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



Torino, attrazioni pericolose

In città crescono domanda e offerta degli affitti brevi, provocando disparità tra i quartieri e i primi segni di tensione abitativa. Serve governare a livello urbano un fenomeno che rischia di sfuggire di mano

Questo articolo rientra nel ciclo di approfondimenti che dedichiamo alle trasformazioni indotte dal turismo – e in particolare dal fenomeno Airbnb – sulla base dei primi risultati della ricerca AirMap – FULL | the Future Urban Legacy Lab. L'obiettivo è offrire uno sguardo critico su alcune città italiane.

TORINO. La diffusione degli affitti brevi mediati da piattaforme digitali costituisce oggi uno dei fenomeni più emblematici dell'evoluzione delle dinamiche urbane contemporanee, con effetti multipli in termini di pratiche d'uso della casa, geografie della rendita urbana e condizioni di accesso alla locazione residenziale. Il **caso di Torino** consente di osservare tali dinamiche in un contesto peculiare. La città non presenta i livelli di pressione turistica propri di Venezia, Firenze o Roma, ma è comunque caratterizzato da un significativo numero di unità abitative disponibili su Airbnb. Tuttavia, proprio questa collocazione intermedia rende Torino un esempio analiticamente significativo, reso ancor più interessante perché la diffusione degli affitti brevi si intreccia con una **strategia urbana** sempre più orientata all'attrazione turistica.
In questo quadro, il rapporto pubblicato dal centro di ricerca FULL – Future Urban Legacy Lab

del Politecnico di Torino, "Chi gestisce Airbnb a Torino (e dintorni)? L'evoluzione del fenomeno degli affitti brevi tra il 2017 e il 2024" – nell'ambito del più ampio progetto di **mappatura urbana del mercato degli affitti brevi di AirMap** – offre una base empirica utile per leggere il fenomeno torinese dal punto di vista delle sue caratteristiche in termini di diffusione, redditività, prestazioni e professionalizzazione dell'offerta, ponendo così le basi per una riflessione sul rapporto complesso che tale fenomeno intrattiene con l'abitare tradizionale e sulla prospettiva regolamentativa.

Numeri in crescita

Nel 2024 Torino registrava 9.734 annunci attivi su Airbnb, collocandosi come **sesta municipalità italiana per diffusione della piattaforma**. Rispetto al 2017 l'incremento è stato di poco inferiore al 50%. Ancora più rilevante è la crescita della domanda: le notti prenotate sono passare da 337.000 a 758.000, con un aumento del 125%.
Parallelamente, il valore economico generato dalla piattaforma a Torino è cresciuto da 20,1 a 68,3 milioni di euro (+240%). Questi dati indicano che **Airbnb non rappresenta più un fenomeno residuale nel sistema turistico torinese**, essendo invece una componente strutturale dell'economia urbana, strettamente connessa alla crescente centralità attribuita dalla città alla propria vocazione turistica.
Gli affitti brevi agiscono come infrastruttura ricettiva flessibile, che assorbe i picchi di domanda, amplia la capacità di accoglienza e consente a proprietari e gestori di intercettare una quota crescente della spesa turistica. Questa centralità è stata accompagnata da **un importante incremento di redditività** accoppiato alla progressiva professionalizzazione del fenomeno. Se a livello nazionale alcune città raggiungono picchi molto elevati di redditività per unità abitativa (i ricavi medi per unità sono superiori a 30.000 euro annui a Venezia e attorno ai 23.000 euro a Roma e Firenze), Torino resta distante (7.000 euro annui), ma segna comunque una crescita significativa (+124% rispetto al 2017).
A ciò si è accompagnato a un processo di professionalizzazione. Nel 2024, tra i 6000 host attivi a Torino, i large host erano meno del 2%; tuttavia essi controllavano il 18% delle abitazioni disponibili e intercettavano il 26,5% dei ricavi complessivi.
La loro crescita tra il 2017 e il 2024 è stata del 280%. La professionalizzazione non ha riguardato soltanto la quantità di immobili gestiti, ma anche la capacità di **massimizzare le**

prestazioni economiche degli alloggi: nel 2024 un appartamento gestito da un large host produceva in media 10.500 euro annui, contro i 5.500 euro degli small host.

Disparità

È utile sottolineare che l'host non coincide necessariamente con il proprietario dell'immobile. Può trattarsi di un'agenzia, di una società di gestione o di un operatore specializzato nelle locazioni turistiche brevi, indicando come possa esistere non solo un tema di concentrazione proprietaria, ma anche di concentrazione gestionale: una pluralità di piccoli proprietari può infatti alimentare un mercato fortemente professionalizzato, affidando i propri immobili a soggetti terzi.

