anticorruzione.it/opendata</p>
Piattaforma Unica Trasparenza	<p>Quadro aggiornato sulle gare per Ente</p> <p>https://put.anticorruzione.it/ricerca</p>
OpenCUP	<p>OpenCUP mette a disposizione i dati, in formato aperto, sulle decisioni di investimento pubblico registrate con il Codice Unico di Progetto (CUP)</p> <p>http://www.opencup.gov.it/</p>

ItaliaDomani > Investimenti	<p>Informazioni sulla «cornice di policy» di ciascun progetto: Missione (es. Inclusione e Coesione); Componente (es. Rigenerazione Urbana); Investimento (es. Pinqua); Informazioni sui singoli progetti (compresi i pagamenti); Informazioni sui bandi di gara correlati</p> <p>https://www.italiadomani.gov.it/content/so-gei-ng/it/it/Interventi/investimenti.html</p>
OpenPNRR by OpenPolis	<p>Piattaforma non governativa, creata dalla società civile: Fondazione OpenPolis; Rielabora in forma più accessibile i dati che il MEF pubblica sul portale ItaliaDomani</p> <p>https://openpnrr.it/progetti/</p>

Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio / Territorio	Descrizione - Cosa rende rilevante
<p>Monitoraggio Rigenerazione urbana dell'area della "ex casa dello studente"</p> <p>https://it.monithon.eu/report/view/2409</p>	<p>Esempio di monitoraggio civico su tema dell'abitare</p>
<p>ABITARE UDINE: QUARTIERE SAN DOMENICO 2030 COMUNITÀ AL PLURALE"</p> <p>Intervento di Riquilificazione e Rigenerazione Urbana del complesso immobiliare di edilizia residenziale pubblica</p> <p>https://it.monithon.eu/report/view/1780</p>	
<p>Pagina di monitoraggio OCIO "Gli squilibri del turismo veneziano"</p> <p>https://ocio-veneziana.it/report/gli-squilibri-del-turismo-veneziano</p>	

Materiali prodotti nel laboratorio

Mappatura delle fonti sulle locazioni turistiche brevi: mappature.ocio-venezia.it

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

Proposta / tema	Descrizione · Cosa rende rilevante
<p>Proseguire il monitoraggio di progetti ERP o social housing con gli strumenti forniti, quali:</p>	<p>Alcuni progetti presenti nella piattaforma Monithon: Recupero dell'Ospizio Contarini; Co-Housing ed ERP - un nuovo modo di abitare insieme; Alloggi con servizi di assistenza collettivi; Intervento alloggi sfittione Pertini; Riqualificazione energetica complesso Case Rosse; VIA TORINO 164, MESTRE RIQUALIFICAZIONE IMMOBILE IN UNO STUDENTATO; RECUPERO EDILIZIO ALLOGGI COMUNALI ERP CENTRO STORICO E ISOLE - C.I. 14097</p>
<p>Applicare la metodologia di ricerca monithon anche ad altri casi studio oltre a quelli individuati</p>	

LAB 2 – Regolamentare si può.

Giacomo Menegus / OCIO

Giacomo Infelise / OCIO

Abstract

Quali sono gli strumenti che abbiamo a disposizione per regolamentare le locazioni brevi turistiche? A partire dal quadro normativo delineato nel corso della Tavola Rotonda, proveremo ad approfondire alcuni dispositivi normativi con particolare attenzione alla scala comunale al fine di delineare il perimetro al cui interno è possibile muoversi, evidenziando questioni concrete. Una parte del lavoro sarà dedicata al confronto tra gli strumenti previsti dalle regolamentazioni già vigenti – come quelle adottate in Toscana ed Emilia-Romagna, insieme alle proposte contenute nell'emendamento Pellicani – per comprenderne l'impianto, le finalità, gli effetti concreti, le criticità e le difficoltà di attuazione: attraverso un'analisi comparativa, si discuteranno limiti e potenzialità.

