



Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione e Città

Tesi di Laurea Magistrale

Airbnb vs. student housing Uno studio sulla città di Torino

Autrice: Annamaria Giardina

Relatore: Giancarlo Cotella Co-relatrice: Magda Bolzoni Ai miei genitori



ABSTRACT

Il progresso tecnologico e lo sviluppo del Web 2.0 hanno portato alla diffusione di piattaforme digitali di condivisione che, attraverso il loro carattere dirompente, hanno mutato e ridefinito le nostre abitudini, le nostre azioni e le modalità con cui concepiamo e viviamo gli spazi. Airbnb, in tale ridefinizione, ha giocato un ruolo da protagonista, proponendo un modello di home-sharing transitorio basato su affitti a breve termine che ha rivoluzionato il settore del turismo mondiale e ha avuto, al contempo, un forte impatto in molte grandi città di tutto il mondo. Alimentata spesso da una 'turistificazione' eccessiva delle città, Airbnb spinge al rialzo dei prezzi e dei canoni delle case ed è sempre più spesso oggetto di controversie che la vedono causa di gentrificazione sociale e di pesanti disagi alla popolazione dovuti alle difficoltà di accesso alla casa. Il dibattito si è affacciato anche in Italia, dove diverse città stanno subendo gli effetti della trasformazione di interi guartieri in alberghi diffusi a scapito di alcune categorie di popolazione: tra questi vi sono gli studenti universitari fuori sede che in diverse realtà urbane riscontrano oggi problemi nel trovare un alloggio a prezzo accessibile. Partendo da queste considerazioni, questa tesi si propone, quindi, di indagare l'impatto della crescente disponibilità di alloggi Airbnb a Torino sul mercato degli affitti, in particolare quelli per studenti, una categoria di nicchia nel settore delle locazioni torinesi grazie alla massiccia presenza di studenti fuori sede. Il lavoro è diviso in due parti, la prima analizza il contesto socio-economico e gli ambiti che Airbnb influenza direttamente o indirettamente; nella seconda si analizzano i numeri della piattaforma a Torino e le motivazioni che spingono gli host ad affittare i propri alloggi tramite la piattaforma, attraverso un percorso di interviste rivolte ad alcuni host i cui alloggi sono situati nei guartieri centrali di San Salvario e Vanchiglia, dove la massiccia presenza di studenti universitari si incrocia con un'alta densità di annunci Airbnb. Al fine di comprenderne l'impatto sugli affitti tradizionali, infine, sono stati intervistati i rappresentanti di alcune agenzie immobiliari situate nei due quartieri, che attraverso le loro esperienze, hanno espresso le loro personali opinioni e dato chiavi di lettura diverse. La ricerca di tipo qualitativo e l'approccio diretto con gli host ha messo in luce aspetti legati sia alle motivazioni economiche che primeggiano nelle opinioni degli intervistati, sia di tipo sociale, facendo emergere anche problematiche che spesso essi riscontrano nell'affittare tradizionalmente. Alla fine del lavoro vengono riportate, infine, alcune considerazioni nate dai cambiamenti e le trasformazioni che il distanziamento sociale dovuto all'epidemia di Covid19, scoppiata nel corso di questa tesi, potrebbe comportare nell'ambito della diffusione di Airbnb e della presenza degli universitari fuori sede a Torino nel prossimo futuro.

INDICE

INTRODUZIONE

PARTE I. IL CONTESTO DELLA RICERCA: MERCATO IMMOBILIARE E SHARING ECONOMY A TORINO

| 1. II M | ercato | immobi | iliare | Torinese |
|---------|--------|--------|--------|----------|
|---------|--------|--------|--------|----------|

- 1.1 Cenni storici
- 1.2 Mercato degli affitti odierno
- 1.3 Pro e contro dei contratti tradizionali
- 1.4 La diffusione degli affitti brevi

2. I principali attori: studenti e turisti

- 2.1 Torino Città Universitaria
- 2.2 Popolazione studentesca torinese: la massiccia presenza dei fuori sede
- 2.3 Gli studenti dall'estero
- 2.4 La mancanza dei posti letto
- 2.5 La 'turistification' delle città e il caso di Torino
- 2.6 Strutture ricettive tradizionali

3. La Sharing economy

- 3.1 Condivisione e Peer-2-Peer: definizioni e caratteristiche
- 3.2 L'importanza della tecnologia
- 3.3 Forme della sharing economy
- 3.4 Limiti e criticità

4. Airbnb

- 4.1 Origini del fenomeno
- 4.2 Caratteristiche generali
- 4.3 Motivi del successo
- 4.4 Il confronto con le imprese ricettive tradizionali
- 4.5 Controversie

INDICE

PARTE II. METODOLOGIA E ANALISI URBANA

5. Metodologia della ricerca

- 5.1 Metodi e step di ricerca
- 5.2 Ricerca qualitativa
- 5.2.1 Tipologia di ricerca
 - 5.2.2 Schematizzazione attori e campionamento
 - 5.2.3 L'intervista discorsiva
- 5.3 Aspetti numerici e analisi dei dati quantitativi

6. La città di Torino e inquadramento dei casi studio

- 6.1 Torino come scenario d'azione
- 6.2 Airbnb a Torino: mappatura e caratteristiche degli annunci
 - 6.2.1 Definizione dei quartieri universitari
- 6.3 Caso studio 1: San Salvario
- 6.4 Caso studio 2: Vanchiglia

7. Analisi dei quartieri studio

- 7.1 Analisi dei dati quantitativi
 - 7.1.1. San Salvario
 - 7.1.2. Vanchiglia
- 7.2 Analisi qualitativa: le interviste agli attori
 - 7.2.1. San Salvario
 - 7.2.2. Vanchiglia
 - 7.3. Riflessioni comparative
- 7.3. Riflessioni comparative

8. Conclusioni

Introduzione

Alla base dell'architettura è sempre un problema morale: alla base del nostro mestiere non ci sono che doveri. Dalla presa di coscienza dei problemi, e soltanto da qui, l'architetto potrà trarre le forme che aderiranno ai modi di vita della sua società. Dalla presa di coscienza dei problemi, egli trarrà l'invenzione di nuove forme, che genereranno nuovi modi di vita.

La rapida quanto eccezionale diffusione delle piattaforme di condivisione online in ogni ambito della quotidianità nate nell'ultimo decennio sta rapidamente mutando le modalità con cui interagiamo fra di noi e con il mondo che ci circonda. Una di gueste piattaforme, Airbnb, è venuta in particolare alla ribalta per il suo ruolo di leader nell'ambito delle politiche di condivisione dell'home sharing e degli affitti short term che si stanno affacciando in maniera sempre più "dirompente" nei mercati economici e nelle reti sociali dei paesi di tutto il mondo. Airbnb ha rivoluzionato il settore del turismo, generando al contempo un'influenza negativa sulle grandi città, investite spesso da un turismo incontrollato, e sui mercati delle abitazioni che hanno visto un aumento crescente di soluzioni abitative trasformate in appartamenti destinate all'affitto breve (Celata, 2017). Tale fenomeno si è diffuso ben presto anche in Italia, che rappresenta, ad oggi, il terzo mercato mondiale di Airbnb per numero di annunci con alcune città sul podio che hanno subìto ben presto gli effetti negativi di una crescita smisurata di annunci e hanno visto interi isolati trasformarsi in alberghi diffusi: in essi le case sono diventate dei beni di scambio che generano reddito e creano disagi alle fasce di popolazione economicamente più deboli (Gainsforth, 2019). Come alcuni hanno osservato, infatti, la concentrazione di appartamenti Airbnb nei centri urbani delle città maggiormente turistiche porta al rialzo dei prezzi e degli affitti tradizionali spingendo le persone che non possono sostenerne i costi a spostarsi in zone dove i canoni sono meno elevati, dando origine a fenomeni di gentrificazione (Barron et al., 2018), come avvenuto a Bologna, dove gli studenti universitari riscontrano oggi problemi a trovare case per lunghi periodi a prezzi accessibili. Torino ha visto il fenomeno Airbnb diffondersi e svilupparsi più recentemente Introduzione

e in modo più lento rispetto ad altre grandi città italiane, ma i numeri raggiunti dalla piattaforma nell'ultimo anno, appena prima del blocco nazionale dovuto all'epidemia in corso, insieme alle promesse di quadagno fatte dall'azienda stessa a chiunque possedesse un appartamento, una camera o un piccolo spazio da porre sul mercato di Airbnb, facevano pensare ad una crescita ulteriore e più rapida nei prossimi anni. Torino si è spogliata della veste industriale per investire in anni recenti sulla cultura e sul turismo, creando una città a vocazione universitaria dall'aspetto moderno che attraesse studenti e turisti da ogni parte del mondo (Vanolo, 2015). Proprio in quanto città universitaria che accoglie una grande quantità di studenti fuori regione e dall'estero, ci si potrebbe chiedere se i disagi abitativi che Airbnb ha causato in città come Bologna ad una popolazione "mobile" e per lo più transitoria come quella studentesca, per la quale il mercato degli affitti tradizionali rappresenta un settore molto importante, hanno avuto un peso anche per la popolazione studentesca torinese che, dati i numeri raggiunti negli ultimi anni, rappresenta una categoria importante per il settore degli affitti di medio e lungo periodo. L'obiettivo di questa tesi, dunque, è quello di analizzare, l'influenza della crescente disponibilità di alloggi gestiti tramite Airbnb sul mercato degli affitti, ponendo particolare attenzione alle locazioni per studenti, in una città come Torino, la cui presenza di studenti fuori sede rappresenta una fetta importante della popolazione. Per comprendere concretamente e in maniera più approfondita il significato e il ruolo di Airbnb in questo lavoro, sono stati analizzati gli ambiti che esso qui coinvolge, partendo dal mercato degli affitti tradizionali, fino ai numeri della popolazione studentesca e al ruolo attuale del turismo torinese. Il lavoro, quindi, è strutturato in due parti, una di contesto generale della ricerca e una di analisi in cui si cerca di comprendere l'impatto vero e proprio di Airbnb sul mercato degli affitti studenteschi. Per fare ciò è stato utilizzato un approccio multi-disciplinare e multi-scalare, in cui l'analisi parte dal contesto urbano generale e si focalizza successivamente sui quartieri di San Salvario e Vanchiglia, nei quali la più alta densità di annunci Airbnb si incrocia con la presenza consistente di studenti dovuta alla vicinanza delle sedi universitarie collocate all'interno o in prossimità di queste zone. Sono stati, quindi, raccolti inizialmente alcuni dati puramente quantitativi per avere una prima visione della presenza di Airbnb a Torino in termini sostanzialmente numerici. Concentrando poi l'attenzione sui due quartieri oggetto di studio è stata condotta una ricerca di tipo qualitativo basata sulla raccolta e sull'osservazione delle opinioni e visioni di alcuni host torinesi su Airbnb tramite delle interviste, con le quali si è cercato di comprendere le motivazioni che li hanno spinti ad inserire i propri alloggi sul mercato degli affitti brevi, sottraendoli di conseguenza dal mercato delle locazioni tradizionali. Le interviste hanno permesso di fare delle considerazioni sia di tipo economico, confrontando ad esempio i ricavi dati da Airbnb con quelli dati da un affitto tradizionale, sia di tipo sociale, analizzando il contesto più ampio dal quale parte la scelta di dedicarsi all'attività con la piattaforma. Una seconda parte di interviste è stata rivolta ad alcuni operatori immobiliari che hanno espresso la loro personale visione su quello che è stato, secondo la proprie esperienze, l'impatto di Airbnb sulle locazioni. I risultati raggiunti in guesta ricerca rappresentano la fotografia della situazione pre-pandemica torinese che ha visto una diffusione crescente di Airbnb e le sue consequenti implicazioni sugli aspetti sociali ed economici della città e della popolazione; l'eccezionalità e lo sviluppo degli eventi che stiamo vivendo in questo periodo potrebbero quindi mutare lo stato delle cose e dare origine a situazioni nuove e differenti da quelle analizzate in questo lavoro.

Parte I

Il Contesto della ricerca: Mercato immobiliare e sharing economy a Torino

1. Il Mercato immobiliare Torinese

Introduzione

Questo primo capitolo andrà ad illustrare le modalità con cui si è evoluto il mercato immobiliare in Italia e in modo particolare nel contesto torinese, i fattori che ne hanno segnato la trasformazione, conseguentemente all'evoluzione sociale, economica e culturale della società, a partire dagli anni del secondo dopoguerra con le emigrazioni di massa dal Mezzogiorno verso l'Italia Settentrionale, fino ai giorni nostri, analizzando in modo particolare il mercato della locazione e la relativa richiesta e fabbisogno nel corso degli anni. Saranno illustrate e messe a paragone, in modo specifico, le tendenze nella ricerca della casa di ieri e quelle di oggi, nonché le motivazioni che hanno spinto in passato e spingono oggi famiglie o individui a spostarsi e trasferirsi in altre città, mostrando in questo senso l'esperienza torinese ieri e oggi. Verranno inoltre mostrate alcune delle misure politiche e amministrative realizzate per semplificare la ricerca della casa, mostrando criticità e risvolti positivi di tali iniziative.

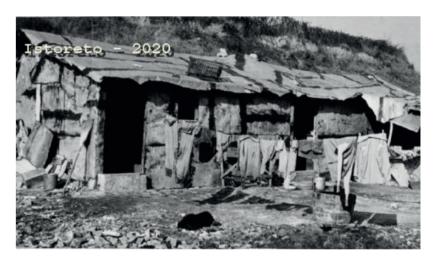
1.1 Cenni storici

Se guardiamo al mercato della locazione in Italia, e in particolare nella realtà torinese, possiamo scorgere dei profondi cambiamenti rispetto al passato non solo nel modo in cui la società ha vissuto e vive il concetto di casa, delle necessità della popolazione sviluppatesi nel corso dei decenni soprattutto a partire dal secondo dopo guerra, quando l'emergenza abitativa rese tanto importante quanto necessaria la ricostruzione del patrimonio edilizio, per buona parte distrutto (Giusta, Maiorana, 2014). Possiamo constatare, in modo ulteriore, attraverso la storia e i fatti che si sono susseguiti nel tempo dopo le tragiche vicende belliche, come la società stessa sia cambiata, nel suo modo di vivere e di vedere il concetto di casa, nelle motivazioni che spingevano la popolazione a spostarsi da un posto all'altro della penisola, nelle categorie stesse di utenti che la costituivano e che contribuivano a formare, con le loro peculiarità culturali e sociali, insieme alle contingenze puramente economiche, quel settore immobiliare che si sviluppa in un mercato ancora oggi in costante cambiamento. Così, possiamo osservare come nel secondo dopoguerra il carattere impellente della ricostruzione e del ripristino del patrimonio residenziale e del tessuto produttivo condizionarono sensibilmente le azioni dei nuovi governi e si posero come un'occasione perfetta oltre che per avviare un'intensa attività edilizia, anche per rivedere l'organizzazione di questo settore, arretrato rispetto ad altri comparti dell'industria (Shubina, 2014). Le massicce migrazioni di popolazione dal Mezzogiorno alla fine del conflitto misero infatti in luce la necessità di costruire abitazioni per sopperire alla domanda consistente, ma mostrarono anche l'esigenza di trasformare materialmente e concettualmente la nozione di casa, che passava così dall'essere espressione delle condizioni sociali delle famiglie e "dal rappresentare un bene materiale di proprietà e di risposta ai bisogni primari dell'uomo, al contenere molte più funzioni, standard abitativi e ad avere il proprio ruolo, una identità [...]» (O. Shubina, 2014, p.18), che fosse quindi anche il luogo della privacy, del rifugio dall'esterno e l'espressione della dimensione familiare intima e personale (Ibidem). Il boom delle immigrazioni scoppiò negli anni Cinquanta del '900 e vide migliaia di individui e famiglie originarie del Sud Italia, allora luogo di povertà, miseria e arretratezza, partire in massa e stabilirsi nelle città dell'Italia settentrionale, attratti dalle opportunità lavorative e da migliori condizioni di vita (De Rossi, 1994). Quel periodo, infatti venne caratterizzato dal cosiddetto "miracolo economico", che proseguì fino agli anni '70 e investì tutto il settore produttivo e poi, consequentemente, anche il settore edilizio e residenziale, i quali conobbero una florida fase di espansione e fecero sì che la popolazione delle città del Nord Italia, in modo specifico quella di Torino, triplicasse quasi esclusivamente grazie al saldo migratorio (Musso, 1999; Giusta, Maiorana, 2014). La popolazione torinese aumentò di quasi 30.000 abitanti all'anno, passando, così, negli anni tra il 1951 e il 1961, da poco più di 700.000 abitanti a più di un 1.000.000, generando un sovraccarico che investì i servizi e il welfare e che non fu adequatamente ordinato e governato, mettendo, quindi, spesso a nudo la fragilità del sistema-città (Musso, 2002). Quella qualità della casa e dell'ambiente che le amministrazioni di quegli anni si ripromettevano di raggiungere in realtà rimase solo un proposito esaudito unicamente per qualche famiglia che aveva una cospicua disponibilità economica e non si tradusse in fatti concreti per la maggioranza della popolazione, poiché la mancanza di fondi e la scarsità di materie prime impedirono ogni serio programma edilizio. Inoltre la sopraggiunta industrializzazione, insieme al consumismo, mutarono l'aspetto del sistema economico e si cominciò a pensare più in termini numerici e quantitativi, piuttosto che qualitativi (Shubina, 2014). Infatti, grazie alla crescita economica e alle dinamiche demografiche in aumento, cui seguiva una sempre maggiore di necessità di case, e all'incremento dei redditi dovuto allo sviluppo economico di quegli anni, il settore edilizio conobbe anch'esso uno sviluppo più rapido, promosso dalle nuove strategie politiche e dalle riforme sulla casa. Si operò, dunque, anche la riorganizzazione delle imprese che operavano in tal campo e della manodopera, che vide molti di quelli immigrati provenienti soprattutto dalle regioni meridionali lasciare il settore agricolo per andare a lavorare nei cantieri edili, visti da loro come un'opportunità per migliorare le proprie condizioni lavorative ed inoltre cambiare abitazione (Ferracuti, Marcelloni,1982). Nel capoluogo torinese, persisteva fino ad allora, come si è detto, il fabbisogno



