

Riabitare il territorio. Affitti a breve, fenomeno dinamico, che richiede più trasparenza

Pieni di turisti, vuoti di comunità. L'*AIRBNB* cambia le relazioni

QUADERNO N.8

Approfondimenti a cura di Ulderico Sbarra



Una collaborazione
Fondazione Ezio Tarantelli e Conquiste del Lavoro
Sabato 27 Agosto 2022



Fondazione Ezio Tarantelli
Centro Studi
Ricerca e Formazione



Riabitare il territorio. Affitti a breve, fenomeno dinamico, che richiede più trasparenza

Abitare e riabitare sempre più un tema stringente e di grande attualità che costringe politica, amministrazioni e cittadini ad occuparsi di qualità della vita, di spopolamento e di convivenza.

Tra i tanti fattori che concorrono a ridisegnare stili e relazioni nelle comunità c'è sicuramente il fenomeno degli affitti a breve, gli Airbnb.

Nati nel 2008 casualmente negli Stati Uniti, come disponibilità temporanea di alloggio o di stanze, hanno incrociato una nuova esigenza e la necessità di movimento delle persone sia per lavoro sia per turismo; e si sono diffusi con straordinaria velocità in tutto il mondo; e pur non essendo quotati in borsa sono valutati oltre 30 miliardi di dollari (dati 2017).

Airbnb è sicuramente figlio della modernizzazione globalizzante e tecnologica e di esigenze nuove di gestione, del lavoro e del tempo libero: un modello flessibile di regolazione di servizi che ha sfruttato al meglio la rete e internet per la gestione di transizioni e l'incontro domanda offerta.

La forma flessibile si è imposta sia in convivenza sia in alternativa a quella rigida dell'offerta alberghiera classica, basti pensare che Marriott International possiede oltre un milione di stanze mentre Airbnb non ne possiede alcuna.

Il fenomeno degli affitti a breve continua a crescere ed altri operatori come Home Away e Brooking.com vanno ad arricchire l'offerta aggiungendo milioni di stanze ed ogni altro tipo di sistemazione in quasi tutto il mondo, con un giro d'affari di miliardi di euro. In Italia, terzo paese in Europa e quinto nel mondo, il fenomeno cresce e si diffonde ovunque, non solo dove c'è un'offerta turistica tradizionale carente; Veneto, Toscana e tutte le aree di interesse turistico sono interessate dal fenomeno, con una disponibilità di alloggi anche per 350 notti all'anno.

I dati ne certificano la solidità economica e commerciale; e crescono anche la richiesta di maggiore trasparenza e la necessità di un ordinamento migliore di quella del 2017 che risolveva la questione con la cedolare secca, limitandosi in tal modo a dare una risposta ad un fenomeno nuovo e dinamico.

Il successo e la crescita esponenziale stanno però mettendo in evidenza, il carattere strutturale di quella che è una vera e propria attività, una rendita immobiliare, che interessa le agenzie e che in tempi di difficoltà economica spinge chi possiede un appartamento o stanza ad utilizzarli e adattarli, per incrementare il proprio reddito; lasciando ipotizzare un vero e proprio boom di richieste e contatti nel periodo post pandemia.



Riabitare il territorio. Affitti a breve, fenomeno dinamico, che richiede più trasparenza

La diffusione degli affitti a breve sta cambiando le cose, contribuendo ad alimentare l'effetto Disneyland, che caratterizza il turismo mordi e fuggi nostrano, in particolare in tutte quelle zone di consolidata presenza turistica, - ad eccezione della Toscana dove il fenomeno è già molto diffuso - e spalmato sull'intero territorio.

Questo modello di crescita inatteso e originale, contribuisce a creare una serie di problemi: è penalizzata la convivenza e la residenzialità della popolazione residente, che si trova a fare i conti con un mercato immobiliare tradizionale dopato dal turismo privato e dagli affitti facili, che favoriscono la concorrenza sleale verso gli operatori di settore e la disoccupazione.