Questa attività di analisi e approfondimento risponde alle esigenze degli amministratori chiamati a intervenire per regolamentare il fenomeno ma anche a quelle di abitanti, comitati, associazioni che chiedono un intervento adeguato in materia sia per partecipare alla discussione politica sia per effettuare le opportune verifiche sulla corretta attuazione di quei regolamenti.

Introduzione

Il workshop si propone di discutere strumenti e pratiche per la regolamentazione delle locazioni brevi turistiche, collocando tale tema all'interno di una riflessione più ampia sulla crisi abitativa e sulle trasformazioni del mercato immobiliare.

L'obiettivo non è limitarsi a una lettura settoriale del fenomeno, ma individuare leve operative — normative, urbanistiche e organizzative — in grado di incidere concretamente sulle dinamiche in atto. In questa prospettiva, il laboratorio assume anche una funzione di confronto tra esperienze territoriali, finalizzata alla costruzione di strumenti condivisi.

Viene sottolineato come la regolamentazione degli affitti brevi turistici, se affrontata in modo isolato, rischi di produrre effetti limitati. Essa deve essere invece integrata in una strategia più ampia di politica abitativa, capace di affrontare lo squilibrio tra domanda e offerta e le difficoltà di accesso alla casa.

Si evidenzia anche la necessità di rafforzare le basi conoscitive a supporto delle politiche. L'utilizzo di dati integrati e la costruzione di indicatori territoriali rappresentano condizioni fondamentali, pur in presenza di rilevanti criticità legate all'accesso, alla qualità e all'interoperabilità delle informazioni disponibili.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
Art. 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante) d.P.R. n. 380/2001	https://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.presidente.repubblica:2001;380~art23ter!vig=

Strumenti e metodologie

Strumento/Metodo	Descrizione · Contesto d'uso
Piano urbanistico	Permette di agire sulle destinazioni d'uso
Regolamento edilizio	Permette di fissare condizioni concrete ai cambi di destinazione
Decreto Salva Casa	Nonostante le limitazioni, i Comuni possono utilizzare le previsioni inserite nel cosiddetto "Salva Casa", le quali prevedono che, sebbene il cambio di destinazione d'uso all'interno della stessa categoria funzionale sia tendenzialmente libero, gli strumenti urbanistici comunali possano fissare "specifiche condizioni" per condizionare limitare la conversione del patrimonio abitativo in turistico.
Restrizioni e requisiti tecnici	Si possono introdurre nelle Norme Attuative dei piani oppure nei Regolamenti Edilizi requisiti di diverso tipo per le nuove aperture: <ul style="list-style-type: none"> • Superfici minime: innalzare la soglia (es. 50 mq a Bologna) per scoraggiare i frazionamenti in piccoli "fazzoletti" a uso turistico. • Dotazioni infrastrutturali: l'obbligo di fosse settiche (caso Venezia) o di doppio posto auto per unità, rendendo materialmente impossibile l'apertura in molti contesti storici.

	<ul style="list-style-type: none"> • Parametri igienico-sanitari: richiedere il rispetto rigoroso dei rapporti aeroilluminanti, spesso assenti in immobili vecchi, ma tollerati per i residenti. • Classi Energetiche: vincolare l'uso turistico a classi elevate per limitarne la diffusione in edifici non riqualificati. <p>Oppure al contrario le nuove aperture possono essere limitate ad edifici sub-standard, di classe bassa in modo da evitare di riservare le abitazioni migliori all'uso turistico.</p>
--	---

Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio / Territorio	Descrizione - Cosa rende rilevante
<p>Torino Piemonte</p>	<p><u>Torino:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Francesco Chiodelli lavora su InsideAirbnb crescita attrattività turistica; • revisione piano regolatore in corso: proposta aperta alle valutazioni fino al 22 di maggio. Questo tema non viene trattato se non perché viene definito come strategico <p>=> cosa possiamo fare per inserirci nel dibattito: ad esempio Bologna?</p> <p><u>Piemonte:</u> recepisce il decreto Santanché, distinzione tra imprenditoriali e non ma sul piano di aggiungere alla disciplina nazionale non c'è nulla. Inquadrano la loc turistica nell'ambito della destinazione d'uso residenziale e aggiungono solo aspetti di controllo per verifica adempimenti amministrativi.</p> <p>Ci fa gioco il Salva-Casa con le "specifiche condizioni"</p> <p>Suggerimenti:</p> <p>1) Distinzione nella categoria funzionale residenziale di più sottocategorie e porre condizioni al cambio di destinazione d'uso – e quali condizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> • es. Distinzione tra: residenza stabile e residenza temporanea • es. Napoli Abitazione assimilabile a strutture ricettive extra-alberghiero • Argomentazioni: saturazione/pressione turistica; alloggi per studenti

	<p>2) Dati: non affidarsi solo a InsideAriBnb</p> <ul style="list-style-type: none"> • fonti del Comune • diversificare fonti
Lecco	PGT Lecco: tentativo di vincolo a costi calmierati e affitti con costi moderati su nuove costruzioni (non freno al turismo ma è un passo), però vale per nuove costruzioni
Lazio	Spopolamento in centri città e case vuote: inserimento in quadro generale delle politiche abitative
Padova	Agenzia sociale per la casa (sottocappello pubblico, gestito da un gruppo di cooperative legate all'abitare inclusivo) e fondo di garanzia rotativo (copertura affitto al proprietario se affittuario in difficoltà)
Croazia	<p>La nuova Legge sul Turismo in Croazia conferisce ai comuni il potere di pianificare le destinazioni d'uso, permettendo ai gestori alberghieri di proporre piani specifici alle amministrazioni locali.</p> <p>Parallelamente, il nuovo Piano Regolatore di Zagabria introduce restrizioni severe per frenare la proliferazione di strutture ricettive e tutelare l'equilibrio urbano. La norma principale stabilisce che per ogni nuovo albergo con oltre 75 posti letto sia obbligatorio redigere un piano urbanistico dettagliato.</p> <p>Per quanto riguarda gli affitti brevi, l'apertura di nuove unità richiederà d'ora in avanti il consenso di almeno 2/3 dei proprietari dell'edificio, inclusi obbligatoriamente tutti i vicini confinanti. Le licenze esistenti non saranno più a tempo indeterminato, ma soggette a diritti acquisiti limitati a 5 anni, termine entro il quale i proprietari dovranno rinnovare i permessi. Infine, per gli edifici vincolati, interverrà la Soprintendenza, il cui nullaosta sarà indispensabile per ottenere deroghe sulle metrature minime delle stanze.</p>

Venezia	“Emendamento Pellicani: schede di lettura e ipotesi applicative” https://ocio-venezia.it/report/emendamento-pellicani-schede-di-lettura-e-ipotesi-applicative
---------	---

Materiali prodotti nel laboratorio

Ad esito del laboratorio OCIO avvia una mappatura delle regolamentazioni delle LBT in Italia che è possibile consultare qui: mappature.ocio-venezia.it

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

In attesa di una legge nazionale, individuare regolamentazioni specifiche a livello locale o regionale che possano essere utilizzate per porre limiti al proliferare delle LTB.

LAB 3 – Come valutare le regolamentazioni e i loro effetti.

Filippo Celata | Università La Sapienza, Roma

Abstract

Alcune regioni e città italiane hanno introdotto o si apprestano a introdurre regolamentazioni restrittive per le locazioni turistiche brevi utilizzando prevalentemente – nell'assenza di una legge nazionale – gli strumenti urbanistici. Gli approcci e gli strumenti prescelti possono variare, così come il grado di stringency e di conseguenza di potenziale efficacia delle regolamentazioni, delle misure attuative e dei relativi controlli. Il laboratorio ha lo scopo di condividere tra i partecipanti alcuni elementi comuni per analizzare, monitorare e valutare le intenzioni e gli esiti di tali regolamentazioni, alla luce degli approcci utilizzati in Italia e all'estero, del quadro normativo e giurisprudenziale che regola la questione nel nostro paese, di tutti i profili rilevanti e della disponibilità di dati ed evidenze utili rispetto a ciascuno di essi, sia per riflettere criticamente su quanto è stato fatto o non fatto, che per promuovere regolamentazioni più efficaci e nel maggior numero possibile di contesti ad alta tensione abitativa e turistica.

