



Il Comune vuole una legge sugli Airbnb

DEL PRETE ■ A pagina 4 e 5



Giungla affitti, un piano per frenare il caos

Airbnb e locazioni a lungo termine, il Comune aspetta la proposta di legge. Tutti i dati

di **FEDERICO DEL PRETE**

«LEI mi trovi un appartamento in centro». Il nuovo tormentone accomuna tutti: lo studente a caccia di una stanza, il ragazzo che finalmente esce di casa, la coppia che decide di costruirsi una vita insieme. L'offerta è talmente scarsa che i prezzi, di rimbalzo, hanno ricominciato inevitabilmente a salire. Si tratta della prima controindicazione del boom del turismo, certificato da tutte le ricerche del settore, ultima quella di Urban@.it, che ha anche messo in guardia dall'effetto di *overcrowding*, letteralmente sovraffollamento, e del conseguente fenomeno di espulsione dei residenti dal centro storico. Il primo indiziato? Ovviamente Airbnb, il portale web che offre migliaia di alloggi ai prezzi più disparati, spesso mascherando veri e propri alberghi o bed&breakfast, e godendo di un

regime fiscale più vantaggioso. Una tentazione per centinaia di proprietari immobiliari, a cui il Comune sta cercando di porre un freno.

NEI PROSSIMI mesi verranno presentate una serie di misure per provare a limitare il fenomeno e salvaguardare il mercato degli affitti a lungo termine, cercando di mettere a punto una vera e propria proposta di legge a livello nazionale. Perché servirebbe soprattutto un intervento normativo generale, ma la promessa di dialogo del ministro del Turismo, Gian Marco Centinaio, verso l'assessore Matteo Lepore per ora non si è concretizzata.

Secondo una ricerca presentata a dicembre dal Centro Studi di Unioncamere Emilia-Romagna solo nel 2016 più di una camera su 10 era stata prenotata su Airbnb. Nello stesso anno la disponibilità in centro storico era aumentata del 140%. Considerato che il numero di stanze disponibili

li a metà 2018 cresceva con un ritmo del 30% superiore rispetto all'anno precedente, è facile immaginare il resto.

D'altronde, da combattere c'è soprattutto il vantaggio economico. Secondo le proiezioni dello studio, il passaggio dall'affitto a lungo termine a quello breve in centro storico può valere un incasso netto doppio: affittando un appartamento a 1.050 euro al mese, infatti, si arriva a recuperare meno di 10mila euro l'anno, farlo per neanche 200 notti l'anno alla tariffa media di 154 euro al giorno comporta un incasso di oltre 18mila. Senza la preoccupazione – non trascurabile – di eventuali problemi con gli inquilini.

© RIPRODUZIONE DICERATA



Peso: 1-4%,40-64%



2016
ANNO

Secondo Unioncamere, più di una camera su dieci era stata prenotata su Airbnb

140 %
IN PIÙ

Sempre nel 2016, è la crescita della disponibilità in centro storico

10
MILA EURO

È l'incasso annuo affittando una casa a 1.050 euro al mese

18
MILA EURO

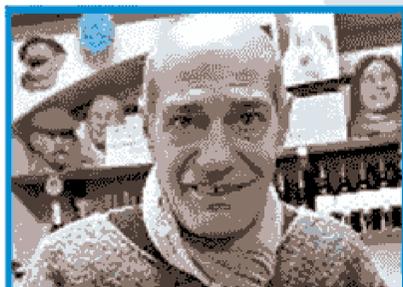
È il guadagno se si affitta per 200 notti l'anno una casa a 154 euro al giorno

OPINION



Barbara Ceccarini

«Ho un B&b quindi sono felice che la città sia popolata di turisti, però da noi è un fenomeno ancora stagionale»



Nicola Spolaore

Uno dei titolari dell'Osteria del Sole:
«Il turismo fa bene, è importante che i luoghi non perdano unicità»



IL DIALOGO CON IL MINISTRO

NEI PROSSIMI MESI VERRANNO PRESENTATE MISURE PER LIMITARE IL FENOMENO E SALVAGUARDARE IL MERCATO DEGLI AFFITTI A LUNGO TERMINE CON UNA PROPOSTA DI LEGGE NAZIONALE



Peso: 1-4%,40-64%



COMMERCianti TONELLI: «NON POSSIAMO ASSOLUTAMENTE TORNARE INDIETRO»

Ascom: «I visitatori? Un antidoto alla crisi»

«IL TURISMO ha rappresentato per Bologna l'antidoto alla crisi. Non si può tornare indietro».

Giancarlo Tonelli, direttore generale di Confcommercio Ascom, che ne pensa della riflessione avviata da Urban@it?

«In questi ultimi dieci anni, mentre c'era regressione in altri settori come l'industria, l'artigianato e la cooperazione, il turismo, e le imprese che producono export, hanno prodotto ricchezza e occupazione. Questi sono i dati reali».

In una città molto cambiata.

«Trent'anni fa non esisteva nemmeno l'assessorato al Turismo, ora c'è Bologna Welcome, che opera in sinergia con Comune, Camera di Commercio e associazioni. Oggi il turismo è una risorsa importantissima e rappresenta l'anello di congiunzione fra gli eventi culturali e le attività economiche».

Ma serve una programmazione?

