

L'invasione del popolo del trolley

Da quando è nato, nel 2007, Airbnb ha rivoluzionato il mondo e il modo di alloggiare. Ora sta cambiando anche il volto delle nostre città. Forse troppo?

Testo di TINO MANTARRO

RUMORI URBANI

Una città di moda su Airbnb la riconosce quando il rumore dei trolley sul selciato antico del centro diventa la colonna sonora del weekend.

Lo si potrebbe chiamare il paradosso del caffè. Fino a qualche anno fa «gradisce un caffè» era il minimo sindacale che si potesse proporre a chi faceva visita in casa, fosse un amico, un parente o l'idraulico: figurarsi se si fermava a dormire. «Sono due anni che uso Airbnb (ndr, la piattaforma di affitti a breve termine) in Italia almeno due weekend al mese, e nessuno mi ha mai offerto un caffè» racconta Luca Tommasi, quasi sorpreso dalla domanda. Ma c'è di peggio. «Nell'ultimo anno non ho neanche mai incontrato di persona chi mi affittava la casa» aggiunge Barbara Benvenuti, che invece usa la piattaforma soprattutto all'estero. «Dall'Islanda alla Spagna, al momento della prenotazione mi è arrivato via mail un codice per aprire la porta. La condivisione finisce qui» spiega. Ciò nonostante Barbara usa lo stesso Airbnb. «Siamo una famiglia numerosa, ma non vogliamo rinunciare a viaggiare: questo ci permette di trovare sistemazioni spesso centrali a prezzi sostenibili, perché in una casa rispetto a un hotel possiamo risparmiare, cucinando almeno colazione e pranzo» racconta. Martina invece sta dall'altro lato, lei è una host, quella che il caffè lo dovrebbe offrire. «In realtà ospito sempre più spesso asiatici, che il caffè non lo gradiscono, preferiscono un bicchiere d'acqua», racconta. «Ma la prima cosa che facciamo è sederci in cucina e fare due chiacchiere, per conoscerci». Martina è su Airbnb da quattro anni e offre una stanza nella casa dove abita, il suo è uno dei 17.659 annunci disponibili a Milano. «Sono stata un'utente della prima ora, dal 2011 utilizzavo il sito perché viaggiando volevo vivere le città in un modo diverso, incontrando qualcuno. Quando ho perso il lavoro mi sono trovata nella necessità di integrare le entrate, perché da freelance non sempre si riesce a far quadrare i conti. Allora mi è parso naturale mettere su Airbnb una delle due stanze di casa mia» aggiunge.

In questa storia un caffè può sembrare un dettaglio irrilevante, ma è il simbolo tangibile che un'idea imprenditoriale – almeno nella sua retorica fondativa –

nata per «ospitare e condividere» ha preso un'altra strada, dallo zaino al trolley, rumoroso compagno del turista. Perché le persone come Martina, fedeli alla filosofia originaria di ospitare per il gusto di condividere e la necessità di integrare il reddito, sono sempre meno. Circa un terzo scarso del totale, che in Italia conterebbe circa 200mila host registrati e 450mila annunci. «Il cambio sostanziale si è registrato dal 2016», racconta Sarah Gainsforth, giornalista e autrice del saggio *airbnb e la città merce*, che analizza gli effetti delle locazioni a breve termine sulle grandi città. «Questa storia è nata in modo un po' naïf a San Francisco, nel 2007 per iniziativa di tre ventenni, Brian Chesky, Joe Gebbia e Nathan Blecharczyk, che hanno iniziato subaffittando tre posti letto su materassi ad aria sistemati nel salotto della casa dove vivevano in giorni in cui tutti gli hotel della città erano pieni. Allora era un'idea rivoluzionaria e condivisibile». In effetti, chi può dirsi contrario all'affitto di una stanza per arrotondare, specie se permette una pratica di viaggio più condivisa che mette in relazione con gli abitanti?