Introduzione

L'intervento introduttivo inquadra il tema della valutazione (e quindi dell'impatto) delle regolamentazioni all'interno della più ampia riflessione sulle politiche urbane e abitative, evidenziando come la comprensione dei loro effetti rappresenti una componente sempre più rilevante per orientare l'azione pubblica. Il workshop si propone come uno spazio di confronto metodologico, volto a mettere in relazione analisi empirica, strumenti interpretativi e implicazioni operative.

Il punto di partenza è il riconoscimento della valutazione come processo complesso, che non può essere ridotto a una dimensione meramente tecnica o descrittiva. Valutare una regolamentazione significa infatti interrogarsi non solo sugli obiettivi dichiarati, ma anche sugli effetti prodotti, inclusi quelli indiretti o inattesi, richiedendo strumenti capaci di cogliere la multidimensionalità dei fenomeni.

Viene sottolineato come gli effetti delle politiche non possano essere analizzati in modo isolato, ma debbano essere letti in relazione al contesto in cui si inseriscono. Le dinamiche di mercato, le caratteristiche sociali e le specificità territoriali contribuiscono a determinare esiti differenziati, rendendo necessaria una attenzione alle condizioni locali e alla variabilità degli effetti.

Parallelamente, si evidenzia la centralità degli strumenti di analisi, in particolare nella costruzione di indicatori e nell'utilizzo integrato di diverse fonti informative. Dati amministrativi, rilevazioni sul campo e informazioni provenienti da piattaforme digitali rappresentano risorse fondamentali, pur in presenza di limiti legati alla loro accessibilità, qualità e comparabilità.

In questa prospettiva, la valutazione delle regolamentazioni emerge come uno strumento essenziale ma complesso, che richiede un approccio rigoroso e al tempo stesso operativo, capace di supportare i processi decisionali e di migliorare l'efficacia delle politiche pubbliche.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
Offerta ricettiva: Banca dati del Ministero del Turismo	
OMI Osservatorio Mercato Immobiliare agenzia delle entrate (registrazione contratti)	ad es. si vede che durante il covid a Venezia sono stati firmati molti contratti residenziali

Strumenti e metodologie

Strumento/Metodo	Descrizione · Contesto d'uso
Metodologia controfattuale	Cosa sarebbe successo se la regolamentazione non l'avessimo attuata?
Valutare gli effetti collaterali	Ad es., nei casi di restrizioni zonali, quanto portano all'espansione del fenomeno in zone circostanti (come successo a Firenze)?
INDICATORI Incidenza del fenomeno complessivamente nelle zone e rispetto la disponibilità di immobili in locazione; <ul style="list-style-type: none"> • Rischio • Vulnerabilità • Vuoti abitativi 	Tassi di crescita In quali zone incide Il nesso della crescita tra vuoti e LT appare evidente ma servono dati per capire l'incidenza delle Ltb, ad es. rispetto alla definizione dell'Istat di "non occupate oppure occupate da persone non residenti". Si veda anche la sottosezione "Altro"
Evoluzione dell'offerta (entità e tipologie dei contratti di locazione)	Tra le tendenze riscontrate, molti vanno su medio termine di residenti ricchi o mercato studenti; non tornano sul lungo periodo, rimangono in un mercato che si sta differenziando. Anche l'evoluzione dei vuoti/sfitto andrebbe considerata.

Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio / Territorio	Descrizione · Cosa rende rilevante
Comune di Bologna – analisi dei vuoti	Si veda la scheda del Lab 4 “Vuoti abitativi”
Tra le diverse analisi sui vuoti condotte a livello nazionale: <i>Repurposing Empty Spaces: Research to Address the Housing Crisis</i> (UK) <i>Assessing vacant homes in the Municipality of Thessaloniki</i> (Salonicco, Grecia)	https://www.habitatforhumanity.org.uk/empty-spaces-to-homes-research/ https://thessalonikisocialatlas.arch.auth.gr/en/items/prosengizontas-tis-kenes-katoikies-sto-dimo-thessalonikis/
Effetti sulla città: analisi rispetto l'incidenza delle regolamentazioni in termini di modifiche dei quartieri (presenza dei servizi, negozi di prossimità, ...)	Si veda la ricerca sulla Venezia insulare di Alessia Zabatino e Elena Ostanel (ispirata ai parametri relativi alle aree interne): https://www.vita.it/storie-e-persone/la-crisi-invisibile-di-venezias/
Effetti della stagionalità	Es. indagine OCIO sull'impatto della Biennale https://ocio-venezias.it/report/biennale2023

Osservazioni

Il punto della regolamentazione non è di ridurre i canoni di locazione ma di garantire la residenzialità; è quindi fondamentale monitorare le dinamiche della popolazione residente.

Durante il laboratorio sono emerse molte considerazioni sul rapporto residente/abitante, tra i quali occorre distinguere con riferimento a:

- residenza effettiva/fittizia;
- contratti effettivamente transitori o meno: tante persone vivono in città da tempo ma non risultano residenti perché per diversi motivi sono titolari di contratti transitori;
- persone senza fissa dimora, con diverse caratteristiche (i censimenti ISTAT sono indicativi ma insufficienti), e il rischio di finire in quella situazione anche per titolari di contratti 3+2 o 4+4;

- persone senza fissa dimora, con diverse caratteristiche (i censimenti ISTAT sono indicativi ma insufficienti), e il rischio di finire in quella situazione anche per titolari di contratti 3+2 o 4+4;
- (almeno) nel caso di Venezia dove la popolazione transitoria può avere capacità di spesa molto elevate mentre tanti esercizi e servizi sono orientati alla domanda turistica, per quanto “transitoria” (pernottante o meno);
- contesti diversi, in particolare in termini di entità dello stock abitativo.

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

Manca un riferimento statistico nazionale sulla destinazione d'uso degli immobili rispetto a quella “genericamente” residenziale: se la locazione breve, vuota, abitata, in comodato d'uso...; potrebbe essere incluso nella proposta di legge sull'abitare?

LAB 4 – Incidenza delle LTB sul mercato immobiliare.

Chiara Agnoletti | IRPET

Francesco Viviani | Università di Firenze

Abstract

È possibile quantificare l'impatto delle LTB (Locazioni Turistiche Brevi) sui mercati immobiliari locali? Quali conseguenze sulle dinamiche di offerta e domanda abitativa nelle città e nei territori caratterizzati da forte pressione turistica?

Questo laboratorio è pensato come uno spazio di lavoro e confronto tra ricercatori, operatori, comitati e abitanti interessati al tema, con l'obiettivo di mettere in comune dati, strumenti di analisi ed esperienze di ricerca già avviate. Attraverso la condivisione di dati e fonti informative utili all'analisi del fenomeno delle locazioni turistiche brevi e del loro impatto sul mercato immobiliare, riferiti a una specifica città (in questo caso Firenze) o territorio si tenta di avviare una discussione sulle metodologie di raccolta e sulle possibili integrazioni tra fonti diverse (dati amministrativi, piattaforme digitali, osservatori immobiliari, ecc.). L'obiettivo è, attraverso il caso studio fiorentino, iniziare un lavoro collaborativo per definire domande di ricerca comuni e delineare possibili percorsi di approfondimento.

