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

Turismo crescente, case calanti, urbanistica vacante

Gli esiti del seminario "Abitare i centri storici, fra turismo e locazioni brevi" di INU-ANCSA, tra effetti, contromisure europee e ritardi italiani

«*Non li abbiamo visti arrivare*», intendendo gli impatti urbanistici degli "affitti brevi" nei centri storici grandi e piccoli sparsi lungo la penisola. La citazione del presidente INU Michele Talia, tratta dal movimento femminista, premessa in chiave di autocritica, è stata lo slogan d'apertura di "Abitare i centri storici, fra turismo e locazioni brevi", webinar svoltosi il 10 aprile per iniziativa di INU (**Istituto Nazionale di Urbanistica**) e ANCSA (**Associazione Nazionale Centri Storico Artistici**). Un confronto partecipato, su turismo e condizione abitativa nelle aree centrali, che gli organizzatori auspicano di trasformare in osservatorio di lungo periodo tra pianificatori ed esperti di politiche urbane.
Quello innescato da **Airbnb & Co**. è un **fenomeno pervasivo e strisciante**, all'estero sotto osservazione da tempo, su cui la **nostra cultura tecnica sconta l'ennesimo ritardo**. Il dibattito pubblico ha cominciato a registrare le possibili criticità generate dall'ascesa dell'hosting immediatamente post Covid, quando si sono gonfiate le fila dei vacanzieri a corto raggio. Le grandi capitali europee avevano cominciato a reagire già dagli anni 2010, con Barcellona, Berlino, Amsterdam, Londra e Parigi in prima fila. Nel frattempo, la geografia

turistica europea si è articolata, e le rilevazioni individuano Lisbona, Praga, Vienna, Monaco e Budapest come mete attrattive e travolte dal tema.

Una normativa in stallo

In **Italia** l'orientamento generale di enti locali e regioni è stato finora di non riconoscere una valenza urbanistica alla miriade di micro-interventi attuati nell'ultimo decennio per adattare le seconde case nei centri storici all'accoglienza extra alberghiera. La **trasformazione** delle **strutture appariva contenuta**, **la morfologia dei tessuti inalterata**. Eppure, l'incremento dei volumi di macerie da cantiere in città come Firenze era un indicatore tangibile. Questa massa critica di riconversioni d'uso ha eroso dall'interno, in modo sotterraneo, i nuclei pregiati di molte città d'arte; la mutazione è sotto gli occhi di tutti. Flussi turistici crescenti stanno investendo realtà urbane della penisola finora marginali: la testimonianza di tecnici e **amministratori di Bergamo, Ragusa, Livorno e Lecce** al seminario ha **segnalato il livello di allerta** davanti a processi che sembrano allargarsi a macchia d'olio.
Le cronache nazionali hanno in primis amplificato le posizioni del sindaco di **Firenze Dario Nardella**, il più **combattivo contro le locazioni turistiche** nella cosiddetta "zona UNESCO". Dove sono fioccati i prevedibili ricorsi (attesa a maggio la sentenza del TAR). Contro il colosso americano Airbnb, approdato nel Bel Paese nel 2011, hanno avviato campagne "resistenziali" anche gli amministratori di **Venezia**, unica dotata di **poteri legislativi speciali**, che peraltro **non utilizza**. Mentre dalla capitale i tentativi di una normativa-quadro, invocata sin dal 2017 dall'ex ministro **Dario Franceschini**, sono stati ripresi in versione pannicelli caldi dalla collega del Turismo **Daniela Santanché**, nel maggio 2023. Tutto in fase di stallo.
Si profilerebbe, comunque, una regolamentazione intesa a sanare i conflitti d'interessi con gli albergatori o all'emersione fiscale dei redditi derivanti dal settore. **Nessuna presa in carico dell'esigenza di preservare la residenzialità stabile dagli effetti della pressione turistica**, esigenza riversata sulla pianificazione locale e regionale.

Criticità

Il fatto che il tema Airbnb in Italia sia rimasto confinato al campo giuridico e fiscale ha reso più urgenti le politiche redistributive e l'adozione di un'ottica di governo del territorio. Gli analisti segnalano una serie di preoccupanti **effetti insediativi collegati al proliferare delle**