Sullo sfondo di questi dati è possibile introdurre alcune linee di riflessione sulla **relazione tra attrattività turistica e mercato dell'abitare**. A livello nazionale, circa l'80% dell'offerta Airbnb nel 2024 era costituito da intere abitazioni. A Torino questa quota saliva all'84%. Questo dato assume particolare rilievo se collocato nel quadro abitativo torinese, già attraversato da diversi segnali di fragilità (per esempio, secondo l'**Osservatorio della condizione abitativa**, le richieste di alloggi a titolo di "emergenza abitativa" erano ben 737 nel 2024). In questo contesto, la crescita del numero di appartamenti destinati agli affitti brevi non può essere letta soltanto come segno dell'espansione dell'offerta turistica, ma anche come una **trasformazione** degli usi possibili dello stock abitativo.

Da considerare vi è anche il fatto che l'offerta di alloggi su Airbnb **non si distribuisce in modo omogeneo**. Nel 2024 in 6 quartieri su 23 si concentrava il 58% di tutti gli annunci cittadini.

Il solo quartiere Centro ospitava circa un quarto dell'offerta complessiva, testimoniando **una geografia fortemente gerarchizzata**. A scala urbana, le 9.734 unità attive su Airbnb corrispondono a circa 19 annunci ogni 1.000 abitazioni, nel quartiere Centro la penetrazione di Airbnb sale a 75 unità ogni 1.000 abitazioni.

La pressione degli affitti brevi, che appare relativamente contenuta se osservata alla scala municipale, si rivela molto più significativa **nei luoghi in cui si sovrappongono attrattività turistica, valore immobiliare e funzione residenziale**. A fronte di ciò, è evidente come Airbnb è un canale di estrazione di rendita particolarmente efficace nelle aree centrali e semicentrali, rafforzando qui la pressione sul mercato immobiliare locale.

Pur non potendo stabilire un rapporto causale diretto, l**a sovrapposizione tra espansione degli affitti brevi e crescita dei valori locativi** rappresenta un elemento critico per l'analisi

delle trasformazioni abitative torinesi.

Poco pochissimo governo

A fronte di tutto ciò si impone una riflessione sul piano della regolazione e, più in generale, **delle politiche urbane**. A livello nazionale, il principale avanzamento recente riguarda la tracciabilità, attraverso l'introduzione del Codice identificativo nazionale e della Banca Dati delle strutture ricettive.
A livello regionale, il Piemonte ha rafforzato le procedure amministrative attraverso il CIR, la piattaforma regionale per la comunicazione dei dati e la modulistica aggiornata. Si tratta di utili iniziative a livello di monitoraggio e adempimenti amministrativi, sicuramente necessarie, ma **non orientate al governo del fenomeno e incapaci di incidere sui principali nodi strutturali**, quali la concentrazione territoriale degli annunci, la crescita dei gestori professionali e la competizione con la locazione residenziale.
In questo contesto, a livello della città di Torino non emerge ancora alcuna iniziativa comparabile con quelle adottate o discusse in altri contesti urbani, come Firenze, Bologna o Napoli. E nemmeno alcuna riflessione strutturata che ponga **la questione regolativa** all'interno di un quadro più ampio di governo urbano.
Il punto non è contrapporre in modo astratto turismo e residenza, né considerare gli affitti brevi come causa unica della crisi abitativa. Si tratta piuttosto di comprendere **quale modello abitativo e urbano si intenda perseguire**, e come una città che investe sulla propria attrattività possa evitare che essa si traduca in una riduzione dell'abitabilità per residenti, studenti e studentesse, lavoratori e lavoratrici.
In questo quadro, la buona notizia è che, poiché il mercato degli affitti brevi a Torino non ha ancora raggiunto i livelli di saturazione di altre città italiane, **pur mostrando tensioni in specifiche aree urbane**. Ciò significa che si dispone di una finestra temporale utile per intervenire prima che il fenomeno diventi difficilmente reversibile. Il problema è che questa finestra è temporalmente breve e rischia di chiudersi nel giro di pochissimi anni.
La sfida consiste nel passare da una logica di mera registrazione e fiscalizzazione a **una logica di governo urbano**, capace di connettere turismo, politiche abitative, rendita immobiliare e qualità della vita quotidiana. In assenza di tale passaggio, la promozione dell'attrattività rischia di rafforzare le rendite estrattive di alcuni attori, mentre si indeboliscono le condizioni materiali

dell'abitare per chi vive stabilmente la città.
Immagine di copertina: Torino

Autori

Marco Allegra

Matteo Beltramo

Francesca Cassiani

Francesco Chiodelli

Francesco Chiodelli insegna geografia economico-politica all'Università di Torino. Le sue ricerche si orientano verso due direzioni principali. La prima riguarda i conflitti e la geopolitica urbana, con un'attenzione particolare alla questione israelo-palestinese. Su questi temi ha pubblicato "Città in guerra. Appunti di geopolitica urbana" (Bollati Boringhieri, 2026) e "Gerusalemme contesa. Dimensioni urbane di un conflitto" (Carocci, 2012). La seconda riguarda le questioni abitative e le pratiche urbane informali, argomenti su cui ha pubblicato "Cemento armato. La politica dell'illegalità nelle città italiane" (Bollati Boringhieri, 2023).

Loris Servillo