(fig. 1.1) Migranti dal Sud Italia
Fonte: https://www.cosenostre-online.it/2019/04/il-treno-del-sole/

di case, soprattutto per quelle popolazioni emigrate dalle altre regioni, che riscontravano ingenti difficoltà nel trovare una casa fruibile, sia per la crisi degli alloggi, sia perché la disponibilità dei proprietari autoctoni a cedere le proprie case in locazione si faceva sempre più scarna a causa di una pesante diffidenza verso le popolazioni emigrate dal Sud, a causa delle grosse differenze culturali e identitarie: erano all'ordine del giorno i cartelli affissi sulle porte d'ingresso delle case sui quali si leggevano frasi passate alla storia come "non si affitta ai meridionali", una discriminazione che rendeva ancora più complicato rispondere alla domanda di abitazione derivante da una popolazione cittadina in crescita (De Rossi, 1994). Inoltre, vi era il problema del caro affitti, che risultava in aumento per la scarsità di offerta ed era divenuto, dunque, per larga parte della popolazione, soprattutto quella più povera, insostenibile, tanto che nacquero diversi insediamenti abusivi nelle periferie della città, caratterizzate da cattive condizioni igieniche. (La Torella, 1987; Levi, Musso, 2004). I maggiori enti operanti nel settore edilizio, che si erano impegnati nella costruzione di alloggi durante il periodo della ricostruzione, non vennero più supportate dalle amministrazioni e si trovarono prive di stanziamenti statali, cosa che permise una speculazione sempre più incontrollata all'interno del mercato immobiliare, causando il malcontento della popolazione meno abbiente e abbandonando le speranze riposte nel "miracolo economico" degli anni '60 (Giusta, Maiorana, 2014). Gli anni '70, infatti, videro il progredire della crisi del sistema economico e produttivo, derivata sostanzialmente dalle cattive strategie delle amministrazioni, cui seguì anche la crisi del mercato della compravendita, causata dal rallentamento delle immigrazioni, dal crollo demografico e dai prezzi eccessivamente alti per la capacità di spesa della domanda (La Torella, 1987).



(fig 1.2) Insediamenti abusivi di Corso Polonia, simbolo dell'emergenza abitativa

Fonte: http://intranet.istoreto.it/esodo/luogo.asp?id_luogo=1

Molte famiglie in questo periodo si trasferiscono nelle periferie e nei comuni limitrofi che «continuano a crescere ospitando chi non trovava alloggio nei quartieri industriali, ma senza servizi e infrastrutture» (Giusta, Maiorana, 2014, p.15), problema che perdurò fino agli anni '80 durante i quali «si dimezzò la costruzione di alloggi e le procedure per la realizzazione di case popolari rallentarono per



(fig. 1.3) Case popolari IACP di Via Artom, Torino, 1965-1966 https://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2015/06/10/a-torino-si-parla-di-periferie/

mancanza di fondi» (ibidem) e per l'ingente burocrazia. Molte furono le criticità e i problemi nonostante il flusso migratorio fosse diminuito e avesse reso il fabbisogno di alloggi meno impellente (ibidem), ma il malcontento in città persistette a causa dei valori di compravendita e locazione troppo alti, che vennero successivamente regolati dalla legge dell'Eguo Canone del 1978, la guale prevedeva che l'ammontare dei canoni per determinate tipologie di affitto non fosse lasciato alla contrattazione libera tra le parti, ma fosse stabilito dallo Stato stesso, in base alle caratteristiche dell'alloggio (La Torella, 1987). Agli inizi degli anni '80 il 58% delle famiglie dell'area urbana torinese abitava in alloggi in affitto (Prizzon, 2005,) rappresentando più della metà della popolazione, ma a causa della legge di Equo Canone, la marcata divisione che si pose tra mercato dell'affitto e mercato della compravendita e che si venne a creare con l'applicazione di un sistema di prezzi stabiliti dalla legge, sconvenienti per molti proprietari e investitori, produsse effetti contrari a quelli previsti: dopo l'entrata in vigore della legge, infatti, il numero di case in affitto diminuì bruscamente, sia a causa della bassa redditività dell'investimento per chi affittava, sia a causa dell'impossibilità di rientrare subito



(fig. 1.4) Lotte per il diritto alla casa Fonte: http://piazzadivittorio.it/index.php/2017/07/10/lautunno-caldo-1969-e-partito-da-nichelino/

in possesso del proprio alloggio (Natoli, 1999)-motivazioni che, come emergerà più avanti in questa ricerca, producono tra i proprietari perplessità e una certa sfiducia ad affittare la propria casa anche al giorno d'oggi. Inoltre, la differenza tra i canoni all'interno del libero mercato e quelli stabiliti dalle amministrazioni era molto ampia, cosa che diede il via alla corsa verso la compravendita e al declino del mercato dell'affitto. Questo fenomeno si estese anche per tutti gli anni '90, in cui la percentuale di abitazioni poste in affitto è passata dal 25,4% nel 1991 al 18,7% nel 2002, mentre la percentuale delle abitazioni in proprietà era nel 1991 pari al 67,9%, per arrivare poi a quota 75,2% nel 2002 (Nomisma 2010 su dati Istat del 1991 e 2002). Tale incremento della proprietà fu anche supportato dalle politiche economiche e amministrative che resero l'accesso al mercato della compravendita più semplice, seguito dall'evoluzione del reddito disponibile delle famiglie, cresciuto di una quota pari al 18% (Nomisma, 2010) che, grazie anche ad una condizione di benessere più elevata, preferivano investire sulla proprietà, vista come un valore imprescindibile da perseguire per il suo «ruolo essenziale nello sviluppo sociale» (Prizzon, 2005, p. 11).

Si perse, quindi, interesse per la locazione la quale era prediletta, d'altro canto, da una minoranza di italiani che apprezzava principalmente la minor spesa da sostenere e la possibilità di cambiare casa più facilmente (Nomisma, 2009). In generale, il riflesso immediato che si ebbe da questa situazione fu l'effetto negativo sulla mobilità abitativa, trainata soprattutto da motivi di lavoro, che in questo modo subiva un rallentamento e che in Italia risultava, negli anni tra il 1995 e il 1997, secondo uno studio della Banca Centrale Europea, riporta Prizzon, circa un guarto di guella rilevata negli altri paesi europei (Prizzon, 2005 su dati BCE, 1995-1997).). In seguito, a partire dal 1998 sino alla prima metà degli anni 2000, si ebbe un periodo di espansione del mercato immobiliare residenziale piuttosto intenso, dovuto ad un insieme di fattori elencato dal Cresme, (XII Rapporto Cresme, 2004) tra i quali spiccano la crescita del numero delle famiglie degli anni 90, l'entrata nell'euro, con bassa inflazione e calo dei tassi di interesse, e una domanda sostenuta di miglioramento della propria condizione abitativa (Prizzon, 2005). Questi fattori hanno contribuito in seguito anche ad un aumento dei prezzi che a loro volta hanno avuto un riflesso sulle locazioni, aumentati proporzionalmente fino a raggiungere, nel 2007, prima dello scoppio della recessione, un aumento pari addirittura al 105% (Nomisma, 2010), rendendo più elevata l'incidenza degli affitti sul reddito familiare e, di conseguenza, più difficile l'accesso all'abitazione in locazione, soprattutto in corrispondenza dei grandi comuni del Nord Italia (Prizzon, 2005). Per far fronte a guesta difficoltà, nel corso degli anni sono state varate alcune leggi e disposizioni, cercando di venire incontro anche alle fasce più in difficoltà, quali ad esempio la legge sulla cedolare secca e le diverse forme di contratti a canone calmierato, stabiliti dai cosiddetti Patti Territoriali e illustrate più avanti in questa ricerca. Tali norme rappresentano un'evoluzione e un superamento del controverso Equo Canone bolito del 1998 e prevedono dei canoni di affitto più bassi rispetto al mercato libero, diversi sgravi fiscali sia per gli inquilini che per i proprietari (Natoli, 1999) e rappresentano, inoltre, da un lato un tentativo di risposta a quelle fasce più deboli dal punto di vista reddituale, dall'altro un tentativo di creare un'accessibilità maggiore al mercato della locazione (Filandri e Autigna, 2015),

soprattutto nei grandi comuni, come il capoluogo piemontese, dove hanno riscontrato, negli ultimi anni, un notevole successo.

1.2 Il mercato degli affitti odierno

Focalizzando, guindi, l'attenzione, sul mercato immobiliare torinese, esso ha vissuto, negli ultimi anni, per quanto riguarda il settore residenziale, una sostanziale fase di ristagno alternato a fasi di flessione. Dalle indagini condotte da Nomisma nei diversi anni dell'ultimo decennio (Rapporti Nomisma, 2010-2019), infatti, si può osservare come le compravendite abbiano subìto una decrescita non solo nel capoluogo piemontese, ma in generale in tutto il Paese, con una diminuzione della domanda e una sensibile decrescita dei prezzi, nonostante questi ultimi fossero compensati da tempi di transazioni più brevi. Si è verificata, poi, una svolta durante il 2018, anno in cui si è registrato un lieve aumento dei valori e delle transazioni nelle maggiori città italiane, segnando una leggera ripresa nel comparto residenziale il quale, come stima il rapporto Nomisma del 2019, ha raggiunto nel suddetto periodo un valore di poco più di 94 miliardi di euro, mentre sarebbero 2 milioni e mezzo le famiglie intenzionate ad acquistare una nuova casa nel 2019 Rapporto Nomisma, 2019). Tuttavia, nonostante la debole ripresa nazionale e contrariamente a quanto verificatosi nelle altre città, i valori di vendita nel mercato residenziale torinese hanno continuato ad arrancare e hanno registrato, nel secondo semestre del 2018, una flessione maggiore rispetto a quello precedente, pari al -1,2% (Ibidem). Secondo l'istituto di ricerca bolognese, l'incertezza, infatti, della situazione politica ed economica del nostro Paese che si trascina dalla crisi iniziata tra il 2007 e il 2009, la chiusura o il trasferimento di alcune aziende all'estero negli ultimi anni, nonché la crisi attraversata dalla FIAT, da sempre motore economico dell'area del torinese, hanno diffuso un senso di insicurezza rispetto al mantenimento del proprio livello di reddito, frenando le intenzioni e i desideri degli utenti italiani che speravano di comprare casa, rimandando la decisione in un futuro più roseo e sicuro (Nomisma, 12° Rapporto sulla Finanza Immobiliare, 2019).



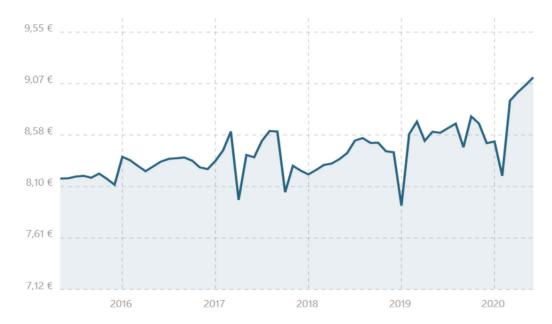
(fig. 1.5) Andamento prezzi medi delle case a Torino
Fonte: https://panoramacasaimmobiliare.it/ma-i-prezzi-delle-case-a-torino-quando-risaliranno

Le locazioni, al contrario, stanno vivendo da alcuni anni una fase di espansione nel nostro Paese, registrando non solo un aumento della domanda che è passata, nel solo capoluogo piemontese, dal 48% al 57% nel 2018, (Nomisma, 2018), ma anche un aumento dei valori dei canoni e una riduzione delle tempistiche per portare a termine le transazioni: i tempi necessari alla finalizzazione dei contratti, infatti, è diminuito nel corso di un decennio, passando dalle oltre quattro mensilità del 2009 alle tre mensilità del 2019, (ibidem) mentre i rendimenti lordi delle locazioni hanno registrato, come accennato, un incremento dei valori al metro quadro nel 2019 rispetto all'anno precedente (+0,3%) e rispetto al 2017, anno in cui i prezzi al metro quadro avevano raggiunto, nel mese di febbraio, i valori più alti dopo 3 anni di stagnazione (Immobiliare.it, Rapporto Torino 2019).

Tale incremento delle locazioni descrive in parte le trasformazioni sul modo e il concetto di abitare odierno non solo della popolazione torinese ma anche, in generale, di quella italiana, come il Gruppo Tecnocasa riporta: «Il mercato della casa, ed in questo caso quello degli affitti, mette in luce dei risultati che rispecchiano i cambiamenti in atto nella società: sempre più persone (soprattutto giovani) scelgono volutamente la locazione per essere più liberi di cambiare e in molti casi perché non possono accedere al credito. Infatti, è elevata la percentuale di chi opta per la locazione come scelta abitativa (64,7%)» (Gruppo Tecnocasa, «Il mercato delle locazioni residenziali», 2020).



(fig. 1.6) Andamento canoni di locazioni grandi città Fonte: https://news.tecnocasagroup.it/ufficio-stampa/comunicati-stampa/mercato-nazionale-e-attualita/mercato-delle-locazioni-residenziali-2/

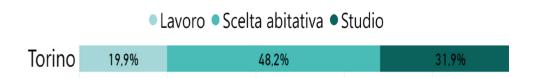


(fig. 1.7) Andamento canoni di locazioni di Torino Fonte: https://www.immobiliare.it/mercato-immobiliare/piemonte/torino/

1.3 Pro e contro dei contratti tradizionali

Il cambio e l'evoluzione delle necessità e delle tendenze di vita dei cittadini, che seguono il naturale avanzamento tecnologico e culturale dell'epoca, hanno promosso anche nel nostro Paese, da sempre credente nel valore della proprietà, nuovi modi di "abitare" temporanei: da qualche anno, infatti, si assiste ad una maggiore richiesta di contratti che prevedono tempistiche più corte rispetto al classico contratto libero 4+4, un vero e proprio "boom" che nasce e si sviluppa dalle nuove esigenze della popolazione del 21° secolo, caratterizzato dalla transitorietà e dal vivere in "modalità sharing"¹.