Quasi inconsapevolmente i tre giovani di San Francisco sposavano un modo di viaggiare un poco hippy che però, grazie alla rivoluzione tecnologica in corso, ha aperto nuove strade nel settore dell'ospitalità. «Il fenomeno Airbnb si è sviluppato in un momento storico in cui il mondo del turismo stava cambiando velocemente» spiega Matteo Montebelli, del Centro Studi Tci. «Il turismo oggi è una pratica più accessibile: il turismo low cost – incentivato dai biglietti aerei mai così economici – ha trovato nell'ospitalità tra privati una formula coerente con i bisogni di alcune fasce di nuovi viaggiatori. Non solo: questo tipo di ospitalità casalinga ha anche risposto a un'esigenza sempre più diffusa da parte delle destinazioni di disporre di un'offerta "elastica" in grado di far fronte a una domanda che può presentare picchi importanti in coincidenza di eventi o di vere e proprie mode». Perché se per

397.314
Totale annunci
in Italia (2018)*



Venezia, Rialto. L'effetto Airbnb porta alla gentrificazione delle città ed è anche una delle cause dell'overtourism...

200mila
gli host in Italia
(2018)

La conseguenza è una nuova forma di "gentrificazione turistica", ovvero quel

fenomeno di rinnovamento di interi quartieri cittadini (spesso

centrali) che porta a un aumento del costo degli affitti e degli immobili e causa la migrazione obbligatoria degli abitanti originari, incapaci di sostenere gli aumenti. Gli specialisti lo chiamano "effetto Airbnb" o *Airbnbification*. «Ed è un problema enorme: in diverse città ha portato al rialzo dei canoni di locazione del 30 per cento e dei valori immobiliari del dieci, causando l'espulsione del ceto medio e basso dal centro» spiega Gainsforth. Da Lisbona a Barcellona, da Vancouver a Bologna gli esempi sono molteplici. Nel capoluogo emiliano c'è una endemica mancanza di alloggi per studenti; nella capitale portoghese il centrale quartiere di Alfama ormai ha solo un migliaio di residenti, contro i 20mila di 30 anni fa, ma su Airbnb solo in

costruire un albergo servono anni, ad affittare una stanza online basta qualche minuto. E fin qui tutto bene: domanda e offerta si incontrano con soddisfazione di chi cerca un alloggio a prezzo contenuto e chi deve arrotondare. «Il punto è che le case in condivisione sono diventate sempre meno: gli affitti turistici riguardano sempre più interi appartamenti dove il padrone di casa non è presente, con conseguenze devastanti sulle opportunità abitative» sottolinea Gainsforth. Questo perché oggi la gran parte degli annunci ha poco a che vedere con la pratica della condivisione, cavallo di battaglia della sharing economy: nella grandi città italiane secondo il sito indipendente Inside Airbnb gli annunci di appartamenti non abitati, in genere mono e bilocali, sono circa il 70 per cento. Appartamenti che prima erano affittati sul normale mercato immobiliare locale.

questa zona si trovano quasi duemila annunci, il 90 per cento sono di appartamenti interi. Certo, alcune di queste città soffrivano di una crisi abitativa precedente: spesso il combinato di mutui bassi, l'arrivo di speculatori stranieri e i mancati investimenti in edilizia popolare hanno creato una vera tempesta perfetta. «E Airbnb l'ha accelerata, perché in molte città, specie del Sudeuropa, il suo apice è coinciso con gli ultimi anni della grande crisi, per cui molti amministratori hanno visto nel turismo l'unica ancora di salvezza. Ma hanno puntato solo sui numeri e la loro crescita, senza valutare le conseguenze, senza mettere in campo una visione e un progetto» aggiunge Gainsforth. «In alcuni città ormai si è registrata una vera e propria esondazione del turismo, che sta cambiando le funzioni di interi quartieri, in genere storici e centrali, trasformandoli in zone a esclusivo uso turistico, con quel che ne consegue sulle



Casa Cuoco, rinnovata da Airbnb grazie all'artista Lorenzo Vitturi e ora parte del progetto Borghi Italiani di Airbnb. Si trova a Civitacampomariano, in Molise, dove vivono 386 persone, ma che negli ultimi anni sta cercando di posizionarsi sulle mappe turistiche con interventi di Street Art.