Se da una parte gli Host di AIRBNB propongono al ministero del Turismo alcune azioni per legittimarsi definitivamente anche attraverso il riconoscimento del ruolo di "ambasciatori del territorio e del turismo sostenibile", alcune città si stanno al contrario organizzando per contenere e regolare questa esperienza, che sembra essere sfuggita di mano.

Venezia ad esempio, forte della sua unicità e di una legge speciale di tutela della città e della laguna, sembra essere riuscita ad ottenere con il decreto aiuti di prossima emanazione, alcune misure da gestire a livello di municipalità per contenere il fenomeno degli AIRBNB e ricondurlo alla vocazione originaria di temporaneità, saltuarietà e marginalità.

Dopo aver toccato il fondo dei residenti, oggi assestati sotto i 50.000, prova per prima ma tardivamente e non senza resistenze a uscire dalla logica del parco giochi e ridare un'anima alla città.



A colloquio con Giovanni Semi

Docente di Sociologia delle culture urbane - Università di Torino

ATTENZIONE AL COSTO SOCIALE DELLE TRASFORMAZIONI URBANE

Intervista di Giampiero Guadagni

Professor Semi, siamo in piena campagna elettorale. Che visione ha la politica del territorio e della qualità della vita?

La politica è probabilmente una galassia di attori politici che si situano a scale territoriali diverse e dunque agiscono, reagiscono, rispondono a territori che sono diversi.

In questo senso, gli eletti in ambito municipale non vedono lo stesso spazio di quelli che sono in Regione o al Parlamento nazionale. La stessa riconfigurazione dei collegi elettorali, la riduzione del numero dei parlamentari e l'attuale legge elettorale stanno creando problemi proprio di rappresentanza del territorio e, direi addirittura, di comprensione di esso. In fondo il nostro Paese, non diversamente da altri contesti nazionali, sta vivendo una lunga fase proprio di riconfigurazione territoriale: processi di urbanizzazione in aumento dove c'è crescita (Milano e la Lombardia), di de-urbanizzazione in territori di crisi (Genova e Torino) e continui svuotamenti/riempimenti nelle città medie. Se a questo si aggiungono le dinamiche di mutamento climatico, i nostri territori dovrebbero essere oggetto di una seria e ricca riflessione nazionale, che però mi pare completamente assente dal dibattito.

Nel mirino del suo lavoro finisce spesso l'eccesso retorico della gentrificazione. Ci spiega cos'è la gentrificazione? E ci può fare esempi della retorica che accompagna questo concetto sociologico?

Sostanzialmente, per gentrificazione intendiamo tutti quei processi multiformi di trasformazione urbana che vedono entrare popolazione più abbiente in territori che erano prevalentemente più poveri o disabitati. Si tratta di un fenomeno studiato nella letteratura scientifica almeno dagli anni '50 del secolo scorso e solo recentemente divenuto tema di dibattito anche da noi. Ora: se osserviamo queste rigenerazioni urbane dal punto di vista del territorio, ci sembrano sempre delle conquiste positive: quartieri più belli, spesso più verdi, abitati 'meglio', con più servizi, etc...



Quello che non vediamo, o non vogliamo vedere, è il costo sociale di questi interventi: dove sono finiti gli abitanti che prima erano lì? Come faranno altri tipi di abitanti, più vulnerabili, ad accedere anch'essi al nuovo quartiere carino?

Ecco, sono domande che tendiamo a non fare perché sono dolorose, implicano una riflessione sulle disuguaglianze contemporanee, su chi vince e chi perde e soprattutto, sulla relazione che esiste tra vittoria e sconfitta. Un modo che abbiamo escogitato per non farci queste domande è ammantare queste rigenerazioni di retoriche post-politiche, cioè inattaccabili dalla critica perché fondamentalmente giuste se viste isolate le une dalle altre.