Viviamo, infatti, oggi, in un'epoca in costante cambiamento, fatta di continui spostamenti di popolazione da un posto all'altro per le più disparate motivazioni, tra cui, oltre alle più tradizionali, come la sostituzione della prima casa, spiccano quelle legate al lavoro (48,2%) e allo studio (31,9%), (Ufficio studi Tecnocasa, 2019), le quali stanno velocemente trasformando il concetto intrinseco all' abitare e più in generale quello tradizionale di casa. Alla necessità di spostarsi frequentemente, si affianca quella di vivere, quindi, in modo "transitorio" e in condivisione con altre persone per dividere le spese che comporta l'affitto (Scenari Immobiliari, 1° Osservatorio, 2018): come conseguenza di tutto ciò, cambiano, dunque, le tipologie di casa più richieste e soprattutto i contratti di locazione stipulati: sono, infatti, secondo il Gruppo Tecnocasa, bilocali, trilocali e quadrilocali le tipologie più affittate a Torino dagli studenti universitari, con una percentuale di preferenze rispettivamente del 25,7 %, 40,3% e 23,7 %, (Ufficio Studi Tecnocasa, 2019) mentre per quanto riguarda i contratti di locazione, si registra una netta inversione di tendenza rispetto al passato, in cui dominava il canone di locazione libero; oggi, infatti, si prediligono i contratti a canone concordato (con il 67,5% delle preferenze) in modo particolare quello transitorio per studenti universitari. (Ufficio Studi Tecnocasa, 2017).



(fig. 1.8) Motivi locazione- II sem. 2019 https://news.tecnocasagroup.it/ufficio-stampa/comunicati-stampa/mercato-nazionale-e-attualita/anali-si-socio-demografica-locazioni-iisem2019/

¹ S. Rezzonico, M. C. Voci, «Affitti transitori: l'esigenza temporanea va indicata in clausola», IlSole24Ore.

| 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | I semestre 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-----------------|
| 0.5 | -3.1 | -2,6 | 0,2 | -0,2 | -3,1 | -4.4 | -4.6 | -1,6 | 1.1 | 0,6 | 0,3 |
| | | | - 0 | | | - 0 | | . 0 | | | |

(fig. 1.9) Variazione % dei canoni di locazione di bilocali e trilocali

Fonte: https://news.tecnocasagroup.it/ufficio-stampa/comunicati-stampa/mercato-immobiliare-locale/piemon-te-e-torino-locazioni-isem16/

Sicuramente il ruolo che la città di Torino gioca nella disposizione dei contratti a canone concordato non è indifferente, poiché, come l'azienda Solo Affitti sottolinea, questo tipo di contratti sono largamente utilizzati e prediletti in quelle città in cui gli accordi territoriali tra il comune e le associazioni nazionali e locali operanti nel settore immobiliare, come ad esempio UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) e ANACI (Associazione nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), siano stati rinnovati di recente o risultino comunque allineati con i prezzi di mercato degli affitti. (Gruppo Solo Affitti, 2019). Gli Accordi Territoriali, più specificatamente, come si apprende dal sito del Comune di Torino, definiscono le modalità con cui valutare gli immobili, definendo i valori massimi e minimi del canone mensile per metro quadro, in base alla zona nella quale sono ubicati e alle caratteristiche dell'appartamento e dell'edificio. Torino, in particolare, è stata una delle prime città italiane ad aver avviato attività ed iniziative finalizzate alla promozione e alla diffusione dei contratti di locazione a canone agevolato, a partire dal 1999, grazie alla stretta collaborazione tra il comune e le associazioni locali di imprenditori, proprietari e inquilini rappresentativi della proprietà edilizia, revisionando periodicamente gli accordi (l'ultima revisione è stata condotta nel 2017) e permettendo a tutti i cittadini torinesi interessati alla locazione immobiliare di poter usufruire di diversi tipi di contratto a seconda delle proprie esigenze, giovando, quindi, anche delle agevolazioni fiscali che questi contratti consentono di applicare (fonte: Accordo Territoriale Comune di Torino, 2017). Il contratto di locazione convenzionato, o concordato, è, infatti, una forma di contratto che prevede dei canoni al di sotto di quelli di mercato, delle riduzioni sulle tassazioni e soprattutto dei vincoli tempistici minori rispetto ai contratti a canone libero (fonte: Agenzia delle Entrate). Questi contratti con tempistiche ridotte permettono, dunque, ad una popolazione che ha la necessità di spostarsi sempre più frequentemente o che "vive", comunque, nell'incertezza di trovarsi l'indomani ancora nello stesso luogo, di essere vincolati ad esso per meno tempo. I contratti di locazione tradizionali a canone libero, infatti, promettono rendimenti mensili maggiori per il proprietario, che non beneficia di alcuna agevolazione fiscale, ma vincolano il conduttore, sulla base dei canoni minimi stabiliti dal comune, che pattuisce con il locatore sia il canone di affitto che le altre condizioni di locazione, ad una permanenza minima nell'alloggio di almeno 4 anni, con tacito rinnovo di altri 4 (FIMAA Torino, 2018), rendendo questa tipologia di contratti spesso scomoda e sconveniente per chi ha intenzione, o comunque la consapevolezza, di fermarsi per un tempo di gran lunga inferiore nella casa di interesse. Al contrario, i contratti a canone agevolato cercano di venire incontro sia alle esigenze di questi ultimi, che dei proprietari, i quali possono disporre di sconti e agevolazioni fiscali per compensare i rendimenti di locazione più bassi. Schematicamente e in modo generale, queste agevolazioni comprendono:

- Una riduzione del 30% su IRPEF (reddito imponibile dei fabbricati locati), alle condizioni stabilite nell'art. 5 del D.M. 16.1.2017;
- Imposta di registro assunta nella misura del 70% del corrispettivo annuo pattuito;
- Possibilità di adozione di cedolare secca al 10%. La cedolare secca è un regime di tassazione sugli affitti facoltativo, che prevede il pagamento di un'imposta sostitutiva unica dell'Irpef e delle addizionali, delle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione;
- Aliquota IMU scontata rispetto all'originaria e stabilita annualmente dal Comune.

Queste agevolazioni si traducono, quindi, come visto, nel caso degli inquilini, in valori dei canoni di locazione ridotti, consentendogli un risparmio nel pagamento delle quote mensili, ma soprattutto tempi di permanenza più brevi, che variano dal mese unico ai tre anni, ed inoltre danno la possibilità di recedere dal contratto previo avviso di qualche mese, in genere tre o sei (FIMAA Torino, 2018). I contratti transitori, dopo quelli agevolati 3+2, come citato più sopra, sono, oggi, quelli maggiormente sottoscritti in alcune delle maggiori città italiane, e possono essere stipulati unicamente riportando le motivazioni che ne giustificano la transitorietà. Più specificatamente, quelli transitori sono stipulabili in particolari situazioni di necessità personale dell'inquilino (es. lavoro a tempo determinato) o del proprietario, mentre la durata prevista è minimo 1 mese e massimo 18 mesi e non sono rinnovabili. All'interno della categoria dei contratti transitori semplici, esistono, poi, come già accennato, quelli transitori per studenti: questi contratti sono stati creati e studiati appositamente per la categoria degli studenti universitari, per permettere loro di disporre di canoni di affitto più bassi ma soprattutto di vincoli di tempo specifici, che variano dai 6 ai 36 mesi, tenendo, quindi, conto del tempo di cui lo studente universitario necessita per completare il proprio percorso di studi e sono, inoltre, sottoscrivibili solo da studenti universitari che abbiano la residenza in un comune diverso da quello in cui ha sede la loro Università, indicando, poi, anche il proprio corso di studi (ibidem). Tali contratti risultano, da quanto visto, vantaggiosi sia per una guestione di agevolazione economica, poiché consentono ai proprietari degli alloggi di risparmiare sulle tassazioni vigenti nonché agli affittuari di pagare canoni inferiori a quelli generalmente presenti sul mercato, sia per una questione di tempistiche, poiché gli affittuari possono decidere, a seconda delle proprie esigenze, il tempo di permanenza nell'alloggio, mentre i proprietari possono rientrare in possesso della propria casa dopo pochi mesi, o comunque dopo pochi anni e decidere se rimetterlo sul mercato della locazione a seconda dell'uso che intendono farne. Quest'ultima è una questione divenuta di fondamentale importanza, poiché rappresenta, spesso, uno dei motivi principali per cui i proprietari sono restii ad affittare la propria casa; dalle interviste da me condotte ad alcuni proprietari in possesso di alloggio posto in affitto, i cui risultati verranno illustrati più avanti, emerge come, molto spesso, è proprio l'impossibilità di poter usufruire della propria abitazione ogni qualvolta lo si voglia a dissuadere il proprietario dal porre il proprio appartamento in affitto, pur avendo la possibilità di disporre di contratti calmierati medio-lunghi. A questo, poi, si aggiungono, spesso, il timore di incorrere in inquilini morosi e la frustrazione causata dalla possibile cattiva gestione dell'abitazione da parte di giovani e studenti che vi si trovano in affitto, per la quale molti proprietari sono costretti a svolgere non di rado interventi di manutenzione importanti, spendendo anche rilevanti somme di denaro. Tutto ciò, sommato alla scarsa attenzione della legge davanti a situazioni di questo tipo, come si vedrà in seguito, spinge chi possiede una proprietà e vorrebbe affittarla a tornare sui suoi passi e fare delle selezioni molto severe, o anche a trovare delle soluzioni alternative per non tenere l'alloggio vuoto, sostenendo comunque una tassazione considerevole.

(fig. 1.10) Gli affitti transitori risultano in certi casi vantaggiosi perchè vincolano meno proprietario e inquilino.

https://www.ilsole24ore.com/art/ il-boom-affitti-transitori-guida-proprietari-e-inquilini-AEsHuWeG



1.4 La diffusione degli affitti brevi

Una delle alternative che i proprietari mettono sempre più in pratica e che negli ultimi tempi ha trovato ampia diffusione, è quella relativa agli affitti brevi, come le attività di B&B o casa vacanza. Tale soluzione si presenta, a chi possiede un alloggio e vuole immetterlo o mantenerlo nel mercato degli affitti, come particolarmente vantaggiosa poiché si evita in tal modo di incorrere nei rischi e nelle situazioni svantaggiose citate sopra². Non a caso, risultano in aumento gli investimenti da parte di proprietari che vogliono avviare guesto tipo di attività con la formula di affitto breve, il quale alletta in modo particolare gli investitori poichè non richiede la stipulazione di un contratto se il soggiorno non si protrae oltre i 30 giorni, venendo, dunque, anche incontro a chi ha la necessità, o comunque preferisce rientrare in possesso del proprio alloggio nel più breve tempo possibile e, allo stesso tempo, genera un reddito, spesso molto alto se l'alloggio è occupato di freguente, rendendo, quindi, comunque fruttuoso l'investimento (ibidem). L'Ufficio Studi Tecnocasa evidenzia, infatti, come la tendenza delle locazioni brevi stia registrando a Torino una crescita esponenziale che va avanti da qualche anno e che sta contribuendo a rendere il mercato più dinamico ma soprattutto più competitivo e spesso anche problematico: «la diffusione di queste attivitàsostiene Tecnocasa- sta riducendo l'offerta di appartamenti destinati all'affitto classico, rendendo ancora più appetibili le poche soluzioni presenti in locazione sul mercato» (Ufficio Studi Tecnocasa, apporto 2019). Il fenomeno, infatti, si sta diffondendo a macchia d'olio nel territorio torinese, grazie alle piattaforme di condivisione online e ai social, attraverso i quali queste attività vengono sponsorizzate e pubblicizzate, modificando il sistema del mercato dell'affitto tradizionale e dando origine ne a tutta una serie di conseguenze, non sempre positive³.

La progressione della gentrificazione può essere indubbiamente annoverata fra queste ultime, creando disomogeneità economica e sociale tra i quartieri delle città, contribuendo a far innalzare vertiginosamente i prezzi ed infine, obbligando molte persone a spostarsi in quartieri dove i valori dei canoni si mantengono meno elevati (S. Gainsforth, 2019).



(fig. 1.11) Manifesto contro la gentrificazione sul muro di un ex pub del ad Hackney Wick, Londra, 2017

Fonte: https://labgov.city/theurbanmedialab/the-impact-of-airbnb-on-our-cities-gentrification-and-disneyfication-2-0/

A Torino, città che, come abbiamo visto, ha vissuto una crescita molto lenta per ciò che riguarda la crescita economica ed immobiliare, il fenomeno degli affitti brevi sta pian piano raggiungendo cifre piuttosto alte, che potrebbero arrivare a eguagliare in futuro quelle che caratterizzano città della portata artistica e turistica di Venezia o Roma, creando un vero e proprio business che influenza i prezzi del mercato e che sta contribuendo ad una progressiva diminuzione di soluzioni abitative a medio-lungo termine,

² C. Dell'Oste, M. Finizio, «Il boom di Airbnb spacca il mercato degli affitti: locazioni lunghe in crisi», Il Sole24Ore, 2019.

³ G. Turano, «Airbnb ha un effetto drammatico sugli affitti, soprattutto in tempo di crisi», L'Espresso, 2019.

così come sta succedendo in altre città italiane, come ad esempio Bologna, dove questo fenomeno è già una realtà⁴. Le cause della diffusione degli affitti a breve termine dunque, devono essere ricercate in una maggiore presenza di popolazione in città che si traduce in lavoratori, studenti ma anche turisti che, oltre a richiedere affitti tradizionali, aumentano la richiesta di affitti brevi, alimentando la domanda per questo tipo di attività e facendo inevitabilmente crescere i valori dei canoni. Come già accennato e come esplica anche la parola "affitti brevi", si è oggi sempre più alla ricerca di esperienze abitative temporanee, alimentando quella transitorietà che modifica il nostro modo tradizionale di vedere la casa e l'abitarvi, perché, semplicemente è la società si modifica e si evolve costantemente, e nascono nuove categorie all'interno della popolazione che condividono queste esperienze, che rendono la temporaneità la loro ragion d'essere. E' tra queste che possiamo individuare, tra gli altri, gli studenti fuori sede, una categoria di nicchia della popolazione cittadina che è venuta da qualche anno alla ribalta e che ha creato un vero e proprio business culturale ma soprattutto economico, attorno al quale le città hanno creato delle vere e proprie politiche urbane e di sviluppo del territorio. Torino ne è un eloquente esempio, considerata la sempre maggiore presenza di studenti che arrivano da ogni parte del mondo⁵ e per cui è stato istituito il programma "Torino Città Universitaria" che verrà illustrato nel prossimo paragrafo. Alla luce di quanto illustrato fino ad ora, possiamo forse scorgere delle analogie e al contempo delle grandi differenze fra le diverse epoche che si sono susseguite: se fino agli anni '80 le domande di locazione provenivano per lo più dalle popolazioni emigrate dal Sud Italia, spesso povere e analfabete, che non avevano grandi richieste specifiche, si spostavano per necessità lavorativa e per le opportunità di benessere che offriva l'immaginario dell'Italia settentrionale, stabilendovisi in modo spesso definitivo e migliorando

⁴C. Giusberti, «Case Bologna, il sindaco: in arrivo uno stop su Airbnb», La Repubblica, 2019.

⁵C. Callegaro, «a Torino ci sono 33 mila studenti fuori sede, e l'11 per cento è straniero», La Stampa, 2019.

le proprie condizioni di vita, oggi la stessa quantità di domanda proviene da una fetta di popolazione, per la maggior parte ben istruita, che si sposta soprattutto per motivi di lavoro o di studio per un lasso di tempo limitato e ben determinato. Inoltre, le analisi e gli studi condotti dai principali istituti di ricerca, dimostrano come la ricerca della casa sia diventata sostanzialmente più esigente: si cercano case più moderne, possibilmente più piccole e in condivisione con estranei, ma provviste di servizi oggi essenziali (come ad esempio lavatrice e internet) e di un arredo più moderno (Ufficio Studi Tecnocasa, 2018). Cambia, dunque, l'andamento del mercato residenziale, ma soprattutto le richieste della popolazione e il loro modo di vivere la propria casa.

