il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Roma oltre il centro: come l'ospitalità temporanea sta cambiando i quartieri residenziali

Dal Pigneto a Garbatella, da San Giovanni a Centocelle, la domanda di soggiorni brevi cresce dove un tempo si passava e basta. Un'opportunità per il patrimonio edilizio diffuso, a patto che la gestione sia professionale e attenta al contesto

ROMA. Per decenni il turismo romano ha avuto **una geografia semplice: il centro storico, il Vaticano, poco altro**. Chi arrivava in città cercava un letto a pochi passi dal Pantheon e i quartieri residenziali restavano, per il visitatore, nomi sulla mappa della metropolitana. Negli ultimi anni questa geografia si è allargata. Una quota crescente di viaggiatori, spesso al secondo o terzo soggiorno a Roma, o in città per lavoro, studio, cure mediche, sceglie di dormire in zone come **Pigneto, San Lorenzo, Garbatella, Testaccio, San Giovanni, Prati, fino a Centocelle e al quadrante Salario-Trieste**. Cerca un appartamento vero, un bar sotto casa, un mercato rionale, e accetta volentieri dieci minuti di metropolitana in cambio di un'esperienza meno filtrata.

Questa domanda incontra **un'offerta che a Roma è enorme e in gran parte sottoutilizzata**: appartamenti in palazzine degli anni Trenta-Sessanta, spesso ereditati, spesso vuoti o affittati a canoni che non coprono le spese di una casa che invecchia. La locazione

turistica, in queste zone, non nasce come alternativa al residenziale ma come risposta a un'assenza: immobili che nessuno abita e che così tornano ad avere una funzione, una manutenzione, un presidio.

Gli effetti sul tessuto urbano sono visibili. Dove arrivano ospiti temporanei si riaprono attività di vicinato, si rifanno facciate e androni, si curano cortili che erano diventati depositi. La Garbatella, con le sue corti e i lotti degli anni Venti, è l'esempio più citato, ma lo stesso accade lungo la via Casilina e nelle traverse di via Tuscolana. **Il turismo di quartiere**, quando resta nella misura del quartiere, **funziona come una manutenzione diffusa che nessun piano pubblico riuscirebbe a finanziare**.

Il punto è proprio la misura. Le stesse dinamiche che rigenerano possono anche snaturare, e Roma ha davanti agli occhi cosa succede nel centro quando l'ospitalità supera la soglia di equilibrio con chi ci vive. Nei quartieri residenziali il rapporto con il condominio è la vera prova: un appartamento turistico in una palazzina di dodici famiglie funziona solo se gli arrivi sono ordinati, se le regole della casa vengono spiegate e fatte rispettare, se c'è qualcuno da chiamare quando la caldaia perde alle undici di sera e non è un numero all'estero. **La differenza tra un'attività ben accolta e una osteggiata dall'assemblea sta quasi sempre nella qualità della gestione, non nell'attività in sé**.

È qui che il proprietario che gestisce da solo trova il limite. Rispondere agli ospiti in quattro lingue, coordinare pulizie e biancheria, tenere aggiornati prezzi e calendari su più piattaforme, adempiere agli obblighi di comunicazione e alle norme che il Comune e la Regione aggiornano con frequenza: è un lavoro, e chi lo fa nel tempo libero finisce per farlo male, con ricadute sui vicini prima ancora che sui ricavi. La gestione professionale degli affitti brevi nasce per colmare questo spazio: un operatore che prende in carico l'immobile per intero, dall'allestimento alla contabilità, e che ha interesse a mantenere buoni rapporti con il condominio perché ci lavora ogni giorno.

Per i proprietari il tema si pone anche in termini economici, ma non nel modo semplicistico in cui viene spesso raccontato. Non tutti gli appartamenti rendono di più con la locazione breve, e non tutti i quartieri hanno una domanda sufficiente in ogni stagione. Un bilocale ben collegato a San Giovanni e un quarto piano senza ascensore a Centocelle sono due casi diversi, e la decisione andrebbe presa su dati reali di occupazione e tariffe della zona, non su medie cittadine. Prima di cambiare destinazione a una casa vale la pena capire quanto può rendere un appartamento a Roma nel suo contesto specifico, mettendo in conto anche i costi di arredo, le

utenze, la stagionalità e il tempo.

Il **quadro normativo, infine, si è fatto più esigente**: codice identificativo nazionale, registrazione degli ospiti, imposta di soggiorno, regole comunali sugli accessi e sulle dotazioni di sicurezza, con il nuovo piano regolatore che ridisegna i limiti per le attività ricettive. Sono vincoli che selezionano: rendono meno praticabile l'improvvisazione e premiano chi tratta l'ospitalità come un'attività con responsabilità verso la città. Per i quartieri di Roma fuori dai circuiti tradizionali questa selezione è forse la notizia migliore, perché è la condizione perché la riscoperta di cui si parla oggi non diventi il problema di domani.

De Chiara Property Management

Società con sede a Roma specializzata nella gestione completa di appartamenti destinati agli affitti brevi. Fondata da Diodato De Chiara, che segue personalmente ogni proprietario, si occupa dell'intero ciclo dell'immobile: valutazione del potenziale, allestimento, pubblicazione sui portali, prezzi dinamici, accoglienza degli ospiti, pulizie, manutenzione e adempimenti fiscali, con il ruolo di sostituto d'imposta. Lavora esclusivamente su Roma, nei quartieri centrali e nelle zone residenziali ben collegate, con un approccio basato sui dati. Il modello non prevede costi fissi: la società guadagna solo se guadagna il proprietario. Informazioni e valutazione gratuita qui.