locazioni brevi, da inquadrarsi nel più complesso ***overtourism***. Effetti cumulativi non tutti e non esclusivamente imputabili alla rete degli *host*, che ne sono comunque dei catalizzatori. A cominciare dalla naturale tendenza alla **concentrazione localizzativa dell'ospitalità privata**, quando lasciata alle sole leggi domanda/offerta: le stanze sono remunerative in misura della loro vicinanza ai principali punti d'interesse (musei, monumenti, siti panoramici, nodi infrastrutturali), e quindi risultano posizionate come un cuneo nel cuore delle città, **gonfiano** le **rendite** di **posizione** (vedi, su Torino).
Secondo punto critico è l'impulso dato dagli affitti turistici alla **trasformazione** del **commercio** di **quartiere** in rivendite di souvenir e piadinerie, a detrimento dei servizi di base necessari ai residenti. E, sempre in termini di minore qualità della vita, esiste certamente un carico aggiuntivo sulle reti (smaltimento rifiuti, parcheggi, trasporti), generato dalla popolazione fluttuante, con picchi stagionali e orari che riguardano anche congestione e rumore da movida. A tutto questo **si aggiungono le questioni immateriali**, di snaturamento identitario dei quartieri, per immissione di gente di passaggio scarsamente interessata a un uso condiviso degli spazi collettivi e alla loro cura. Ma si potrebbe citare al riguardo anche la ben nota deriva omologante degli interni, il propagarsi dell'**estetica Ikea** che occhieggia dalle molte immagini, tutte sostanzialmente uguali, degli appartamenti pubblicizzati in rete.

Gli effetti su giovani, studenti fuori sede, immigrati

Infine, ma non ultimi, gli **effetti più inquietanti**, di portata sociale, quelli legati alla domanda abitativa reale. Sono gli effetti distorsivi delle case-vacanze stimati, e sempre più spesso modellizzati (vedi per Bologna), sul mercato delle locazioni: in termini di **disponibilità** di **alloggi** in **affitto standard**, d'incremento dei canoni e degli stessi prezzi di vendita (specialmente per le piccole unità immobiliari, le più appetite dal segmento extra-alberghiero). I **più colpiti** dalle categorie con alta capacità di spesa (non solo turisti, ma anche i cosiddetti "nomadi digitali") sono ovviamente le **giovani famiglie**, gli **studenti fuori sede** e gli **immigrati,** in una stagione in cui sono fermi i principali canali d'investimento pubblico destinati all'housing sociale. Tutto ciò comporta conseguenze gravi, produce espulsione di quote significative di abitanti e desertifica le aree centrali nelle città più attrattive.

Le contromisure in Europa

Diverse amministrazioni locali si stanno ispirando alle contromisure variamente adottate nelle metropoli europee (si veda l'esaustivo rapporto di Murray Cox e Kenneth Haar commissionato nel 2020 dal gruppo parlamentare della Sinistra Europea): **divieto assoluto di affitto occasionale**, o in particolari quartieri, per diluire spazialmente gli impatti delle piattaforme. E ancora, **tetti annuali consentiti** (30-180 notti), limite a una percentuale della casa o della zona, **obbligo di consenso del vicinato** (come nella civilissima Vienna). E il divieto di ospitalità negli alloggi sociali, praticato ad **Amsterdam** e **Vienna**, dove è ampio lo stock residenziale pubblico. Ma soprattutto: **imposizione del cambio di destinazione d'uso agli alloggi turistici** (non più residenziale), collegato a forme di zonizzazione volte al riequilibrio fra quartieri e al controllo dei parametri edilizi. Un disincentivo sperimentato da anni nella politica locale di **Parigi**, e recentemente intrapreso anche da **Firenze** e **Bologna**. Misure che passano dalla regolazione urbanistica, e puntano a drenare dai privati risorse convogliabili nelle casse locali, in teoria spendibili anche nel monitoraggio delle attività di ospitalità (problema non da poco).

Che fare

Dal **seminario** INU-ANCSA sono emerse **due direttrici** operative importanti. L'una scaturisce dall'**esperienza emiliana**, e riguarda l'adozione di forme negoziali-compensative che **premino** i **proprietari favorevoli** a praticare l'**affitto** a **lungo** termine a canone concordato. L'altra, proviene da quella **toscana**, e insiste sulla necessità d'**integrare**, sin dal livello programmatorio, le **politiche** del **turismo** con **quelle** per la **casa** e quelle della **rigenerazione** (per ricavare abitazioni dal patrimonio pubblico dismesso). Ma ovviamente stiamo parlando dell'avanguardia della cultura urbanistica del Paese, e di una precisa volontà politica non generalizzabile a tutti i territori, a fronte di processi tumultuosi che si stanno generalizzando.

Immagine di copertina: © Mark de Jong on Unsplash

About Author

Michela Morgante

Architetta, dottore di ricerca in Urbanistica, si occupa di storia urbana contemporanea. Ha insegnato "Storia della città e del territorio" e "Storia del paesaggio italiano" presso Conservazione dei Beni Culturali a Ravenna. Tra i temi indagati, in saggi su riviste e monografie: la tutela storico-artistica nella pianificazione delle città italiane tra Otto e Novecento, le dinamiche edilizie della ricostruzione post-bellica, l'infrastrutturazione del territorio per il governo delle acque, le politiche territoriali di area vasta. Le pubblicazioni più recenti riguardano la rappresentazione delle città d'arte italiane bombardate durante la Seconda guerra mondiale, in chiave di propaganda. Collabora con "Il Giornale dell'Architettura" dal 2004

See author's posts

Condividi