2. Gli attori: studenti e turisti

Introduzione

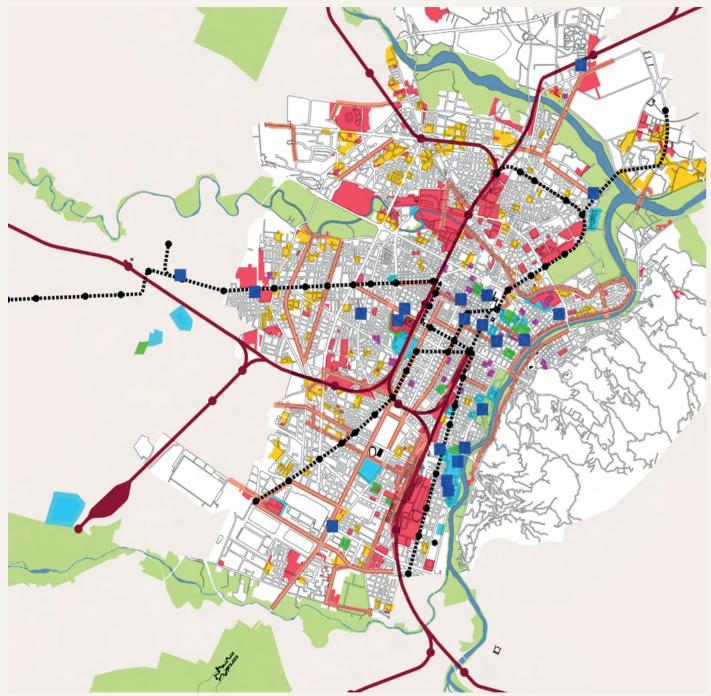
Il capitolo ha la finalità di mettere in luce il contesto entro la cui cornice si sviluppa questa tesi, mostrando, in primis, come gli studenti rappresentino una comunità rilevante e molto importante per lo sviluppo della città di Torino e come la loro presenza incida fortemente sulle scelte politiche e amministrative delle compagini governative, avendo progettato ed emanato un programma ben definito, creato e sviluppato sui poli universitari presenti in città. Verranno, quindi, illustrati i numeri che le università torinesi registrano, relativamente agli studenti autoctoni e, soprattutto, a quelli provenienti da fuori regione, che toccano, oggi, cifre importanti e che rappresentano un prezioso strumento di business nel mercato immobiliare e degli affitti torinese. A tal proposito, verrà dimostrato, attraverso le analisi e i dati resi disponibili dal Comune e dall' Osservatorio Regionale per l'Università e per il Diritto allo studio del Piemonte, come si abbia oggi, una carenza di posti letto nelle strutture universitarie apposite del capoluogo sabaudo e le misure alternative che gli studenti fuori sede sono obbligati a prendere per la loro permanenza in città. Per ultimo, verrà illustrato il ruolo del turismo a Torino e in Italia e verranno posti in luce il fenomeno della cosiddetta «turistificazione» incontrollata, con le sue conseguenze e, in seguito, la risposta, il ruolo e le tipologie delle strutture ricettive tradizionali in Italia, che serviranno come metro di paragone per l'attività di Airbnb, analizzato nel capitoli successivi.

2.1 Torino città universitaria

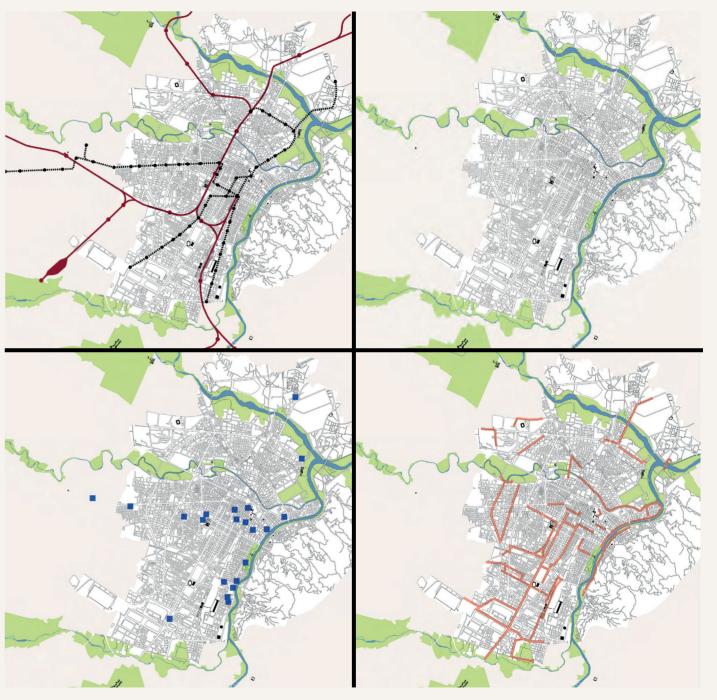
Il progetto Torino Città Universitaria rappresenta un progetto ambizioso di sviluppo del territorio, il quale vede coinvolti tutti i principali istituti accademici torinesi in un ampio programma che ha il fine di rendere la città sempre più attrattiva sia per gli studenti, italiani e stranieri, sia per ricercatori e docenti. Attraverso la promozione degli atenei e di un'ampia rete welfare di servizi a supporto della comunità studentesca, il piano ha proposto una riorganizzazione del territorio urbano da consolidare negli anni, trasformando la struttura che lo costituiva in un organismo che, vissuto dai giovani, fosse dinamico e costantemente in movimento (M. Continisio, 2013). Il progetto era stato presentato nell'anno 2012 come estensione del programma politico della vecchia compagine amministrativa della città, la quale, grazie anche ai risultati raggiunti fino ad allora dal capoluogo piemontese in termini di presenza studentesca, attratta dai principali atenei torinesi, e alla popolarità quadagnata a partire dalle Olimpiadi invernali del 2006, si era posta come uno dei principali obiettivi proprio quello della promozione dell'offerta accademica che attraesse studenti dal territorio nazionale ed estero. I principali atenei presenti a Torino costituivano, secondo il programma, l'Asset strategico principale del progetto, attorno ai quali si intendeva costruire quella rete welfare che dotasse la città di servizi, strutture e infrastrutture utili a rendere la città a portata di studente e di giovani lavoratori, a promuoverla dal punto di vista lavorativo e, quindi, a renderla una città metropolitana fortemente competitiva e cosmopolita, sempre più grande e influente nel contesto internazionale (M. Pellerino, 2016). Torino Città Universitaria ha potuto sfruttare la crescente mobilità di una fetta di popolazione che trovava nel capoluogo piemontese un punto d'arrivo e una meta piuttosto ambita: gli atenei principali della città, grazie al loro prestigio e alla completezza dei corsi di studio, attiravano sempre più giovani dalle regioni vicine, dal Centro, dal Mezzogiorno e dall'estero, quindi risultava necessario implementare le strutture esistenti, sia accademiche che residenziali, destinate a ospitare gli studenti e crearne di nuove, sfruttando possibilmente gli ex fabbricati industriali,

abbandonati e disseminati per tutta la città (Direzione Centrale Cultura e Educazione, Città di Torino, 2012). E' proprio sulla base di guest'ultimo concetto che sono nati il Campus Luigi Einaudi (2012) e la sede del Design di Mirafiori (2011): il primo è stato edificato sull'area ex Italgas, in una zona significativa della la città per la multiculturalità che la contraddistingue, facendo espandere l'influenza universitaria che già caratterizzava parte del centro storico con la presenza di Palazzo Nuovo, sede principale dell'Università degli studi di Torino. La seconda, invece, è stata realizzata occupando una parte dell'edificio ex Dai, situata tra Corso Settembrini e Corso Orbassano; sfruttando, invece, le residenze realizzate per ospitare il villaggio media per le Olimpiadi del 2006, si decise di impiegare le stesse come residenze universitarie, contribuendo a rendere maggiore l'attrattività per studenti fuori città e fuori Piemonte (Urban Center Metropolitano, 2012). I risultati non sono tardati: solo nel 2019, i numeri dichiarati dai siti dei due principali atenei torinesi, ovvero L'Università degli studi di Torino e il Politecnico di Torino, riguardo la presenza degli studenti in città, secondo i dati dell'Osservatorio Regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario (2016), hanno raggiunto quota 110.000, circa 16.000 in più rispetto al 2012, anno in cui il progetto fu avviato, numeri non indifferenti se consideriamo anche la diminuzione delle iscrizioni degli studenti nelle università italiane che ha interessato gli ultimi anni a partire dal 2010 (Istat, 2018) e il fatto che oltre il 20% di costoro proviene proprio da fuori Piemonte e l'11% dall'estero (Osservatorio Regionale, 2016). Queste cifre potrebbero dimostrare quanto la promozione della didattica e lo sviluppo della città in favore di una comunità studentesca ampia e dinamica, strutturata come un sistema capillare di "poli" universitari all'interno del contesto urbano, abbia influito positivamente sul sistema organizzativo sociale ed economico del territorio. I 7 distretti geografici universitari in cui esso viene suddiviso, alcuni dei quali citati sopra – Polo umanistico/Centro storico e sponde della Dora; Barriera c'Entro; Cittadella Politecnica/ Spina 2; Polo scientifico-ospedaliero e Architettura/sponde del Po; Economia e Centro del Design/ Mirafiori; Polo Scientifico/Grugliasco; Polo ospedaliero/Orbassano- infatti, hanno portato e continuano a farlo, alla riqualificazione di luoghi e e quartieri della città definiti "deboli", trovando nelle strategie di formazione e ricerca accademica degli atenei torinesi un funzionale motore di rinnovamento e rigenerazione urbana (Urban Center Metropolitano, 2012). L'organizzazione, nel progetto, delle strutture e dei servizi associati alle università, quali biblioteche, residenze universitarie, sistema della mobilità pubblica, sistema delle piste ciclabili è, inoltre, tutta racchiusa nella suddivisione del territorio per "layers", che ricopre l'intero territorio urbano, dal quale si può comprendere meglio il carattere capillare dei punti e dei fattori su cui il piano ha posto l'attenzione; dalla figura 2.1 è possibile osservare come i layers corrispondenti ai vari punti investiti, citati sopra, si sovrappongano sulla mappa del territorio urbano torinese, restituendo l'immagine grafica e semplificatoria del piano organizzativo stesso della città. Questi e gli altri servizi messi a disposizione di studenti e giovani lavoratori, tra i quali si segnalano il sito www.studyintorino.it, che raccoglie tutte le informazioni possibili su ciò che la Torino universitaria offre, le aule studio sparse per la città e messe a disposizione degli studenti dal comune, tra le quali spicca la Murazzi Student Zone, il simbolo stesso del progetto, racchiudono in essi il concetto stesso di città universitaria e comunità studentesca (ibidem).

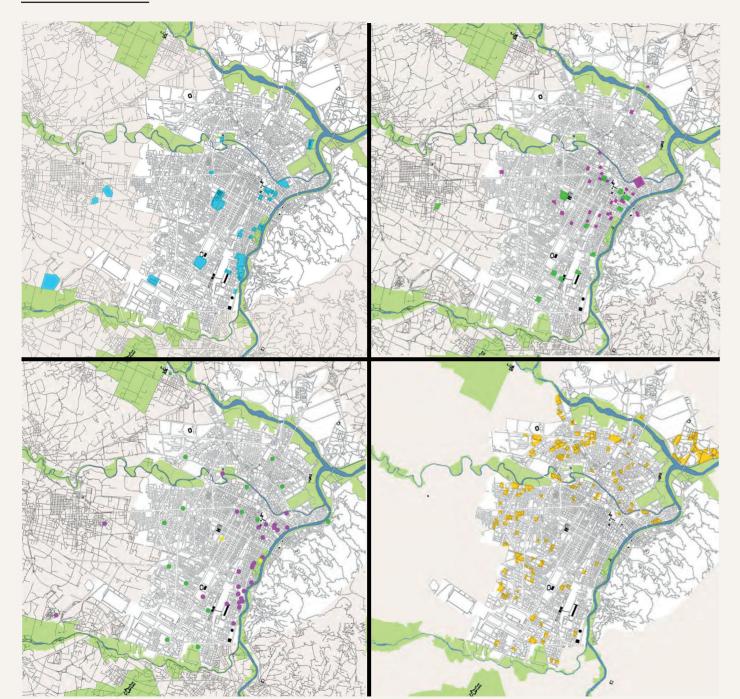
Capitolo 2 Capitolo 2



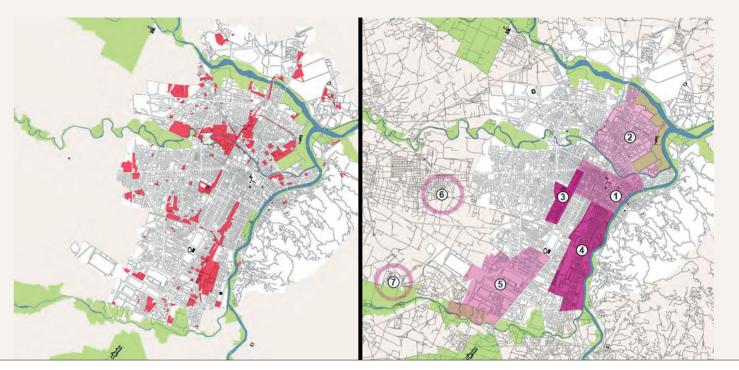
(fig. 2.1) Mappa Torino Città Universitaria. Sovrapposizione dei nove layers Fonte: Programma Torino città universitaria, http://geoportale.comune.torino.it/web/media/1559



Da destra verso sinistra. In alto: layers "sistema della mobilità pubblica" (fig. 2.2) e "rete del sistema ambientale" (fig. 2.3) In basso: layers "sistema dei parcheggi" (fig. 2.4) e "sistema delle piste ciclabili" (fig.2.5) Fonte: http://geoportale.comune.torino.it/web/media/1559



Da destra verso sinistra. In alto: layers "sedi universitarie" (fig. 2.6) e "residenze universitarie" (fig. 2.7) In basso: layers "biblioteche" (fig. 2.8) e "aree A.T.S" (Aree da trasformare per servizi) (fig. 2.9) Fonte: Programma Torino città universitaria, http://geoportale.comune.torino.it/web/media/1559



A destra: layer "aree Z.U.T" (Zone urbane di trasformazione) (fig.2.10) e mappa dei sette distretti universitari (fig.2.11) Fonte: http://geoportale.comune.torino.it/web/media/1559

Per rendere tali servizi accessibili a tutti gli studenti, inoltre, fondamentale importanza assumono le agevolazioni economiche di cui essi possono usufruire, come ad esempio quelle sulle mense, sulle strutture sportive e sulle tasse universitarie, nonché le borse di studio messe a disposizione degli studenti da parte di enti privati (come la Fondazione San Paolo) e soprattutto da parte della Regione Piemonte attraverso Edisu, l'Ente Regionale per il Diritto allo Studio Universitario, il quale, ogni anno, fornisce agli studenti idonei secondo delle graduatorie ben determinate, un sussidio economico valido per l'intero anno accademico al quale, a volte, si accompagna anche la fornitura di posto letto in una delle residenze universitarie convenzionate con l'Ente, se viene fatta richiesta specifica e si rientra in graduatoria (IRES Piemonte, 2019; Osservatorio Regionale, 2018).

Tuttavia, nonostante la Regione cerchi coprire una domanda di borse studio e posti letto piuttosto ampia, crescente di anno in anno, resta comunque alta la percentuale di studenti che ne rimangono esclusi e che sono spesso costretti a spendere cifre non indifferenti per assicurarsi un posto letto in appartamento o in una delle residenze universitarie private presenti in città (Osservatorio Regionale, Servizio abitativo 2016\2017), mostrando, quindi, un carattere fragile dell'Università, dovuto in larga parte ai tagli posti dal governo nel settore dell'istruzione, il quale incontra spesso numerose difficoltà nel far fronte al costante aumento degli studenti nelle strutture accademiche torinesi. Appare chiaro, dunque, come la tendenza a rivolgersi al mercato della locazione privata e a trasformare intere aree cittadine in quartieri ad alta densità abitativa studentesca, appaia oggi come un bisogno, ma anche come una straordinaria opportunità di crescita economica e sociale della città, come vedremo in seguito.

