

POLICY MEMO

Policy Lab di GenQ - 9 settembre 2023

Sintesi

Il Policy Lab di GenQ ha elaborato un pacchetto di proposte per contrastare la proliferazione degli affitti brevi a Roma e agevolare il pagamento del canone per giovani e studenti universitari.

Le proposte sono state elaborate attraverso l'applicazione di una metodologia di Design Thinking, e nello specifico del modello *Double Diamond*, che ha permesso la partecipazione attiva di tutti i partecipanti che si sono iscritti su base volontaria e senza processi di selezione. I partecipanti sono dunque di ogni genere e età ed hanno come unica caratteristica comune l'interesse a partecipare attivamente alla risoluzione del problema. L'obiettivo di queste proposte è affrontare in modo innovativo la crisi abitativa, partendo da un metodo partecipativo che venga dal basso per Roma.

Le proposte emerse ed elaborate durante il Policy Lab di GenQ sono le seguenti.

- Un **aumento delle tariffe di Contributo di Soggiorno** per gli alloggi ad uso turistico e immobili che vengono destinati alla locazione breve.
- Un **sconto del 50% dell'IMU sulla seconda casa per due anni** a tutti i proprietari che affittano le proprie case a lungo termine.
- L'**estensione dell'obbligo di Partita IVA** per tutti i gestori di affitti brevi che non diano in locazione la stessa casa in cui vivono.
- La **limitazione del numero di case in affitto breve** nei municipi più problematici, istituendo una licenza e calibrando il numero sulla base della densità abitativa e della particolare scarsità di case in affitto della zona.
- La **liberalizzazione del subaffitto** all'interno dei contratti agevolati per studenti, così da permettere di rientrare nel canone nei mesi di fermo dei corsi universitari.
- L'istituzione di un **fondo per l'anticipo della caparra agli studenti**, in collaborazione con le fondazioni bancarie.

Analisi di contesto

La proliferazione degli affitti brevi riduce l'offerta immobiliare a lungo termine, colpendo maggiormente le categorie marginalizzate come studenti e lavoratori precari e svuotando i centri storici.

Il problema del caro affitti si acuisce per le categorie in difficoltà economica, come i 70mila studenti e studentesse fuorisede che frequentano le università di Roma¹.

Nella Capitale, infatti, la spesa media mensile dovuta per l'affitto è di 462 euro per una stanza (pari a 5.444 euro annui).

¹ Fonte: "[Universitari fuorisede a Roma](#)", Eures

Il tema è indubbiamente collegato alla diminuzione dell'offerta di appartamenti in affitto a lungo termine, che scarseggiano anche per via della scelta dei proprietari di mettere la casa a servizio di piattaforme di affitti brevi (e.g. Airbnb), che garantiscono profitti esponenzialmente più alti².

Inoltre, gli affitti brevi hanno un impatto negativo sui quartieri, che vengono svuotati della popolazione residente. Nel caso di Roma, dal 2014 al 2019 la popolazione residente delle zone del centro storico è crollata del 35,8%, con un picco nella zona di Trastevere del -43,1%.³ Questo fa sì che le zone centrali delle città turistiche divengano, di fatto, disabitate.

In secondo luogo, molti dei partecipanti intervistati durante il policy lab hanno manifestato la difficoltà nel rientrare nelle spese, in particolar modo in quelle anticipate al momento della stipula del contratto (caparra) e nel riuscire a rientrare nelle spese di vitto vista la crescita dei canoni di affitto.

La sublocazione permetterebbe agli studenti di rientrare in parte delle spese nei mesi canonici in cui non si svolgono lezioni ed esami, ma è vietato nella maggioranza dei casi.

Parte della soluzione riguarda la libertà di sublocazione, che permetterebbe ai locatari meno abbienti di rientrare di parte delle spese. Il subaffitto non è però consentito senza l'esplicito consenso del locatore⁴. Questo fa sì che le case degli studenti rimangano vuote durante i mesi estivi e durante le vacanze invernali, impedendo una possibile linea di reddito per gli studenti e, di conseguenza, per i proprietari.

Il metodo applicato al Policy Lab

Di seguito sono elencate le proposte elaborate attraverso la metodologia indicata nel rapporto allegato applicata durante il Policy Lab di GenQ, in cui in sostanza i partecipanti hanno preso parte, attraverso la metodologia *Double Diamond*, a dibattiti e discussioni sulle varie idee pervenute durante la prima fase di *brainstorming*. Le idee più votate sono state distribuite a tavoli con dei mentor, e tutti i partecipanti hanno lavorato a rotazione a tutte le proposte di policy, svolgendo attività di benchmarking e di formulazione delle policy che seguono.

