



AIRBNB E LE TENDE

di **Massimiano Bucchi**

Toh, chi l'avrebbe mai detto? I prezzi degli alloggi per gli studenti sono schizzati alle stelle, anzi in alcune città è diventato quasi impossibile trovare alloggi disponibili. Pare incredibile, ma ci sono volute le tende davanti alle università per realizzare che in questi anni amministrazioni locali e nazionali (nonché gli

stessi cittadini e utenti delle piattaforme) hanno drammaticamente sottovalutato e lasciato crescere in modo incontrollato il fenomeno delle locazioni turistiche di breve periodo.

continua a pagina 6

● *L'editoriale*

Dormire in Airbnb e svegliarsi in tenda

SEGUE DALLA PRIMA

Partiamo da qualche dato. Nel 2022 su scala globale sono state prenotate un numero record di 394 milioni di notti su Airbnb (il 500% rispetto al 2015), per un valore totale di oltre 63 miliardi di dollari e 8,5 miliardi di introiti per la piattaforma. Secondo il sito Insideairbnb, attualmente a Venezia sono disponibili 7.286 alloggi, tutti per locazione breve, con un prezzo medio per notte di 211 euro e introiti medi annui per chi affitta di circa 15.000 euro. A Firenze sono oltre 10.800 (il sito sottolinea che il 90% non dispone di alcuna licenza). Uno sguardo alle mappe fa immediatamente capire che ampie aree urbane sono ormai interamente destinate a questo tipo di affitti. Per inciso, il rincaro degli affitti e la difficoltà a trovare abitazioni non sono gli unici problemi posti da queste piattaforme: vanno considerati anche la resistenza a operare ritenute fiscali e a trasmettere i dati dei locatori (dal 2023 obbligatori per normativa europea); il rispetto di standard di sicurezza e igiene paragonabili a quelli di altri alloggi turistici; la crescita di un'offerta non monitorabile che sovraccarica luoghi e infrastrutture già al limite della capienza turistica.

Come si esce da questa emergenza? Nel lungo periodo, come molte Rettrici e Rettori hanno fatto notare, bisogna investire in nuovi alloggi per studenti, magari recuperando edifici pubblici già esistenti. Ma ci vuole realismo: il modello del campus, da più parti invocato, richiede un sostanziale ripensamento di infrastrutture (inclusi i trasporti) e abitudini rispetto a una tradizione

italiana che vede le università italiane storicamente collocate nei centri urbani. Nel breve e medio periodo, non c'è alternativa a una regolazione tempestiva ed efficace delle locazioni brevi e delle piattaforme online. A fronte di una situazione ormai divenuta insostenibile per i residenti di numerosi quartieri del centro, Barcellona ha stabilito ad esempio regole molto severe. Qualche mese fa la Corte di Giustizia europea ha dato ragione al nostro Paese sul lungo contenzioso fiscale aperto con Airbnb. In un decreto dello scorso luglio, il Governo ha approvato un emendamento per limitare le locazioni a Venezia con l'obiettivo di favorire l'offerta degli affitti residenziali a lungo termine e tutelare il patrimonio storico-artistico, prevedendo che il Comune possa individuare «limiti massimi e presupposti» per la locazione breve.

In sostanza, si può e si deve intervenire, sia nel breve che nel lungo periodo, sia sul piano della regolamentazione che su quello della pianificazione e del recupero edilizio. Se invece si continua a sottovalutare il problema o addirittura a dare messaggi contraddittori sul piano della comunicazione (invitando ad esempio con campagne promozionali i turisti stranieri a intasare ancor di più le abituali destinazioni) continueremo a svegliarci con le tende davanti all'università, fingendo di non aver capito il perché.

Massimiano Bucchi



Peso: 1-4%, 7-16%