2.2 Popolazione studentesca torinese: la massiccia presenza dei fuori sede

Come già accennato, nonostante un'importante decrescita del numero delle iscrizioni nelle università italiane, che, secondo il Rapporto Almalaurea del 2018, si attesta intorno al 19%, in un intervallo di tempo che comprende gli anni 2003-2018 e che fa intendere la presenza, probabilmente, di una crisi e, sicuramente, di parecchie criticità all'interno del sistema universitario italiano, il numero degli studenti immatricolati negli atenei torinesi, da qualche anno, è in aumento. I numeri pubblicati dai due principali atenei torinesi dichiarano, infatti, una presenza, nell'anno accademico 2018/2019, di oltre 75.000 iscritti per quanto concerne l'Università, e di oltre 35.000 per il Politecnico, con una percentuale di studenti provenienti da fuori regione del 22% per la prima e del 68% per il secondo, e una quota di nuovi immatricolati pari a 16.000 (Politecnico di Torino, Università degli Studi di Torino, 2018\2019). Questi e gli altri poli accademici presenti a Torino, dei quali fanno parte, tra gli altri, il Conservatorio Giuseppe

Verdi, l'Accademia Albertina di Belle Arti, lo IED, lo IAAD, la scuola Holden, per citare i più famosi, contribuiscono ad accrescere l'attrattività studentesca in città, la quale, negli ultimi anni, ha visto arrivare dalle altre regioni d'Italia, soprattutto quelle del meridione e dalle isole, una folta schiera di giovani, che lascia famiglia e città d'origine per trasferirsi a Torino e studiare in uno degli atenei o delle scuole qui presenti, attratti per lo più da questioni di prestigio delle università, varietà di corsi di studio e maggiore accessibilità agli stessi, nonché per la posizione di prestigio che assumono nel contesto internazionale⁶. Nel corso di un decennio si è assistito, dunque, ad una rapida e costante crescita, nei vari istituti accademici cittadini, di studenti provenienti da fuori Piemonte, tale per cui gli ultimi dati disponibili relativi all'anno accademico 2014-2015, raccolti dall'Osservatorio Regionale, mostravano una quota di fuori sede pari a 26.000 su un totale di 94.000 studenti nei soli due atenei principali, quindi Università e Politecnico, quest'ultimo risultato maggiormente attrattivo, con una percentuale di iscritti con residenza fuori regione pari al 56%, contro il 26% dell'Università. Nell'ultimo anno accademico, 2019/2020, le percentuali sono salite ancora notevolmente, come si evince dai numeri pubblicati sui siti dei principali due atenei: il Politecnico dichiara, infatti, una quota di fuori sede pari al 68%, l'Università, invece, una quota del 22%, risultati che ci dicono che la città di Torino ha presumibilmente saputo sfruttare il settore universitario, costruendo una rete welfare e una comunità studentesca, la quale, anche tramite passaparola, riesce ad attrarre ogni anno gruppi sempre più consistenti di studenti da tutta la penisola. Relativamente a queste percentuali, inoltre, è importante considerare i bacini di provenienza degli studenti fuori sede, che giustificano l'aumento esponenziale, negli anni, di giovani che lasciano la propria regione d'origine preferendo gli atenei del capoluogo sabaudo, primi fra tutti, quindi, Politecnico e Università, i quali possiedono i numeri maggiori: il primo, infatti, attrae una grande quantità di studenti per lo più dal Sud Italia e dalle Isole, i quali probabilmente preferiscono l'ateneo sia per il prestigio e

⁶ E. Venditti, «Le università torinesi tra le migliori del mondo», La Stampa, 2019

l'eccellenza degli studi che offre e del personale accademico, come già visto, sia per la presenza di corsi di studio che nelle proprie regioni potrebbero non ancora esistere. D'altra parte, l'Università, accoglie studenti anche dalle regioni limitrofe, come ad esempio Liguria e Valle d'Aosta, oltre ad una percentuale, seppur inferiore, rispetto al Politecnico, di studenti provenienti dal Meridione, attratti anche e soprattutto dai servizi e le attività che offre la città, considerevolmente maggiori, spesso e volentieri, di ciò che le città del Sud offrono ai propri studenti (Osservatorio regionale, 2016). Una migrazione così notevole di giovani che, per motivi di studio, si trasferiscono nel capoluogo piemontese, rappresenta senza dubbio un bene prezioso per la città, poiché essi fanno parte dei cosiddetti "cervelli in fuga", che arricchiscono il capitale umano e culturale di un luogo, ma è anche indubbio che un'alta concentrazione di studenti fuori sede aumenta, consequentemente, la domanda di aiuti economici da parte delle università e della regione stessa, che, soprattutto per effetto delle politiche di taglio all'istruzione tipiche degli ultimi anni, dispongono spesso di risorse limitate per poter soddisfare la richiesta totale, in particolare di borse di studio e posti letto, domande consistenti che si sommano, dunque, a quelle degli studenti stranieri e in mobilità e che verranno analizzate più avanti.

2.3 Gli studenti dall'estero

Così come gli studenti fuori sede italiani, anche quelli provenienti dall'estero rappresentano, indubbiamente, una categoria in crescita e molto importante per la città. Grazie alle strategie messe in pratica dagli atenei torinesi, infatti, gli arrivi dall'estero negli ultimi anni si sono triplicati e oggi possiamo contare un numero piuttosto elevato di studenti provenienti da quasi tutti i continenti, che si spostano per tutto il periodo accademico, triennale o quinquennale, oppure per un periodo più breve stabilito in base alle politiche universitarie per la mobilità studentesca quali, ad esempio, Erasmus+, Doppia Laurea e così via (Osservatorio regionale, 2017\2018).

I numeri dichiarati dai siti del Politecnico e dell'Università, riguardo la presenza di studenti stranieri risultano, infatti, nell'ultimo anno, pari a circa il 6% per l'Università e al 16% per il Politecnico, per cui risulta, oggi, di fondamentale importanza e non si può prescindere, per l'analisi della popolazione studentesca torinese, dal tener conto della presenza influente di giovani che dall'estero si trasferiscono a Torino per motivi di studio e costituiscono un valore aggiunto sociale, culturale ed economico per la città. Gli atenei piemontesi, rispetto a quelli delle altre regioni italiane, risultano, infatti, in media più attrattivi per quanto riguarda la mobilità studentesca dall'estero, posizionandosi al di sopra della media nazionale; dagli ultimi dati disponibili dell'Osservatorio Regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario, relativi all'anno accademico 2017/2018, infatti, gli studenti stranieri rappresentano circa l'8,5% totale nell'intero sistema accademico piemontese, percentuale, come detto, in costante crescita, che si concentra in maniera particolare tra l'Università e il Politecnico di Torino, vantando, quest'ultimo, una netta maggioranza di iscritti e immatricolati provenienti da fuori nazione. Se volessimo individuare e analizzare, invece, i luoghi di provenienza degli studenti stranieri, l'Osservatorio ci informa che, tra i principali paesi d'origine degli stessi, al primo posto risulta la Romania con il 30% degli iscritti), al secondo l'Uzbekistan (con il 22,7%, soprattutto per quanto riguarda il Politecnico di Torino, che ha recentemente stipulato alcuni accordi di mobilità e interscambio con l'Università dell'Uzbekistan), poi la Cina (con il 16,5%) e l'Albania (con il 9,3%), mentre percentuali minori, ma comunque importanti, sono rappresentate da studenti provenienti da altri Paesi, sia all'interno che fuori dall'Unione Europea. La consolidata presenza degli stranieri nelle università si riflette in maniera importante, così, anche sulle agevolazioni e gli aiuti economici che la regione stanzia per gli studenti in particolari condizioni di necessità e di difficoltà: il fatto stesso di essere non residenti in Italia e di non (avere qui la propria famiglia d'origine, li rende automaticamente fuori sede, ponendoli spesso in condizione di necessità economica e influendo sul numero di studenti idonei a borse di studio, servizio abitativo - ovvero il posto letto in residenza universitaria finanziata dalla Regione- e accesso alle mense e agli altri servizi convenzionati.

Per questo motivo, rispetto agli inizi del 2000, in cui i numeri relativi alla presenza di studenti provenienti dall'estero erano molto più bassi rispetto a quelli attuali, il numero di richiedenti e idonei stranieri è aumentato sensibilmente, pur restando, comunque, in netta minoranza rispetto agli aventi diritto italiani: uno straniero su tre, infatti, risulta idoneo e avente diritto al posto letto, ovvero il 34% del totale di chi fa richiesta, mentre il 22% degli stranieri ha diritto alla borsa di studio rilasciata da Edisu (ibidem). Sono, numeri, in ogni caso, ancora piuttosto bassi se consideriamo, nei prossimi anni, un aumento costante degli arrivi non solo dall'estero ma anche e soprattutto dalle altre regioni d'Italia, e una risposta, da parte degli enti preposti al soddisfacimento della domanda, ancora piuttosto esigua.

2.4 La mancanza dei posti letto

L'aumento della domanda di posti letto, consequente all'incremento del numero di studenti provenienti da fuori Piemonte negli atenei torinesi, rappresenta uno dei problemi maggiori che la Regione si trova ad affrontare, trovandosi essenzialmente impreparata ad accogliere un così alto numero di studenti fuori sede, che, in quanto tali, oltre alle spese legate all'Università, devono affrontare anche quelle relative alla loro permanenza in città, tra cui l'affitto, i pasti, le bollette, il materiale scolastico e così via; queste voci, sommate, arrivano a raggiungere cifre piuttosto rilevanti, in una città con un costo della vita non indifferente e pesano, così, non poco sulle tasche degli studenti e delle loro famiglie (Federconsumatori, 2014). Uno studio dell'Osservatorio Regionale, sempre relativo all'anno accademico 2016/2017. Il Servizio abitativo per gli studenti universitari in Piemonte, (2017) mostra il rapporto tra fabbisogno e disponibilità di posti letto che la città offre agli studenti iscritti in uno degli atenei della città, determinando consequentemente quale sede universitaria e in quale area della città vi fosse più carenza di posti letto. Il fabbisogno è stato stabilito, in particolare e secondo le normative disposte in tale ambito, come «la differenza tra domanda (somma degli studenti fuori sede idonei alla borsa di studio, ponderati per 2, e e studenti provenienti dalle altre regioni) e offerta di posti alloggio (somma dei posti alloggio disponibili presso l'organismo regionale e provinciale per il diritto allo studio, residenze universitarie e collegi universitari non statali legalmente riconosciuti [DM 29 novembre 2016 n.937, art. 6, co. 4, lett. b.].» (ibidem, p.4), e per calcolarlo sono stati presi in considerazione i posti alloggio offerti da EDISU Piemonte, destinati a coloro che fossero in possesso dei requisiti economici, di merito e di provenienza (per cui, attualmente, risultano fuori sede coloro che hanno la residenza in un comune diverso da quello della propria sede universitaria, la quale non si può raggiungere entro un intervallo di tempo di 60 minuti) e poi i posti messi a disposizione dalle residenze universitarie del Politecnico e dal Collegio Einaudi, stabilendo per gueste ultime che un numero di posti pari al 60% del totale dovesse essere destinato a idonei fuori sede e convenzionato con Edisu, mentre il restante 40% è ad accesso libero e viene gestito da società private a prezzi di mercato. I posti totali disponibili nelle residenze considerate sono, così, risultati 2713, mentre il numero di studenti totali fuori sede (qui intesi sia come provenienti da fuori regione, che da comuni distanti oltre 60 minuti dalla sede universitaria) è pari a oltre 31.000 studenti, per cui, dal momento che risultano oltre 29.000 gli studenti che necessitano di posto letto, il fabbisogno a Torino resta elevato e l'offerta esigua (ibidem). Gli studenti che rimangono tagliati fuori dalle graduatorie di accesso agli alloggi, per scarsità di questi o perché non in possesso dei requisiti richiesti, nella stragrande maggioranza dei casi si rivolgono al mercato della locazione privata (Ibidem), alimentando quel business di cui si è parlato nel capitolo precedente, e riscontrando, spesso e volentieri, parecchi disagi dovuti a prezzi e canoni locativi in costante aumento, grazie ad una richiesta sempre maggiore, e alla ricerca di una casa adeguata. Alla luce di tutto ciò, dagli studi effettuati da Tecnocasa (2019) e Solo Affitti (2019), viene fuori che nel giro di gualche anno i valori delle locazioni hanno subito un incremento, tanto da far risultare Torino una delle città dove i prezzi degli alloggi in locazione, così come anche delle stanze singole e doppie sono tra i più alti d'Italia: il prezzo medio per una stanza singola, nell'ultimo anno, secondo l'indagine di Solo Affitti (2019),

si aggirava, infatti, attorno ai 360 euro, il 25% in più rispetto al 2018, mentre la media per una doppia ammontava a circa 250 euro, con un incremento del 2% rispetto all'anno precedente, facendo posizionare Torino al terzo posto tra le città più care della penisola, appena dopo Milano e Roma, prezzi degli affitti hanno subito rincari continui negli ultimi cinque anni⁷, nonostante l'esistenza di contratti creati appositamente per queste situazioni, che tuttavia non riescono a risolvere ancora il disagio creato da un prezzo di locazione spesso troppo elevato per le tasche degli studenti e delle loro famiglie. A questo si aggiunge, poi, il problema degli affitti brevi, soprattutto quelli legati alla piattaforma Airbnb, che, diffondendosi sempre più nella realtà urbana torinese, stanno pian piano contribuendo alla diminuzione dell'offerta di case e alla maggiorazione dei prezzi, fenomeno che in altre città d'Italia, come Bologna, è diventato preoccupante a tal punto da spingere gli studenti che non trovano casa all'organizzazione di manifestazioni contro l'azienda, e che, con la continua crescita a cui essa è soggetta, nei prossimi anni potrebbe causare gli stessi problemi anche a Torino (Ufficio Studi Immobiliare.it, 2019). Volendo analizzare, inoltre, le abitudini economiche e di spesa di uno studente torinese, uno studio del dipartimento Interateneo di Scienze Progetto e Politiche del Territorio del Politecnico di Torino, condotto dalla dottoranda Erica Mangione nel 2018, mostrava, quali sono i fattori, economici e non, che incidono principalmente sulla quotidianità degli studenti fuori sede una volta essersi stabiliti in città: interessante considerare che l'affitto, ad esempio, secondo lo studio, rappresenta la spesa più alta, portandosi via il 26,3% del loro budget mensile, e che la casa viene scelta principalmente in base all'accessibilità del prezzo, alla vicinanza all'università e ai mezzi di collegamento, successivamente in base alla sicurezza della zona (E. Mangione, 2018). Da tutti i fattori illustrati, è, quindi, innegabile che la categoria dei fuori regione influenzi in maniera sempre maggiore la nostra città, per i fenomeni culturali, sociali ma anche economici a cui

ness immobiliare che si è costruito e delineato proprio da e attorno alla figura dello studente fuori sede, il quale assume sempre più importanza in un mercato della locazione in continua crescita e, soprattutto, in continuo cambiamento, rappresentando uno dei principali fruitori dello stesso e uno dei più coinvolti nelle dinamiche che lo riguardano⁸. E' a partire dalla concatenazione di questi fenomeni e da un riconosciuto bisogno della popolazione di locazioni private, prezzi più accessibili e tempi ridotti, che la città ha promosso nuove tipologie di contratto che andassero incontro alle esigenze che si sono sviluppate in questi anni, riconoscendo categorie emergenti di attori cittadini, i quali rappresentano anche grandi opportunità di crescita per la città.

essa dà luogo, prestando, in questa ricerca, particolare attenzione al busi-

(fig. 2.12) Manifestazione studentesca contro Airbnb a Bologna, 2018

Fonte: http://www.bolognatoday.it/casa/casa-bologna-affitti-airb-nb-turismo-alloggi-studenti-borsa.html



⁸F. Liuni, «Gli studenti fuori sede trainano il mercato di affitti e campus», Idealista, 2018

⁷J. Ricca, «Caro affitti per gli studenti, Torino superata solo da Milano e Roma», La Repubblica, 2019