[Proposta 1] Policy mix contro la proliferazione degli affitti brevi

Viste le difficoltà sopracitate derivanti dalla proliferazione degli affitti brevi, in particolare per quanto riguarda Municipio I (centro) e Municipio II (zona universitaria), il policy lab si è concentrato sulle possibili norme da introdurre per incentivare gli affitti a lungo termine, aumentando l'offerta e dunque il prezzo. A questo proposito sono state individuate le seguenti misure:

1. Aumento delle tariffe di Contributo di Soggiorno per gli alloggi ad uso turistico e immobili destinati alla locazione breve. Durante il Lab si suggerisce l'aumento dagli attuali 6 euro giornalieri a 15 euro giornalieri, così da comprendere le esternalità

² Calcolatore Airbnb: affittando una stanza in un appartamento a Roma, in soli 30 giorni, potresti guadagnare 2.439€. ([fonte](#))

³ ["Airbnb & Co: prezzi folli, Venezia la più cara. Cosa cambierà con la nuova legge di Milena Gabanelli e Francesco Tortora."](#) Corriere della Sera

⁴ articolo 2 legge 392/1978

negative di questi servizi e aggiustando la contribuzione all'effettivo impatto sociale di questo tipo di locazioni.

2. Sconto del 50% dell'IMU sulla seconda casa per due anni a tutti i proprietari che affittano le proprie case a lungo termine (vale a dire più di 30 giorni). Questa misura è di competenza comunale e si è prevista una fase "pilota" che parta dalle zone più problematiche, ovvero i Municipi I e II.
3. Estensione dell'obbligo di Partita IVA per tutti i gestori di affitti brevi che non diano in locazione la stessa casa in cui vivono. Questo permetterebbe l'abolizione dell'attuale cedolare secca al 21% sugli affitti brevi, limitandola dunque ai contratti di locazione a lungo termine e rendendoli più convenienti.
4. Limitare il numero di case in affitto breve nei municipi più problematici, istituendo una licenza e calibrando il numero sulla base della densità abitativa e della particolare scarsità di case in affitto della zona.

[Proposta 2] **Per la liberalizzazione della sublocazione**

Per quanto concerne il diritto alla sublocazione, si propone di liberalizzare la cessione all'interno dei contratti agevolati per studenti, così da permettere di rientrare del canone nei mesi di fermo dei corsi universitari (i.e., luglio, agosto e dicembre). Per venire incontro ai proprietari, si prevede la clausola che le chiavi debbano essere consegnate *brevi manu* dai proprietari stessi ai subaffittuari. Il proprietario non può opporsi senza motivi sostanziali.

[Proposta 3] **Per l'istituzione del Fondo Caparra Giovani**

Da ultimo, molti dei partecipanti hanno raccontato di avere difficoltà nel versamento della caparra al momento del subentro in una casa in affitto. Infatti, la caparra consiste nel versamento immediato di due mensilità al momento della stipula del contratto, o persino per "fermare" la casa dopo la visita.

A questo proposito, si chiede l'istituzione di un fondo pubblico, in collaborazione con le fondazioni bancarie, che anticipi la caparra per gli studenti e per gli under 30, così da permettere la rateizzazione della caparra su tutta la durata del contratto di locazione. Inoltre, sono numerose le possibili applicazioni di un sistema di controllo e verifica delle condizioni dell'appartamento in locazione. Infatti, seguendo il modello svizzero⁵, si ipotizza in un secondo momento lo sviluppo di un portale digitale su cui caricare materiale fotografico sullo stato dell'appartamento al momento del subentro e della fuoriuscita, risolvendo molte delle dispute tra locatori e locatari in merito ad eventuali danni che si rifanno sulla caparra.

⁵ Il "[Contrat-cadre romand](#)" della svizzera francofona prevede la presenza di locatario e locatore per firmare digitalmente una constatazione sullo stato dell'appartamento ("état des lieux")

Appendice

- Video del policy lab al Tg3 Lazio, al minuto 13:22 ([LINK](#))
- Approfondimento sulla metodologia ([LINK](#))
- Sito dell'evento del Policy Lab in collaborazione con Rome Future Week ([LINK](#))
- Sito dell'evento di GenQ ([LINK](#))
- Presentazione delle policy all'evento di inaugurazione della Rome Future Week, al minuto 57:00 ([LINK](#))

Contatti

Sara Matassoni
sara.matassoni@gen-q.org

Silvia Rigamonti
silvia.rigamonti@gen-q.org

Giulia Sironi
giulia.sironi@gen-q.org

<https://gen-q.org/>