attività commerciali, sulla pressione abitativa e sulla qualità della vita» spiega Montebelli. Non solo, la pressione si è concentrata su quelle città che già soffrivano, perché il fenomeno dei weekend lunghi si concentra in qualche dozzina di città europee assediate dall'overtourism. Le associazioni degli albergatori accusano chi ha fatto dell'affitto tramite Airbnb un'attività economica a tutti gli effetti, amministrando più alloggi. E sono tanti. Secondo i dati raccolti dai due portali InsideAirbnb e Airdna.co, la percentuale di annunci multipli, ovvero di host che affittano più di una casa, varia tra il 40 e il 70 per cento a seconda delle città.

Ma la situazione è assai più complessa.

Campione indiscusso di annunci nel nostro Paese è la fantomatica superhost Bettina: a Milano gestisce 237 appartamenti, a Firenze 155. Bettina esiste, è una persona in carne e ossa, come ha svelato il *Corriere della Sera*: è una dipendente della società Halldis, leader nel mercato in Italia, fondata nel 1986 da Leonardo Ferragamo con il marchio Windows on Tuscany, da allora si è specializzata in affitti a breve termine di appartamenti sia per business sia per uso turistico. Appartamenti che sono veicolati su Airbnb – che vale solo il 6 per cento del loro mercato – ma anche sul sito

ufficiale o su altri portali alberghieri come booking.com. Tutto perfettamente legale, perché non c'è nessuna regola di Airbnb, o dei Comuni, che ne vieti la pratica. «Airbnb per noi è solo un canale», spiega Lorenzo Fagnoni, amministratore di Florence Apartments, società immobiliare che da oltre dieci anni gestisce circa 350 appartamenti nel capoluogo toscano per affitti a breve e medio termine. «Un canale con poche regole, che ha messo in crisi il settore dell'ospitalità, generando una concorrenza enorme e spesso sleale. Perché noi come altri siamo una società: paghiamo tasse e collaboratori, oltre a chi si occupa delle pulizie lavorano con noi più di 20 professionisti fiorentini che si dedicano ai turisti, ricevendoli, aiutandoli, consigliandoli come facevano i portieri degli hotel di una volta». Allora il punto sta tutto qui, nelle regole o nella loro mancanza. Perché se è innegabile che il fenomeno Airbnb abbia cambiato in modo forse irreversibile il sistema

«ORMAI È UN PROBLEMA DI QUALITÀ DELLA VITA»

La versione di Airbnb

LA VOCE DELLA PIATTAFORMA USA

Che cosa rispondete alle accuse di essere l'agente principale della gentrificazione urbana?

In Airbnb crediamo in un turismo sostenibile, esperienziale, che si possa sviluppare al di fuori dei tracciati più battuti. In un contesto in cui il centro storico è andato progressivamente spopolandosi nel corso degli ultimi decenni, anche per un tema di vivibilità, Airbnb ha consentito di mettere in sicurezza un patrimonio immobiliare spesso poco valorizzato e oggetto di scarsa manutenzione, ma allo stesso tempo gravato da forti costi.

Come vivete tutti gli interventi pubblici che tante città stanno mettendo in campo per limitare e normare gli affitti a breve? Credete sia un eccesso di regolamentazione?

Il contesto legislativo in Europa è estremamente variegato. Noi siamo pronti a collaborare con le istituzioni come partner credibile per considerare le esigenze specifiche di ogni città, nel rispetto delle normative vigenti. Giova ricordare che ogni città deve guardare alla regolamentazione migliore per le proprie specifiche esigenze. Fare copia/incolla di regole previste per metropoli di uno o due milioni di persone applicandoli a tutto il Paese, a borghi e centri storici medievali o a località di villeggiatura non ha alcun senso. Se ci sono delle problematiche, bisogna innanzitutto capire quale sia l'origine e lavorare di conseguenza.

Non vi converrebbe limitare gli eccessi di tipo immobiliare che stravolgono almeno in parte la filosofia di condivisione di Airbnb?