2.5 La "turistificazione" delle città e il caso di Torino

Che Torino è sempre più una città internazionale, non lo dimostra solo il flusso crescente di studenti stranieri che si trasferiscono in città per un periodo determinato, più o meno lungo, spinti dalle iniziative promosse dalle università di tutto il mondo, ma lo dimostrano anche e soprattutto i numeri raccolti e analizzati relativi ai flussi turistici di individui che scelgono il Piemonte, e in particolare il torinese, come meta delle proprie vacanze. Importanti, poi, sono anche i lavoratori, spesso di passaggio, che, spinti da trasferte o motivi d'affari, contribuiscono in qualche modo ad arricchire l'industria del turismo, la quale negli ultimi anni ha conosciuto una crescita importante, registrando presenze e numeri record e segnando, così, una rinascita dell'attrattività del capoluogo piemontese dopo diversi anni (Banca d'Italia, 2018). Dai dati presentati dalla Questura di Torino, che ogni anno riporta i numeri relativi al turismo torinese, possiamo infatti vedere come gli arrivi siano aumentati notevolmente, segnando nel 2018 un saldo positivo del 51,8 % rispetto al 2016, registrando, quindi, nel giro di due anni più del doppio delle presenze (Questura di Torino, 2018). Il record assoluto, tuttavia, in questo senso lo ha segnato l'anno appena trascorso: il 2019, infatti, ha registrato, per gli arrivi, incrementi positivi per ogni mese dell'anno - tranne febbraio - riscontrando una media finale del +6,6 % rispetto al 2018, un valore che segna il riemergere di una Torino vincente e competitiva nel contesto nazionale e internazionale anche in periodi di bassa stagione (Questura di Torino, 2019). Il turismo continua, dunque, a crescere a ritmi quasi sorprendenti e, come riporta l'Annual Report (2019) sul turismo torinese stilato dall'ATL (Agenzia Turistica Locale) "Turismo Torino e Provincia", le politiche pensate e realizzate in tal senso dall'amministrazione cittadina hanno avuto un ruolo rilevante nel raggiungere tali risultati positivi; pensiamo, ad esempio, alle manifestazioni e agli eventi dedicati alla cultura, all'arte, allo sport, alla tecnologia e così via, alle infrastrutture e ai servizi pensati e realizzati appositamente per lo sviluppo dell'industria del turismo, in una città con una storia travagliata quanto importante, che ha vissuto, in tal senso, uno dei periodi di

massimo splendore con le Olimpiadi Invernali nel 2006. L' evento, considerato croce e delizia della città stessa, ha avuto ripercussioni importanti quanto spesso critiche, le quali hanno mutato, per certi versi, il volto della città, in un modo che è ancora, in qualche modo, osservabile e che ha gettato le basi per quella che è la Torino di oggi (Banca d'Italia, 2018, p.16). Se, però, prendiamo sotto esame tutti i fattori che portano una città ad essere competitiva dal punto di vista turistico, non possiamo fare a meno di considerare quegli aspetti e quegli strumenti che si sono sviluppati fino a diventare veri e propri fenomeni di massa e che hanno cambiato le abitudini della popolazione in termini di facilità e riduzione dei tempi di raggiungimento dei luoghi, aumento delle alternative e facilità di organizzazione e previsione dei viaggi, anche dal punto di vista economico. Il merito di tutto ciò è dovuto soprattutto alle nuove tecnologie e all'implementazione di quelle esistenti, le quali hanno avuto l'importante compito di facilitare e velocizzare le esperienze, gli spostamenti, le comunicazioni, ed è questo, probabilmente, l'aspetto più rilevante del fenomeno, grazie al quale il turismo oggi è divenuto un vero e proprio fenomeno di massa accessibile, ormai, praticamente a tutti (InfoAut Bologna, 2018). Non possiamo, non pensare, ad esempio, all'impatto che le compagnie aree low cost, a portata di click, hanno avuto in questo ambito, permettendo a chiunque di spostarsi velocemente da un luogo all'altro del pianeta con costi, spesso, irrisori, oppure ancora ai canali di prenotazione e organizzazione dei viaggi online, i quali permettono a chiunque fosse in possesso di un computer, di un tablet o di uno smartphone di destreggiarsi tra le infinite offerte e soluzioni proposte dal web per l'organizzazione di viaggi, soggiorni, itinerari e ogni altra cosa che il viaggiatore desideri sperimentare. Allargando lo spettro delle possibilità, Internet ha contribuito a rendere l'idea del viaggiare come qualcosa che non fosse più un privilegio di pochi, ma quasi un diritto, quello di esplorare nuovi luoghi, culture, etnie e questa opportunità si è dispiegata nel nostro secolo fino a divenire fenomeno sociale e sviluppare un turismo di massa dalle dimensioni spesso troppo grandi, con la conseguenza che gli spazi, vengono, ormai, progettati o adattati per attrarre e accogliere masse importanti di turisti (ibidem; Costa, 2014).

La "turistificazione" dei luoghi, che si diffonde, spesso, in maniera disomogenea nelle città, riducendosi per lo più a quartieri centrali o a maggiore attrattività, assume sfaccettature, purtroppo non sempre positive: tutte le città o quasi, che richiamano grandi masse di turisti e abbiano un'attrattività di un certo valore, incarnano questo adattamento dello spazio urbano: a Torino, ad esempio, vediamo le conseguenze di questo fenomeno proprio nei quartieri centrali, dove si concentrano attività commerciali e terziarie appartenenti alle grandi catene di aziende internazionali e innumerevoli locali legati alla ristorazione e gastronomia tipica e non, che trasformano i luoghi simbolo della città in contenitori tutti uguali e ripetitivi per adattarsi alla domanda del turismo massivo, contribuendo, come sta succedendo sempre più spesso, alla chiusura di locali ed attività commerciali e artigianali minori (Mela, 2014). Da ciò possiamo, quindi, affermare che, tra i numerosi e indubbi vantaggi che il turismo si trascina dietro nelle città in termini di dinamismo, occupazione e posti di lavoro, di entrate economiche maggiori, le sue conseguenze diventano, spesso, ostili e avverse quando esso si trasforma in quella che molti chiamano, proprio per le dimensioni del fenomeno e il suo impatto sul territorio, turistificazione incontrollata e gli aspetti negativi prevalgono su quelli positivi, causando non pochi disagi sia alla struttura morfologica e organizzativa originale della città, che spesso si trova impreparata ad accogliere ed adattarsi ai diktat del turismo di massa, sia alla popolazione autoctona, costretta in troppi casi a spostarsi dai quartieri a più alta concentrazione turistica, dove i prezzi e i canoni locativi lievitano proporzionalmente all'aumento dell'attrattività della zona, per spostarsi in quartieri dai prezzi e dai canoni più abbordabili e più a misura di residente (Costa, 2019). Questo problema, aggravato ancor di più dal crescente fenomeno degli affitti brevi, le cui prospettive e "l'ansia" da guadagno stimolano sempre di più chiunque sia in possesso di un alloggio ad affittarlo per periodi brevi, spesso tramite siti web come Homeaway o Airbnb, alimentano una questione abitativa che si sta diffondendo a velocità preoccupante nelle città turistiche, generando quella gentrificazione che è divenuta parola d'ordine e ormai onnipresente ogni qualvolta si parli di turismo di massa



(fig. 2.13) Scritte sui muri di Barcellona contro i turisti Fonte: https://www.infoaut.org/approfondimenti/otto-tesi-sulla-turistificazione

(Semi, 2015). Airbnb in particolare, avendo sbaragliato la concorrenza tra i vari competitor più o meno conosciuti, ha sollevato non poche polemiche a causa dell'impatto sociale, abitativo, economico e culturale che ha avuto fin dalla sua nascita e che è divenuto via via più rilevante nelle realtà urbane, influenzando anche la tipologia di commerci presenti nei quartieri più turistici delle città, a scapito delle esigenze degli abitanti, privati spesso degli esercizi a loro necessari (Gainsforth, 2019), e facendo scoppiare una latente guerra fredda con le strutture ricettive tradizionali: esse, infatti, accusano il big degli affitti brevi di concorrenza sleale, a causa del maggior "controllo" che detiene sul territorio, potendo contare su una clientela più ampia dovuta ad un'offerta privata maggiore e, spesso, più economica, che invita masse consistenti di persone a preferire la tipologia di affitto breve piuttosto che alberghi, B&B e così via (Federalberghi, 2016). Gli ultimi dati sul turismo a Torino, in particolare, hanno spinto, gli albergatori, tramite Federalberghi, a chiedere norme locali e nazionali per equilibrare gli introiti, tutelare «il consumatore, il mercato, i lavoratori e quindi la collettività», poiché «senza un controllo e senza un registro nazionale



(fig. 2.14) Rivolte contro Airbnb a San Francisco
Fonte: https://www.theguardian.com/commentisfree/2016/oct/17/airbnb-rent-unaffordable-elizabeth-warren-nei-ghborhoods

il fenomeno degli affitti brevi rischia di costituire un danno per le imprese turistiche e per chi gestisce in modo corretto nuove forme di accoglienza» [Fabio Borio, presidente di Federalberghi Torino, 2019].

2.6 Strutture ricettive tradizionali

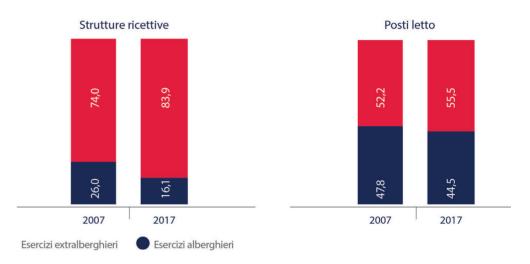
Nell'ottica di una migliore comprensione e rappresentazione di come il fenomeno Airbnb opera e agisce nel mercato del turismo e dell'offerta ricettiva internazionale e nazionale, vengono qui presentate le caratteristiche delle strutture ricettive tradizionali alberghiere ed extra alberghiere che si trovano a dover competere oggigiorno con il colosso Airbnb, limitandoci, alle più diffuse nel contesto cittadino nazionale. Lo Stato italiano, in primis, classifica nel modo seguente le strutture ricettive turistiche:

- strutture ricettive alberghiere, di cui fanno parte alberghi e strutture turistico alberghiere;
- strutture ricettive extralberghiere, che comprendono Bed & Breakfast, affitacamere e locande, case vacanze, ostelli e country houses;
- strutture ricettive alpinistiche, che comprendono i rifugi alpini e quelli escursionistici;
- strutture ricettive rurali, ovvero, sostanzialmente, gli agriturismi;
- campeggi e villaggi turistici.

Classificazione riportata da ISTAT, 2018

Alcune di queste strutture, come quelle alpinistiche, gli agriturismi e i campeggi si trovano a operare in contesti pertinenti alla loro tipologia, quindi luoghi di montagna o campagna, ed è per questo che, essendo Airbnb, come vedremo più avanti, maggiormente diffuso in contesti cittadini, soprattutto nelle grandi città d'arte (LADEST- Università di Siena, 2018), non li prenderemo in considerazione, ma ci limiteremo a quelle più diffuse nell'ambiente urbano. Nel corso di un decennio la richiesta delle diverse tipologie ricettive è cambiata parecchio, conformandosi ai ritmi e alle prospettive di una società le cui esigenze cambiano e si evolvono costantemente in relazione all'avanzare dei tempi e della tecnologia (Cdp - Cassa depositi e prestiti, 2018). E' facile comprendere come, nell'ambito di una sharing economy che ha avuto uno sviluppo molto rapido su scala mondiale nello scorso decennio, arrivando a concepire e comprendere servizi di ogni genere, il metodo di approccio degli individui ad un mondo in condivisione sia cambiato, facendo sì che i metodi tradizionali dovessero adattarsi a quelli nuovi. Ciò vale, tanto più, se parliamo di viaggi e turismo, che hanno contribuito a mutare anche i metodi di

accoglienza e di offerta ricettiva, la quale si è adattata anche a tipologie di clientela diverse: dalle indagini e dalle ricerche fatte in questo ambito, possiamo facilmente trovare i dati relativi alle tipologie più in voga e richieste un decennio fa e metterli a confronto con quelle di oggi: ne risulta che nei primi anni 2000 l'offerta ricettiva italiana era fortemente incentrata principalmente sul settore alberghiero e in misura minore su quello extra alberghiero, il quale vedeva per lo più nascere e prosperare hotel, B&B a conduzione familiare e attività di affitta camere di tipo imprenditoriale (ibidem). Negli ultimi anni, con l'avvento della sharing economy, le tendenze riguardanti l'accoglienza turistica hanno visto, nel contesto nazionale, diminuire la presenza degli alberghi e aumentare quella dei B&B e al contempo nascere altri tipi di attività, per lo più private e auto-gestite che hanno in fretta sbaragliato la concorrenza tipologica delle attività ricettive turistiche e in molti casi ne tengono, oggi, le redini. Gli alberghi, intesi come strutture di almeno sette camere, organizzate per fornire alloggio e servizi di vario genere tra cui ristorazione e bar, hanno trainato per molto tempo il settore, affiancati successivamente e in minor misura dai Bed & Breakfast e dagli affittacamere che sfruttano l'unità abitativa dei proprietari/gestori in 6 o meno camere e si rivolgono a una clientela composta principalmente da famiglie e individui con un budget più limitato, di solito richiedenti alloggi dall'ambiente più familiare e intimo (Lucilla Dal Piaz, 2011). Recentemente l'offerta del settore alberghiero si è ridimensionata parecchio, rappresentando nel 2017 il 16,1% rispetto al 26% del 2007, soprattutto per quel che riguarda la qualità delle strutture e dei servizi offerti: c'è stata infatti una crescita delle strutture a 4 e 5 stelle e una diminuzione delle categorie inferiori, soprattutto di quelle a 1 o 2 stelle, il che ha portato ad una diversificazione di clientela nella scelta degli alloggi in cui soggiornare, poichè gli individui con budget inferiori hanno spostato le loro preferenze sulle strutture offerenti minori servizi ma dai costi più limitati, come, per l'appunto i B&B che offrono generalmente solo posto letto e servizio colazione, seppur in una dimensione più confidenziale, o gli affittacamere, attività che hanno aperto la strada a quelle degli affitti brevi, i quali, oggigiorno, vanno per la maggiore grazie, soprattutto, alla grande offerta che si ritrova sul web (Cdp, 2018).



(fig. 2.15) Confronto di offerta ricettiva per tipologia 2007-2017 Fonte: Cdp, Il sistema alberghiero italiano. Sfide e opportunità, 2018.

I B&B e gli affittacamere gestiti in forma imprenditoriale, infatti, possono essere considerati come una sorta di precursori delle piattaforme di affittacamere online, dai quali sono nati e sono cresciuti colossi come, per l'appunto Airbnb, puntando su una nicchia di settore che ha reso il "fai da te" un nuovo tipo di esperienza autentica e personalizzata (ibidem). Grazie a ciò, il settore extralberghiero detiene, ormai, la maggior quota di mercato del settore (ibidem), cosa che ha fatto raddoppiare le strutture appartenenti a tale categoria, soprattutto quelle legate alle piattaforme online, le quali hanno fatto nascere in questi anni, come già accennato, non poche polemiche, a causa della minor legislazione e delle minori normative alle quali sono sottoposte (Federalberghi, 2018), ma che assicurano anche costi minori, e una dimensione più privata, familiare e personale per i clienti, e meno obblighi sulle tassazioni e sulle procedure per lo svolgimento dell'attività di affitto breve: tutte le strutture che abbiano forma imprenditoriale o professionale e che svolgano un'attività abituale ed eroghino determinati servizi, sono obbligate, infatti, a presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) allo Sportello Unico Attività Produttive

(SUAP), della propria regione, con la documentazione contenente denuncia di classificazione, delle attrezzature e dei prezzi che si intendono imporre ed inoltre devono obbligatoriamente segnalare, quotidianamente, gli arrivi presso la struttura e le generalità delle persone alloggiate. Per ultimo, devono esporre negli alloggi tutte le certificazioni, le documentazioni e le autorizzazioni imposte dalla propria Regione, oltre che rispettare tutte le tassazioni vigenti sulle strutture ricettive, come, ad esempio, la Partita IVA, la guota IRPEF, marca da bollo, tassa di soggiorno (Regione Piemonte, Scheda tecnica alberghi). Da tutto ciò si comprende come l'apertura di una struttura ricettiva non sia una procedura particolarmente semplice e veloce, considerato anche che può rappresentare, come tutti i pubblici esercizi, dei rischi, e non sorprende che dei grossi competitor mondiali come quelli delle piattaforme online, Airbnb in primis, dedite all'affitto di camere e alloggi, promettendo guadagni, spesso rilevanti, e mettendo in affitto le case di un qualsiasi individuo, al quale vengono richiesti molti meno obblighi procedurali, normativi ed economici, generi così tanti consensi da parte della popolazione ma anche non poche polemiche da parte di chi abbia avviato o gestisca delle attività ricettive tradizionali; da anni, infatti, le associazioni di albergatori, come Federalberghi, si battono per una più equa ridefinizione delle normative che gestiscano queste moderne piattaforme capaci di espandersi velocemente su scala mondiale, cosa che ha portato, effettivamente, qualche buon risultato, come l'imposizione della tassa di soggiorno anche agli affitti brevi o il pagamento della cedolare secca al 21%, fermo restando, comunque, che il problema e le consequenze generate sono ben più ampie e che si devono, nell'immediato futuro, trovare soluzioni più concrete ed equilibrate.