L'esempio migliore è il greenwashing: a chi non piace un quartiere sostenibile dal punto di vista ambientale, con bioedilizia ovunque, efficientamento energetici, cicli di riuso ed emissioni ridottissime? Chi si opporrebbe a un simile idillio green? Probabilmente solo un pazzo o un reazionario.

Però se vedessimo questa retorica anche dal punto di vista finanziario e sociale, potrebbe apparirci diversa e magari anche sospetta. Chi paga per questi servizi? Quali costi? Chi se ne appropria?

Nelle sue ricerche si occupa di migrazioni, mutamenti della struttura sociale e trasformazioni urbane. Quali sono le novità principali di questi fenomeni?

L'estate, e in particolare il mese di agosto, è un perfetto angolo di osservazione dei fenomeni che possiamo definire marginali. Incontriamo poveri, tossicodipendenti, stranieri, lavoratori. Spesso queste categorie si intrecciano. Da qualche anno è aumentata questa popolazione, con l'incancrenirsi di una serie di vulnerabilità.

Da noi, come in molti altri Paesi europei, essere straniero implica una probabilità elevatissima di essere anche a basso reddito, in affitto e a rischio di sfratto, soggetto a patologie più numerose e rischiose rispetto alla media degli altri abitanti e, come detto, più probabilmente intrappolato nelle nostre città surriscaldate. Certo, ci sono sempre le numerose ed edificanti storie di 'chi ce l'ha fatta', però quello che osserviamo oggi è una significativa biforcazione dei destini individuali sulla base anche, ma non solamente, del colore della pelle.



Per le nostre città lei paventa l'effetto Disneyland, con un turismo mordi e fuggi. In questo senso qual è il peso del fenomeno AIRBNB?

Lo spazio è anche sempre stata una sorprendente fonte di estrazione di valore da parte del capitalismo. Era vero quando nei territori si insediavano fabbriche e quartieri operai, è vero quando dal terreno si estraggono idrocarburi o acqua, ed è anche ugualmente vero, quando dallo spazio edificato si estrae valore tramite l'affitto a breve termine e su piattaforma digitale delle proprietà immobiliari.

AIRBNB, dunque, non fa altro che espandere il margine di profittabilità dello spazio (urbano o meno che sia). Crea valore là dove era solo potenziale o addirittura non c'era. Siamo al centro della capacità creativa del capitalismo, del suo elemento in fondo persino magico. Questo non sarebbe stato possibile se non avessimo avuto una serie di fenomeni universali e abbastanza duraturi: l'aumento globale della disponibilità di reddito, la nascita della società dei consumi e lo sviluppo, spinto dai primi due fenomeni, dell'industria turistica come la conosciamo adesso. Non è un fenomeno effimero perché, persino al netto di una pandemia, di una crisi economica globale e di un forte ridimensionamento delle aspettative di crescita economica del pianeta, il turismo non si è arrestato, così come il nostro desiderio di viaggiare e di consumare. I territori perciò si trovano intrappolati in una tipica battaglia neoliberale: farsi concorrenza reciproca per sperare di agguantare il maggior numero di turisti, persino in un periodo di ridimensionamento della mobilità internazionale. Questo, ovviamente, a detrimento degli abitanti stabili, che vedono diminuire anno dopo anno il numero di abitazioni disponibili.

Più in generale, come è cambiato l'abitare in Italia con l'emergenza pandemia?

Le tessere del mosaico urbano sono ancora in movimento: le imprese non sono tutte uguali e hanno risposto in maniera differenziata rispetto alla sfida epocale del lavoro da remoto, portato alla luce dalla pandemia, ma presente già prima. Questo significa che non è chiaro ancora adesso chi sarà obbligato a rimanere lì dove si trovano gli uffici e nemmeno se e quanto cambieranno gli spazi di lavoro. E da questo discende che non è chiaro se ci saranno spostamenti di popolazione stabili e duraturi verso aree meno densamente urbanizzate.

Detto ciò, il nesso tra mutamento climatico, salute pubblica e lavoro è strettissimo. E lo sarà sempre di più.