Airbnb è una piattaforma aperta a tutti: gli host sono persone che condividono un proprio spazio e la grande maggioranza di loro, il 75%, ha reso disponibile soltanto un alloggio: solo il 15% gestisce due annunci. Certamente coesistono con gli host occasionali anche intermediari e professionisti che, specie nelle località di villeggiatura, gestiscono più immobili per conto dei singoli proprietari, i quali scelgono di affidare a persone qualificate la propria seconda casa, perché impossibilitati a gestire in prima persona l'accoglienza degli ospiti (quando non scoraggiati dalla burocrazia). Airbnb dà uno strumento anche a loro: piccole o medie imprese che danno lavoro a tante persone e che contribuiscono a creare turismo di qualità nelle case italiane e a promuovere l'immagine dell'Italia nel mondo.



«IL PUNTO STA TUTTO QUI: SERVONO REGOLE PER IL SETTORE»

possa affittare il proprio appartamento per periodi brevi, ma è obbligatorio un ingresso separato e comunque oltre i 90 giorni/anno, bisogna chiedere una licenza. In città come a Lisbona non ci sono regole. A Parigi stanno implementando un piano per bandirli dagli arrondissement del centro. Ma all'interno dell'Unione europea le amministrazioni locali hanno le mani legate. La Corte di giustizia europea ha espresso un parere non vincolante sul fatto che il portale di affitti a breve termine non sia considerato fiscalmente come un'agenzia immobiliare, ma un mero fornitore di servizi digitali. Per cui varrebbe la direttiva sull'e-commerce del 2000, secondo cui i portali sono semplici vetrine di offerte altrui e non possono essere considerati responsabili per gli annunci che violano le legislazioni locali. Dal canto loro le città provano a fare fronte comune con molteplici iniziative: Firenze e Bologna si sono unite ad altre 16 città europee per fare pressione sulla Commissione europea affinché legiferi sulla questione, perché a loro dire Airbnb

svolge truffaldinamente un ruolo di intermediario immobiliare a tutti gli effetti. Intanto la gentrificazione galoppa. Questa in sintesi la radiografia della situazione nella sua sfaccettata complessità. Complessità che crea al turista responsabile, colui che viaggia tenendo conto della suo impatto sui luoghi visitati, un enorme dilemma, perché in fin dei conti lui è l'attore della catena che può decidere. «Premesso che siamo in un contesto di libero mercato, il turista anche in questo caso è posto davanti a una questione morale: ha la possibilità di scegliere se dormire in una struttura convenzionale come un hotel o se preferisce prenotare con Airbnb. In questo caso sta a lui cercare un appartamento intero, non avendo nessuna interazione con gli abitanti, o sceglierne uno condiviso» dice Iseppi. «Privilegiare una scelta piuttosto che un'altra è dunque questione di buon senso». Ma questo richiamo al buon senso di ognuno di noi non toglie che il problema debba comunque essere governato. «Servono

regole per il settore, magari seguendo il modello proposto da Parigi e Barcellona, dove in certe zone si potrà affittare e in altre no, per tutelare le funzioni abitative e sociali dei quartieri, implementando il sistema delle licenze». Leggi sulla carta ottime, che però vanno fatte rispettare. «Perché se lasci ai Comuni l'incombenza di farlo è difficile che riescano in modo puntuale, magari solo per calcolo elettorale». Ma è necessario che un regolamento ci sia. La questione va ben oltre Airbnb sì o no, investe una scala più grande: l'idea di che futuro abbiamo per le nostre città. Che non devono essere esclusive di chi le abita, ma neanche essere snaturate per diventare un parco giochi per turisti percorso a tutte le ore da rumorosi trolley. «Siamo convinti che sia necessario tutelare il valore e l'esistenza del fattore umano delle nostre città, ovvero la loro vitalità, la cui essenza è data proprio dal fatto di esser vissute dai loro abitanti, che le hanno rese quel che sono» conclude Iseppi. E sono anche gli unici che, se andate a casa loro, possono ancora offrirvi un caffè.

Scritte e manifesti contro Airbnb in giro per l'Europa: da Barcellona alle Baleari, la Spagna è il Paese dove sono più eclatanti le contestazioni al modello Airbnb.