3. LA SHARING ECONOMY

Introduzione

L'economia collaborativa, meglio conosciuta come sharing economy, fa parte, ormai del nostro vocabolario quotidiano, in quanto sistema che governa le nostre azioni giornaliere e dal quale si dipartono, ogni giorno, numerose discussioni relative alle implicazioni e conseguenze sociali, economiche, ambientali e urbane che ne derivano. Sarà, in questo capitolo, chiarito meglio il concetto di sharing economy partendo dalle definizioni e dai concetti sviluppati dai teorizzatori e gli studiosi del fenomeno, per poi analizzare il quadro storico che ha dato la possibilità a questo complesso sistema di svilupparsi ed espandersi in tutto il mondo e in tutti gli ambiti della società, a partire dalle nuove tecnologie che ne hanno reso possibile la nascita e l'evoluzione continua. Verranno, quindi, illustrate le relative forme che l'economia della condivisione ha assunto fino ad oggi e le diverse modalità con cui opera, sia tra la gente comune che tra gli enti privati e pubblici, quindi saranno esposti anche i limiti e le criticità alle quali va incontro e che sono stati, negli anni, studiati e analizzati approfonditamente da ricercatori ed esperti del settore.

⁹J. M. Bartoloni, «Stop ai "furbetti" degli affitti brevi: Airbnb dovrà riscuotere la cedolare», IlSole24Ore, 2019; A. Gagliardi, «Manovra, verso tassa di soggiorno su Airbnb e affitti brevi», IlSole-24Ore, 2017

3.1 Condivisione e Peer-2-Peer definizioni e caratteristiche

La guestione della regolamentazione e di un controllo più ampio degli affitti brevi, in realtà, è solo la punta dell'enorme iceberg dietro il quale si cela un sistema ben più ampio e complesso di quello che pensiamo quando parliamo di piattaforme di affitto online: esse, infatti, scaturiscono dallo sviluppo e l'espansione sempre più rapida e radicale di un sistema di relazioni, di economie di mercato, di cultura, di azioni e di pensiero che possiamo tradurre brevemente con il termine di sharing economy, che cela sotto di sé concetti e astrazioni molto più complesse del semplicistico significato di "economia della condivisione". Sentir parlare di sharing economy diventa, oggi, sempre più comune nonché d'importanza fondamentale nel comprendere i meccanismi che generano e movimentano gran parte dei fenomeni e degli eventi che si dispiegano quotidianamente nelle nostre vite: la maggior parte delle nostre azioni giornaliere, dei nostri pensieri e delle nostre volontà sono influenzate, direttamente o indirettamente, da un modo di vivere "condiviso", anche semplicemente quando ci colleghiamo ad un social network ed entriamo in contatto con una rete più o meno ampia di persone che osservano e partecipano alle nostre azioni, oppure quando utilizziamo il web per ordinare cibo d'asporto, prenotare le nostre vacanze su siti che comparano le migliori offerte presenti sul mercato o spostarci utilizzando metodi e strumenti più sostenibili anche economicamente, usufruendo ad esempio, di mezzi di trasporto a noleggio utilizzabili da chiunque abbia una connessione ad Internet. Tutte queste azioni sono, per noi, oggi, quasi scontate ma possibili grazie proprio all'espansione di un sistema socio-economico che ha rivoluzionato il modo di agire e di pensare della popolazione, sviluppandosi rapidamente su scala mondiale. L'espressione sharing economy, infatti, nasce riferendosi agli scambi cosiddetti peer-to-peer (P2P) - ovvero tra soggetti alla pari - di risorse, beni, competenze e servizi, attraverso delle piattaforme digitali che hanno contribuito alla coniazione del termine web 2.0. riferendosi alla creazione di tutte le reti sociali nate con l'avvento e lo sviluppo di Internet in tal senso (Smorto, 2017). Con il passare degli anni, il fenomeno ha aggiunto al proprio vocabolario una serie di termini ed espressioni utilizzati spesso come sinonimi, come "collaborative economy", "collaborative consumption", "P2P economy", generati dalle molteplici definizioni che i diversi teorizzatori, che si sono dedicati allo studio del tema, hanno dato (ibidem). Non esiste ancora una definizione unitaria e universalmente accettata per definire la sharing economy: Rachel Botsman, ad esempio, autrice, insieme a Roo Rogers, del libro What's mine is yours: the Rise of Collaborative Consuption (Botsman, Rogers, 2010) definisce questo tipo di sistema come «un modello economico basato sulla condivisione di risorse sottoutilizzate, dagli spazi alle competenze agli oggetti, per benefici monetari o non monetari», insistendo sulla positività e nobiltà del fenomeno che ha contribuito a dare una visione più sostenibile dell'utilizzo delle risorse per il pianeta. In maniera più generale, invece, Benita Matofska, fondatrice del movimento People Who Share, definisce il fenomeno, come «un ecosistema socio-economico costruito intorno alla condivisione di risorse umane e materiali che comprende la condivisione di creazione, produzione, distribuzione, commercio e consumo di beni e servizi da parte di persone ed organizzazioni differenti» (Matofska, 2016), inserendo le parole commercio e consumo, che oggi, probabilmente, meglio si adattano al concetto di sharing economy, sviluppatasi nel corso degli anni fino a trasformarsi in un sistema molto più complesso e ampio, comprendente non solo l'aspetto economico, ma anche quello sociale, culturale, organizzativo. L'esistenza di tante definizioni diverse, che fanno riferimento ora ad un ambito del sistema, ora all'altro, non aiutano a comprendere il fenomeno nella sua globalità e totalità, soprattutto considerato il fatto che esso si allarga e si espande continuamente, assumendo profili sempre nuovi e innovativi: Marco Pedroni, in "La Sharing economy non esiste", sostiene che «più che un concetto, sharing economy è una keyword del senso comune (anche di quello scientifico) capace di catturare un insieme di esperienze di produzione e di consumo rese possibili dalle tecnologie digitali (che abilitano la possibilità di condivisione), la cui varietà è però troppo ampia perché sharing economy funzioni come efficace categoria» (Pedroni, 2019, p.15), trasferendo



(fig. 3.1) La sharing economy permette lo scambio e la condivisione globale di risorse e servizi tra soggetti attraverso la tecnologia e il web.

un concetto semplice, come quello della condivisione, su cui il sistema si basa, ad uno più complesso, comprendente diverse sfere di significato e prendendo forma in nuove modalità di pensiero e azione. A questo proposito, ci è sicuramente utile comprendere l'ambito in cui la sharing economy ha preso piede e si è espansa velocemente in tutto mondo, rivoluzionandolo: l'evento probabilmente più importante in tal senso è rappresentato dalla crisi economica mondiale del 2008, che ha mandato allo sbaraglio tutta una serie di certezze economiche, sociali e culturali, facendo nascere uno scetticismo condiviso e la necessità di ripensare ai valori su cui si è poggiata la società occidentale per come l'abbiamo sempre conosciuta (Bernardi, 2015). Per questo motivo, molti considerano la

nascita della sharing economy come alternativa al sistema capitalistico globale, la cui stessa ragion d'essere si basava sul possesso, sul reddito e sull'individua-lismo, ponendo l'accento sulla necessità, in primis, di salvaguardare il pianeta attraverso delle politiche di sostenibilità, in cui ben si inserisce l'esistenza di un sistema economico fondato sulla condivisione delle risorse, spesso sottoutilizzate, di ogni singolo individuo. Inoltre, lo sfrenato individualismo perseguito dalla società capitalistica ha generato delle conseguenze negative a livello sociale, portando l'individuo a isolarsi in un mondo consumistico fatto di averi personali (ibidem). Le reti sociali create dall'economia della condivisione, hanno permesso all'individuo, almeno in senso teorico, di riscoprire l'importanza delle relazioni con gli altri e di far parte di una sfera comunitaria, influenzando, in questo modo, l'evoluzione di un sistema che non agisce solo a livello economico, ma anche e soprattutto a livello sociale e relazionale, in cui la fiducia reciproca assume, spesso, connotati fondamentali (Luise, Chiappini, 2017).

3.2 L'importanza della tecnologia

E' impossibile pensare alla sharing economy come un concetto che possa prescindere dalla presenza di Internet e da dispositivi elettronici: la sua principale caratteristica è proprio quella di essere nata, sviluppata e diffusa grazie all'avanzare delle nuove tecnologie, che hanno permesso agli individui di entrare in contatto tra loro, scambiarsi opinioni, conoscenze, beni e competenze (Sutherland, Jarrai, 2018). I social network, le "app" e le piattaforme online che permettono la condivisione di infinite categorie di file diversi, sono nati da un modo di ragionare che prevedeva che tutti entrassero in possesso delle conoscenze e di ogni tipo di bene esistente e scaricabile dal web, spostando l'attenzione sull'importanza dell'accesso piuttosto che del possesso, ed in effetti, oggi, ci basta cliccare su una delle icone che aprono i vari browser di Internet e digitare sulla relativa barra di ricerca ciò a cui stiamo pensando per avere accesso alla conoscenza del mondo e condividerlo con chiunque noi vogliamo (Pedroni, 2019).

A tal proposito Pedroni sostiene: «La cultura della condivisione è parte costitutiva del web 2.0: share non è forse un «bottone» tipico dei social network? Un bottone che genera una logica d'uso: l'invito a condividere opinioni, pensieri, foto, video, preferenze, gusti, esperienze - in breve, l'intero lifestyle dell'utente» (ibidem, p. 3), immerso completamente in un sistema in cui la community assorbe gran parte del suo tempo, rendendo anche quest'ultimo parte integrante della condivisione. La sharing economy vive di tecnologia e viceversa, insieme influenzano e scandiscono i nostri ritmi, il nostro lavoro, i nostri pensieri, immersi come siamo in un mondo più "smart" ed è difficile, ormai, se non impossibile, pensare ad un mondo senza la presenza delle due cose, grazie alle quali ci sentiamo, in qualche modo, come si è detto, parte di una collettività più ampia, che sia o meno calata nel web, e che ci permette di allargare i nostri orizzonti in termini di interessi, passioni, conoscenze (Bernardi, 2015). Partendo da questo concetto sono nate molte community e piattaforme che non solo hanno permesso a milioni di utenti di entrare in contatto tra di loro, ma alcune ci hanno costruito sopra delle vere e proprie imprese che, sulla base dei principi della sharing economy, hanno fatto in modo - ed è questo, forse, l'aspetto più sorprendente - da riuscire ad influenzare e cambiare anche i mercati tradizionali, cambiando le consuete modalità del fare business: spuntano sempre più spesso, infatti, piattaforme e imprese che si servono dei concetti basilari della collaborative economy per fare soldi e accaparrarsi quote di mercato sempre più grosse, dando vita, a volte, a dei veri e propri colossi capaci di generare enormi profitti e far circolare grandi quantità di denaro, appellandosi a principi di condivisione che vedono spesso esclusivamente l'intermediazione dei consumatori (Slee, 2016). Sono questi ultimi, infatti, in molti casi, a fornire il servizio ad altri consumers, in cambio di corrispettivi in denaro (tra queste rientra anche Airbnb), sfruttando le risorse delle aziende stesse, le quali poggiano la capacità di generare consenso su criteri di qualità e affidabilità dati da feedback e recensioni lasciate dagli utilizzatori (Schor, 2014). Queste fanno sì che si creino rapporti di fiducia tra gli utenti anche dietro ad uno schermo, rendendo quanto più affidabile possibile la piattaforma agli occhi della popolazione e divenendo, così, le macchine che tengono in vita questi sistemi.

3.3 Forme della sharing economy

Data l'ampiezza, la complessità e la pluralità degli aspetti che caratterizzano l'economia della condivisione e che rendono arduo dare una definizione universale ed esplorare il fenomeno in maniera completa, alcuni studiosi hanno cercato di categorizzare i vari aspetti, concentrando l'analisi ora sulle modalità di scambio dei beni, ora sulle tipologie di piattaforme digitali che ne venivano fuori. Le organizzazioni Nesta e Collaborative Lab, ad esempio, che operano e sviluppano da anni studi sul tema dell'economia collaborativa, hanno individuato, a tal proposito, quattro sistemi di erogazione di beni e servizi a seconda di come avvengono gli scambi:

- 1) Il primo e più comune è il già accennato sistema peer-to-peer (P2P), lette-ralmente "pari a pari", il quale prevede che dei soggetti con la stessa posizione gerarchica (alla pari) scambino beni e servizi in cambio di denaro o altri servizi. Su questo sistema si basano, ad esempio, piattaforme come il servizio di car pooling BlaClaCar, che mette in contatto soggetti che hanno la necessità di dirigersi verso una determinata direzione con soggetti diretti nello stesso luogo e che possiedono posti liberi nella propria auto, condividendo le spese di viaggio allo scopo di ridurle;
- 2) Altro sistema individuato è quello business-to-consumer (B2C), nel quale entrano in relazione consumatori e aziende. Queste ultime erogano prodotti e servizi ai primi attraverso delle piattaforme digitali create appositamente, sulle quali l'azienda mette in mostra i prodotti offerti ai consumatori, i quali pagano un corrispettivo in denaro per utilizzarli. Un esempio d'eccellenza è costituito dalle piattaforme di car sharing o bike sharing, che nelle grandi città raccolgono un consenso di pubblico sempre più ampio e arrivano, spesso,

a farsi una concorrenza spietata;

- **3)** Il terzo sistema delineato è quello business-to-business (B2B), in cui le aziende forniscono servizi o prodotti ad altre aziende, lo scambio avviene unicamente online e permette ad esse di condividere qualunque tipo di informazione;
- 4) Infine, il quarto sistema individuato è quello consumer-to-business (C2B), in cui le aziende traggono valore e forza lavoro dai consumatori, i quali sono, al tempo stesso, utilizzatori dello stesso servizio, e ne fanno quindi da mediatori. Un esempio è la già citata Airbnb o la piattaforma Uber, in cui sono i consumatori stessi che offrono un servizio ad altri consumatori in cambio di denaro, permettendo all'azienda di crescere e generare profitto grazie al semplice utilizzo della piattaforma e agli "share" che genera (Bernardi, 2015). Ciò che risulta importante da questa analisi, dunque, non è tanto la particolarità e l'entità degli scambi, quanto l'importanza delle interazioni che si creano tra i soggetti coinvolti in queste nuove reti, a rimarcare l'importanza del relazionarsi in un sistema di condivisioni di beni e tempo.