Introduzione

L'intervento introduttivo inquadra il tema dell'incidenza delle locazioni turistiche brevi sul mercato immobiliare all'interno della più ampia questione abitativa, evidenziando come tale fenomeno rappresenti una componente rilevante delle trasformazioni urbane contemporanee. L'analisi si colloca in una prospettiva strutturale, che mette in relazione la diffusione degli affitti brevi con le dinamiche di accesso alla casa e con l'evoluzione del sistema abitativo.

Il punto di partenza è il riconoscimento di uno squilibrio crescente tra costo dell'abitare e redditi, in un contesto caratterizzato da stagnazione salariale e aumento della quota di spesa destinata alla casa. In questo quadro, la crescente rilevanza della casa come asset di investimento contribuisce a orientare il mercato verso logiche di valorizzazione economica, spesso in tensione con l'accessibilità.

Viene sottolineato come la domanda abitativa si sia progressivamente articolata, affiancando alla residenza stabile forme temporanee e differenziate — tra cui studenti, lavoratori mobili e turisti — che insistono su un'offerta limitata. Questa sovrapposizione genera una competizione crescente, con effetti diretti sui livelli di prezzo e sulla disponibilità di alloggi.

Si evidenzia come tali dinamiche contribuiscano ad accentuare disuguaglianze e condizioni di vulnerabilità, in particolare per le fasce di popolazione con minori risorse e per i giovani, per i quali l'accesso al mercato dell'affitto risulta sempre più difficile. Le politiche pubbliche appaiono, in questo contesto, insufficienti a rispondere al fabbisogno abitativo.

In questa prospettiva, la diffusione delle locazioni turistiche brevi emerge come fattore che contribuisce all'aumento dei valori immobiliari e alla trasformazione dell'offerta, rafforzando la necessità di interventi regolativi da inserire all'interno di una strategia più ampia di politica abitativa.

Il caso studio è quello della città di Firenze.

Scheda

Fonti e risorse citate

Risorsa/fonte	Tipo · Link / Riferimento
Inside AirBnb	
AirBnb	
Airbtics	
Presentazione "L'accesso all'abitazione in Toscana: fabbisogni, conflittualità ed effetti di Airbnb"	https://www.irpet.it/wp-content/uploads/2024/12/unifi-12.12.2024_agnoletti.pdf

Casi studio ed esempi territoriali

Caso studio/Territorio	Descrizione · Cosa rende rilevante
Firenze, centro storico	Attrattività del centro storico per gli studenti, comprendere il cambiamento delle dinamiche dall'avvento di Airbnb.

Questioni aperte in vista della tappa SFA di Roma

- Banca dati comune come proposta per il Social Forum dell'Abitare
- Replicabilità degli studi per anticipare il fenomeno
- Cosa fare in mancanza di volontà politica?

Conclusioni

Tutti i contributi (registrazioni audio, appunti, materiali) sono stati rielaborati e sintetizzati per alimentare il percorso del Social Forum, in vista della **prossima tappa nazionale a Roma (4-6 giugno)**.

L'obiettivo è avanzare "a piccoli passi", ma in modo cumulativo, portando ogni volta un patrimonio condiviso di riflessione e pratiche.

La scelta di incontrarci a Venezia è dovuta essenzialmente a due ragioni:

- città prossima alle elezioni amministrative: l'incontro intende sottolineare l'importanza di un Osservatorio Casa per analizzare e proporre politiche abitative che rispondano alle esigenze della città e dei suoi abitanti e la necessità di adottare un regolamento efficace sulle locazioni brevi turistiche a salvaguardia della residenzialità;
- spazio urbano in cui è possibile misurare le trasformazioni (turistificazione per dirne una, spopolamento) e approfondire l'adozione di strumenti e soluzioni efficaci.

Importante e necessario l'articolazione degli incontri muovendosi tra le due città del Comune - Venezia e Mestre - e quindi organizzare l'incontro:

- negli spazi universitari (Università Luav) riconoscendo all'ateneo il ruolo di ricerca, dibattito, di luogo collettivo aperto al confronto
- nello spazio occupato dal Laboratorio Climatico Pandora nel centro di Mestre.