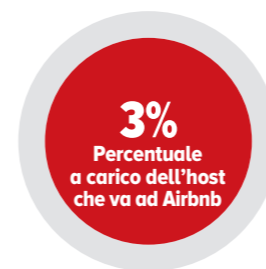
turistico, è altrettanto innegabile che questo turismo abbia avuto effetti economici positivi cui difficilmente si può rinunciare, generando posti di lavoro che vanno dalle ristrutturazioni e l'arredo, all'indotto turistico. Ma servono regole. «E serve che politicamente si decida quale strada far prendere alle città, governando il loro sviluppo turistico senza lasciarlo all'anarchia» spiega Franco Iseppi, presidente Tci. Altrimenti è troppo facile lamentarsi dell'overtourism e della scarsità di alloggi, addossando tutto le colpe solo ad Airbnb.

Qualcosa si è mosso. In venti città italiane, per prima Genova, poi anche Firenze, Bologna e Milano – ma non Roma e Venezia –, si è giunti a un accordo per cui chi soggiorna con Airbnb è tenuto a pagare l'imposta di soggiorno, come in

qualunque altra struttura ricettiva. Imposta che il portale versa direttamente al Comune, aggiungendola al prezzo della transazione. Ma questo è solo un piccolo contributo, non risolve la questione più scottante, l'emergenza abitativa, né frena l'overtourism. Un altro passo è stato fatto grazie a chi le case le affitta per mestiere, come Fagnoni. «Abbiamo contribuito a scrivere la legge sulla locazione a breve termine – spiega –. Per cui chi affitta deve pagare la cedolare secca, al 21 per cento, che dovrebbe pagare chi gestisce la locazione in qualità di sostituto d'imposta». Ma Airbnb continua a rifiutarsi di applicarla e di comunicare i dati all'Agenzia delle entrate. Anzi: ha aperto una vertenza che il Consiglio di Stato ha rinviato alla Corte di giustizia dell'Unione europea. Non solo. A fine giugno il Decreto crescita ha

introdotta il Codice Identificativo di Riferimento, il CIR, un codice obbligatorio per ogni struttura ricettiva, compresi gli appartamenti affittati online, istituendo una banca dati delle strutture e degli immobili destinati alle locazioni brevi, ma mancano i decreti attuativi. E comunque rappresenta più una pezza fiscale per far emergere il sommerso, che una soluzione di sistema per porre mano alla situazione.

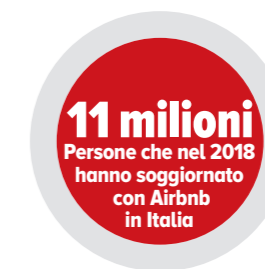
Negli Stati Uniti le singole città, da New York a San Francisco, stanno portando avanti battaglie per limitare il numero dei giorni in cui si può affittare il proprio appartamento, tra 30 e 90, per esempio introducendo regolamenti che chiedono il consenso degli altri residenti del palazzo. In Europa si procede in ordine sparso. Così di recente Madrid ha imposto che si



Milano
Numero annunci **17.659**
Appartamenti interi: **72,5%**
Prezzo medio per notte **112€**
Notti/anno stimate **70**
Tasso di occupazione **19,3%**
Annunci multipli **39,7%**



Venezia
Numero annunci **8.469**
Appartamenti interi: **76,5%**
Prezzo medio per notte **137€**
Notti/anno stimate **114**
Tasso di occupazione **31,3%**
Annunci multipli **68,6%**



Firenze
Numero annunci **11.262**
Appartamenti interi: **76,7%**
Prezzo medio per notte **100€**
Notti/anno stimate **110**
Tasso di occupazione **30,2%**
Annunci multipli **63,9%**



Roma
Numero annunci **29.436**
Appartamenti interi: **64%**
Prezzo medio per notte **98€**
Notti/anno stimate **89**
Tasso di occupazione **24,4%**
Annunci multipli **62%**

Fonte: InsideAirbnb, aggregatore indipendente di dati sugli annunci online su Airbnb (dati aggiornati al 25/11/2019) / *fonte Federalberghi