«I milioni di presenze portano alla necessità di governare il fenomeno. Per quanto riguarda il terziario, col Comune stiamo lavorando al decreto Unesco che sarà presentato nelle prossime settimane. Lo scopo è creare le condizioni affinché la rete commerciale trovi un equilibrio giusto fra il settore alimentare e non».

Si sta discutendo molto del Conad nell'ex Monte di Pietà...

«Quello che è accaduto è l'effetto della mancanza di programmazione, per la legislazione nazionale. Per questo è importante il decreto Unesco. Ma ci sono altri aspetti».

Quali?

«Noi abbiamo vissuto una trasformazione delle attività - che comunque ha permesso al centro di restare attrattivo -, ma in altre città dell'Emilia-Romagna si vede, invece, la desertificazione causata

dalla crisi. Noi l'abbiamo superata anche grazie ai consumi dei turisti. La nostra *mission* è proseguire su questa strada, introducendo elementi di sana programmazione, su tutto il territorio metropolitano. Con una consapevolezza».

Quale?

«Il turismo obbliga pubblico e privato a una grande velocità di analisi. Vanno adeguare rapidamente strutture e sistema d'accoglienza».

E l'impatto sui residenti del centro storico?

«E' limitativo dire che il centro si svuota perché i proprietari del centro mettono i loro appartamenti su Airbnb. Così come quando, prima, si diceva che li affittavano solo agli studenti. Le politiche di divieti che sono state create negli anni, per esempio di accesso al traffico privato, hanno portato molti residenti a vivere altrove, specialmente gli anziani. Le ragioni della trasformazione sono tante. Sugli affitti, poi, noi abbiamo sempre chiesto regole chiare, da rispettare, per non creare concorrenza sleale».

Letizia Gamberini

UNA RISORSA IMPORTANTE

«Nel commercio, serve un sano equilibrio fra il settore alimentare no Ma il centro è attrattivo, in città vicine è deserto»



Giancarlo Tonelli e, sotto, l'articolo del Carlino su Urban@it

«Turismo sì, ma occhio all'invasione»

Lo studio di Urban@it. Il direttore Vitali sui rischi di «espulsione» dei residenti

DA UN lato il boom negli alberghi di Bologna, ad esempio per l'ultimo capodanno (con alcuni visitatori che hanno faticato a trovare un posto letto), e un giro d'affari complessivo di 3 miliardi di euro. Dall'altro c'è il tema degli alloggi per cui bisogna iniziare a sgombrare - soprattutto se si è studenti - in un centro storico che rischia di stravolgersi e svuotarsi di residenti. Ecco le due facce del turismo, e non solo sotto le Torri. Tutti temi al centro del Quarto rapporto sulle città di Urban@it, il governo debole delle economie urbane (il Malino) curato da Ernesto d'Albergo, Daniela De Leo e Gianfranco Viesi. Lo studio cita i positivi indicatori economici della città (fatturato del settore manifatturiero nel primo semestre 2018 +2,9% rispetto al 2017, tasso di disoccupazione 2017 5,4% -0,3% rispetto al 2016) e la crescita di settori come il turismo e il cibo, ma riflette sulle «controtendenze». Bisogna dunque prevenire l'impatto in alcune città è già di...



Peso: 32%



«Si può convivere con il viavai»

«**IO VIVO** questa città da anni – spiega Cristina Sacchetti – e sono felice di questo forte incremento nel turismo. Da cittadina bolognese, affermo che si può convivere con tutto questo viavai in città».

Sacchetti, poi, prosegue: «È chiaro che questo ha portato alla nascita di una serie di

posti tutti uguali, ma i posti autentici, le chicche bolognesi ci sono, sopravvivono e sono quelle che il turista vero vuole».

CRISTINA SACCHETTI



Peso: 10%



SUSI SOLITO (W21)

«Più visitatori ci sono, meglio è»

SUSI SOLITO del negozio di abbigliamento W 21 incoraggia il turismo: «Più ce n'è meglio è, non è mai negativo. Porta una marea di persone nuove in negozio e questo a un commerciante può solo far piacere». Solito sottolinea l'importanza di un continuo flusso di persone per la vita della città e

conclude: «Bisogna sempre stare attenti a non uniformarsi a tutto il resto, bisogna cercare di mantenere una propria originalità sempre».



Peso: 11%



MAURIZIO MARINELLI

«Servono proposte centrate»

MAURIZIO Marinelli ha una visione precisa sul turismo bolognese: «Si è creato con una promozione efficace della città – spiega –, adesso bisogna vedere e decidere come valorizzare i flussi turistici». Marinelli, poi, precisa: «Il turismo ‘toccata e fuga’ porta a posti seriali che fanno taglieri tutti uguali. Se, invece, si fan-

no proposte centrate sulla qualità della città e proposte culturali si incrementa un turismo di qualità e non di massa come nelle grandi città».



Peso: 10%



ELISABETTA GOZZOLI (GILBERTO) **«Così la città resta viva»**

«**IL TURISMO** fa bene, è sempre benvenuto, permette alla città di rimanere viva – dichiara Elisabetta Gozzoli, titolare della storica drogheria Gilberto – noi siamo in una posizione di grande viavai e abbiamo notato molto un incremento di stranieri». Gozzoli, poi, prosegue: «E'

impossibile che il turismo annienti l'unicità di Bologna, anche perché chi viene in città da fuori cerca proprio quello».



Peso: 10%