Il lavoro svolto viene riconosciuto come **potenzialmente utile anche per chi governerà la città**, soprattutto sul tema dell'abitare come condizione essenziale per vivere realmente lo spazio urbano.

1. Elementi chiave emersi dal lavoro

L'incontro, gli interventi (di relatori/relatrici e partecipanti) indicano alcuni punti fondanti per il percorso futuro:

- **Orizzontalità e apertura:** stare insieme senza gerarchie è una scelta politica e metodologica.
- **Creatività:** la relazione con le persone passa anche dalla capacità di immaginare, costruire, inventare forme nuove di coinvolgimento.
- **Profondità dell'analisi:** comunicare in modo semplice è possibile solo se il lavoro alla base è rigoroso, studiato, non banale.
- **Dimensione collettiva:** tutto ciò vive solo dentro un'idea comune e condivisa.

Un richiamo forte al ruolo sociale delle istituzioni (in particolare dell'università) e dei cittadini e delle cittadine organizzati/e:

- la partecipazione e l'azione collettiva sono **pezzi di democrazia reale**;

- sul tema dell'abitare esiste un **conflitto strutturale** tra chi si arricchisce e chi viene espulso dalle città;
- la concentrazione finanziaria nel settore immobiliare è uno dei fattori chiave delle disuguaglianze globali.

Il Social Forum viene letto come uno spazio che deve essere **all'altezza di questo conflitto**, sapendo unire mobilitazione, conoscenza e proposta.

2. Prospettive future

- Prossima tappa: **Roma (4-6 giugno)**, sempre con metodo partecipato.
- Successiva tappa: **Genova (probabilmente a ottobre)**, con l'obiettivo di chiudere un percorso sulla **costruzione di una legge dal basso**.
- Centralità non solo delle rivendicazioni, **ma dei modi con cui si costruiscono soluzioni collettive**.

Messaggio conclusivo:

Non basta sapere quali sono le ingiustizie: la sfida è **superarle insieme**, costruendo pratiche comuni capaci di incidere.

L'incontro si chiude in modo informale e conviviale, con l'invito a scattare una foto collettiva e a vivere la città come spazio aperto e condiviso.

3. Ringraziamenti e valore del lavoro collettivo

L'intervento del coordinamento del Social Forum dell'Abitare chiude la tappa veneziana del SFA, ringraziando partecipanti, relatori/relatrici e quanti e quante hanno contribuito per l'intensità del confronto, la qualità dei contributi e la ricchezza di dati, analisi e proposte emerse nei due giorni di lavoro.

Un ringraziamento particolare va:

- al Laboratorio Climatico Pandora e alla Rete di "Riprendiamoci la città" che hanno ospitato l'assemblea "non c'è più spazio da perdere" con la presentazione della proposta di legge dal basso sulla casa;
- alla professoressa Laura Fregolent (Università Iuav)
- all'osservatorio OCIO
- al Coordinamento del Social Forum Abitare
- alle reti locali, per il lavoro organizzativo, logistico e di supporto
- al tessuto attivo del Veneto, emerso come più vivo e connesso di quanto spesso si immagini
- ai relatori e ai partecipanti
- al fotografo Alessandro Vangi e alle fotografe Olesea Bojinov e Chiara Beccattini che hanno accompagnato questa tappa; a Fulvio Orsenigo che ha proiettato il suo lavoro su alloggi ERP a Venezia.

Viene sottolineata la forza del Social Forum Abitare come soggetto plurale, orizzontale, non gerarchico, in cui competenze diverse convivono su un piano paritario.

Galleria fotografica

foto: Celestia Studio

video: Silvio Franceschet















Il team di OCIO vi ringrazia!

Il resto della galleria fotografica è visibile ai seguenti link:
<https://photos.app.goo.gl/wUoZFjGGrqd5EYJD6>
<https://photos.app.goo.gl/9RRbvqvVWixB4B4M7>
e