Una seconda classificazione, poi, è quella elaborata sulla tipologia di attività che vengono espletate nell'economia collaborativa, e quindi anche la tipologia di piattaforme digitali che vengono utilizzate per l'erogazione di beni e servizi. Sempre Pedroni (2019) riporta, in particolare, le categorizzazioni individuate da Juliet Schor (2014) e quella di Pais e Provasi (2015). La prima individua 4 categorie, sulla base di:

- Attività di ricircolo dei beni, come la piattaforma Ebay;
- Attività di scambio servizi, ad esempio Taskrabbit che mette in contatto individui che hanno bisogno di aiuto in determinate mansioni, con altri individui esperti nel portarle a termine;

 Attività per la condivisione di risorse produttive, come Skillshare, piattaforma che mette a disposizione degli utenti iscritti, gratuitamente o dietro pagamento, molti corsi relativi a numerose discipline che si vuole imparare;

La classificazione presentata da Pais e Provasi, invece, è più dettagliata e distingue le attività sulla base di:

- Peer-to-peer economy di beni sottoutilizzati, come Uber;
- Rental economy, come le app di noleggio auto o bici dietro pagamentto orario;
- On-demand economy di piattaforme che erogano servizi professionali;
- Free open software, che permette l'uso gratuito di software come Linux, in cambio ad esempio di prestigio e di maggior utilizzo che genera poi profitto;
- Time banking, in cui gli scambi avvengono per baratto o tempo, ma non attraverso pagamento monetario;
- Finanza traslata sulle basi della sharing economy, come le attività di crowdfunding e il social lending come Kickstarter o Indiegogo.

Queste classificazioni cercano di cogliere nella maniera più chiara ed esemplificativa possibile, e con una visione globale, la complessità e l'ampiezza che il fenomeno della sharing economy ha raggiunto fino ad oggi, come un sistema capillare diffuso nei molti settori della nostra quotidianità. In realtà, essendo un fenomeno in continua espansione e ampliamento, è difficile riuscire a delinearne tutti gli aspetti e descrivere il fenomeno nella sua totalità. L'attitudine alla condivisione e il sistema che vi ruota intorno, infatti, si ampliano e si evolvono

costantemente, generando tutta una serie di conseguenze che, nonostante i tentativi di previsione da parte dei molti teorizzatori, hanno esiti spesso inaspettati e, in molti casi, anche negativi.

3.3 Forme della sharing economy

Le latenti criticità di un sistema nato da nobili scopi e ingranditosi fino a raggiungere dimensioni tanto ampie non tardano a manifestarsi quando si trova costretto ad incrociarsi con il sistema capitalistico tradizionale in cui, volenti o nolenti, ci troviamo ancora immersi. La Sharing economy si è trasformata, con il tempo, in un sistema in cui le relative piattaforme digitali, nate appellandosi ai principi della collaborazione, hanno bistrattato lo scopo originario ponendolo in secondo piano, perseguendo obiettivi che poco hanno a che fare con esso, per trarre vantaggio e profitto dall'utilizzo di quelle stesse piattaforme e dalla quantità di tempo e attenzione che il consumatore vi dedica («Non è completamente vero che i social network siano gratuiti. L'iscrizione a una piattaforma di sharing non ha costi, ma paghiamo in termini di tempo e attenzione», Pedroni, 2019, p.17). Molti vedono nella sharing economy un nuovo tipo di consumismo, il quale si presenta sotto abiti diversi ma nasconde la stessa identità di un sistema il cui principale scopo è quello di perseguire e generare denaro con il minimo investimento (Smorto, 2015). In questo contesto sono nate numerose piattaforme e imprese che, sfruttando le opportunità del web, diventano veri e propri marketplace digitali, in cui il capitale tradizionale viene sostituito da quello che Bernardi (2015) chiama capitale simbolico, ovvero ricompense astratte basate sui sistemi di rating che hanno lo scopo di aumentare la fiducia che il consumatore ripone nelle digital platforms, una fiducia che, secondo l'autore, non ha nulla a che fare con la propensione umana a fidarsi di un altro individuo (o in questo caso di un'azienda) ma che è strettamente manipolabile tanto dal consumatore, quanto dall'azienda stessa, modificando gli algoritmi che ne regolano il funzionamento (Pedroni, 2019). Alcuni studiosi del fenomeno come Jodi Dean

(2010) hanno posto l'attenzione sul facile passaggio dal sistema capitalistico basato sullo sfruttamento del capitale umano e dei macchinari per generare profitto, a quello basato sui principi della sharing economy ed in particolare sulle forme di comunicazione che si vengono a creare nelle reti del web 2.0: in poche parole l'economia della condivisione utilizza i suoi strumenti peculiari per perseguire gli stessi obiettivi del capitalismo tradizionale, ovvero il profitto, e trarre vantaggio dai suoi utenti pur senza dover sostenere pesanti spese, se escludiamo l'investimento iniziale per la creazione delle piattaforme; non esiste, infatti, un capitale umano, poiché sono i consumatori stessi a mandare avanti il servizio che esse offrono, né dei macchinari che aiutano nello sviluppo del processo, ma dei semplici, per così dire, algoritmi con cui vengono studiati i gusti, le preferenze, le abitudini degli individui, in maniera tale da creare delle esperienze personalizzate per ogni singolo individuo e catturarne tutta l'attenzione possibile (Luise, Chiappini, 2017). Anche nel momento in cui ci sembra di avere una libertà incondizionata nello spostarci e muoverci tra le innumerevoli reti del web, senza dover dare nulla in cambio e potendo accedere a tutti i contenuti che vogliamo, in realtà stiamo pagando in termini di tempo, attenzione, che potremmo dedicare ad altre attività quotidiane – fattore su cui molte imprese, anche quelle non profit, basano la loro sopravvivenza - e soprattutto in termini di privacy, poiché, quegli stessi algoritmi che servono per gestire le esperienze personali di un individuo su un sito web, si appropriano tacitamente dei nostri dati personali per gestire i contenuti che giornalmente ricerchiamo e osserviamo (ibidem). Juliet Schor (2014) insiste su questo punto distinguendo a tal proposito una sharing economy buona, basata su scopi ambientali, comunitari e culturali, che opera per il bene della società, e una sharing economy cattiva che, tra le altre cose, «sfrutta il lavoro dei nuovi proletari della gig economy, resi disponibili dalla crisi economica mondiale; che elude il fisco; che matura profitti sulla volontaria cessione di dati da parte degli utenti» (Pedroni, 2019, p.8). La gig economy, che altro non è che una delle tante vesti con cui l'economia collaborativa si presenta e che fa riferimento al lavoro cosiddetto on demand, ha creato

un esercito di lavoratori indipendenti la cui attività dipende letteralmente, in tutto e per tutto, dalle piattaforme digitali come Airbnb, Uber, Lyft e così via, e che, se per alcuni, rappresenta una forma di integrazione al reddito, per altri è la fonte di reddito principale (Luise, Chiappini, 2017). Quest'ultimo aspetto risulta oggi di cruciale importanza nel considerare gli effettivi benefici che il lavoro on demand genera tra i lavoratori indipendenti, i quali vanno incontro ad un vero e proprio sfruttamento, coperto dal desiderio di un minimo guadagno "facile", e ad una precarietà lavorativa contornata dalla quasi totale mancanza di diritti e norme a favore del lavoratore, ridotto alla stregua di un macchinario al quale non sono riconosciute garanzie, ferie o diritti basilari come ad esempio la copertura sanitaria (Luise, Chiappini, 2017). Ecco, quindi, che una recensione negativa, un infortunio o un'assenza temporanea vengono pagate con l'oscuramento o la scomparsa dalla top list dei profili, senza poter contare su normative, regole e tassazioni che disciplinino le piattaforme che operano in questo sistema, molte delle quali possono vantare il raggiungimento di un vero e proprio monopolio capace in molti casi di fagocitare aziende più piccole, magari nate come non profit, eliminando la concorrenza generata dalla presenza di altre aziende che erogano servizi uguali o simili (ibidem). La guestione della regolamentazione delle imprese, nate nel sistema della condivisione ed espanse a tal punto da generare dei processi di trasformazione della società, non sempre positivi, è un aspetto su cui molti paesi hanno da poco posto l'attenzione e sul quale bisognerà dettagliatamente ragionare in vista di una diffusione sempre più rapida delle aziende che ormai veicolano l'intero sistema economico, come Airbnb, diventata oggi un vero e proprio fenomeno sociale e culturale.

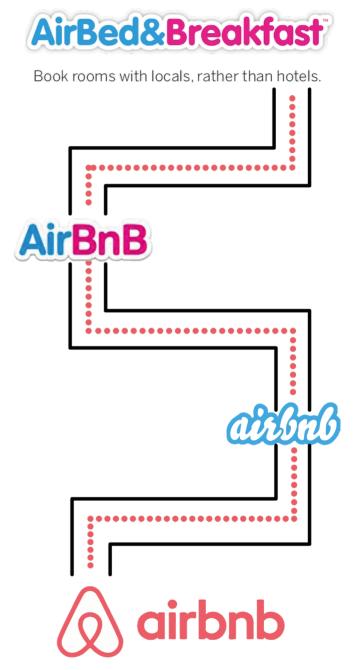
4. Airbnb

Introduzione

In questo capitolo vengono illustrati il fenomeno Airbnb, la sua nascita e le modalità con cui è entrata a far parte della vita della popolazione e ha rivoluzionato il sistema della sharing economy divenendone uno dei principali simboli. Si mostreranno, quindi, le caratteristiche che rendono la piattaforma unica nel suo genere, i fattori che hanno portato al successo l'azienda, tanto da renderla leader di settore nel contesto mondiale, e quelli che l'hanno portata al centro di numerose critiche e controversie in tutto il mondo, a partire dalle questioni sull'impatto urbano e immobiliare e sulla società, la sua stretta interdipendenza con il settore turistico e le esternalità, sia positive che negative, che ne sono scaturite. Si cercherà, quindi, di mostrare le diverse sfaccettature che Airbnb, come strumento di innovazione multiforme, ha assunto nel corso negli anni e l'evoluzione a cui è stata soggetta fin dal suo lancio nel mondo del web e in quello degli affitti brevi.

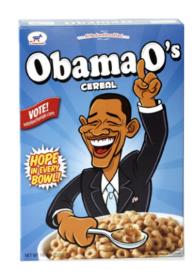
4.1 Origini del fenomeno

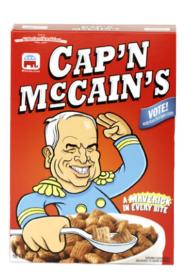
Airbnb è un portale che mette in contatto chiunque possieda un appartamento o delle stanze libere da affittare, con persone, in genere privati, che abbiano bisogno di una sistemazione per pochi giorni. L'idea di Airbnb nasce ufficialmente nel 2007 a San Francisco, California, quando Brian Chesky e Joe Gebbia, coinquilini e designer neolaureati, si trovarono a dover fare i conti con le proprie tasche in seguito ad un aumento dell'affitto del proprio appartamento. Per poter sostenere la somma mensile, pensarono, quindi, di affittare una parte del loft inutilizzata, in cui posero tre materassi gonfiabili e pubblicarono su Internet l'annuncio dei posti liberi, offrendo anche la colazione per l'indomani mattina. Il tempismo era perfetto, poiché in quei giorni si svolgeva in città la conferenza dell'Industrial Designers Society of America, a causa della quale tutti gli hotel di San Francisco risultavano pieni e non vi erano più stanze disponibili (Guttentag, 2013). L'idea di affittare degli spazi vuoti di un appartamento, in realtà, non era un'idea così geniale né innovativa, poiché esistevano già dei siti che permettevano di pubblicare questo tipo di annunci, così, per renderlo più attrattivo, pensarono di realizzare essi stessi un sito sul quale inserire la propria inserzione, pubblicando le foto di alcuni materassi ad aria, che diedero il nome alla piattaforma, ribattezzata Airbed&breakfast (Chioda et al., 2016). Le richieste non tardarono, inizialmente, ad arrivare, per cui i due designer pensarono di crearne una start-up e si rivolsero per questo ad loro un amico, Nathan Blecharzcyk, esperto tecnico informatico, con il quale diedero avvio alla piattaforma. Le cose, però non andarono come avevano sperato, poiché la mancanza di eventi in città impediva al sito di crescere, gli iscritti si contavano sulle dita di una mano e le entrate economiche erano molto scarse, tanto che alla fine si trovarono senza soldi e pieni di debiti. Gli investitori a cui si rivolsero non prendevano sul serio la loro idea o non gli sembrava abbastanza convincente, così, nel 2008, Chesky e Gebbia intravidero un'importante occasione nella convention democratica che si svolgeva a Denver, in Texas, per l'inaugurazione delle elezioni presidenziali.



(fig. 4.1) Evoluzione del logo di Airbnb

Sapevano di dover attirare l'attenzione della gente e degli investitori, così, ispirati dal nome stesso della loro nascente impresa che richiamava la colazione offerta (breakfast), realizzarono due tipologie di scatole di cereali in edizione limitata, Obama O's e Cap'n McCain, che rappresentavano i due candidati alla presidenza, proponendole ai collezionisti e vendendole a cifre abbastanza alte da estinguere in poco tempo il debito che avevano contratto per il lancio della piattafiorma. Furono proprio i cereali, alla fine, a far decollare definitivamente la loro attività, poiché i due designer seguiti da Blecharzcyk, si presentarono, l'anno successivo, a Y Combinator, un incubatore di imprese il cui fondatore, Paul Graham, rigettò dapprima la proposta di Airbed&Breakfast, ma, in seguito al racconto della creazione delle scatole di cereali per ripagare i propri debiti, accettò di finanziare l'impresa, che divenne una start-up a tutti gli effetti e venne ribattezzata Airbnb (Gallagher, 2017). Da lì in poi, il sito vide aumentare giorno dopo giorno il numero di iscritti e di transazioni, gli spazi in affitto sulla piattaforma non si limitarono più a stanze condivise in appartamenti, ma cominciarono ad apparire anche appartamenti interi, ville, castelli e molte altre soluzioni che divennero il tratto distintivo di Airbnb e che attirarono sempre più clienti. Durante questo primo periodo, Chesky, Gebbia e Blecharzcyk si dedicarono alla ricerca costante dei fattori che potessero far crescere e rendere interessante e attrattiva la piattaforma, dunque si recarono a New York dove testarono personalmente il servizio che offrivano incontrando i proprietari e gli ospiti iscritti al sito e li si resero conto che uno dei motivi per cui Airbnb non cresceva come speravano era la scarsa qualità delle foto degli alloggi pubblicate sulla piattaforma, che non li rendevano accattivanti, ed inoltre il poco spazio dedicato al profilo dei proprietari non aiutava. Il miglioramento di questi due fattori portò ad una rapida crescita del sito e ad un aumento, nella sola New York, del numero di transazioni che raddoppiarono e che portarono, quindi, ulteriori investimenti per il sito, il quale, nel 2011 raggiunse il traguardo di un milione di notti prenotate, raccogliendo ben 112 milioni di dollari da investitori (ibidem; Botsman, Capelin, 2015). Quell'anno la piattaforma venne valutata 10 milioni di dollari (Gallagher, 2017),





(fig. 4.2) Obama O's e Cap'n McCain, le scatole di cereali realizzate da Gebbia, Chesky e Blecharzcyk.

Fonte: http://joegebbia.com/portfolio

ma con il passare degli anni la cifra aumentò vertiginosamente, fino ad arrivare ai giorni nostri: Forbes nel 2018, infatti, riportava che il valore di Airbnb è stimato intorno ai 38 miliardi di dollari¹⁰ con un fatturato di 1 miliardo di dollari, cifra destinata a crescere, secondo le previsioni, grazie agli interventi di continua trasformazione e implementazione apportate periodicamente, ed è attiva e leader di settore in 191 Paesi, tra cui l'Italia che rappresenta il terzo mercato mondiale, dopo Stati Uniti e Francia¹¹.

¹⁰ Trafis Team, «As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion», Forbes, 2018

¹¹B. Simonetta, «Airbnb vola in Italia: è il terzo mercato al mondo per gli affitti temporanei», IlSole24Ore, 2015

4.2 Caratteristiche generali

L'aspetto principale, su cui hanno fin da subito puntato l'attenzione i tre co-fondatori, è sicuramente la fiducia: ospitare nel proprio appartamento degli sconosciuti, condividendo in certi casi con loro la camera, farli entrare in uno spazio privato e interagire in qualche modo con loro, è un'esperienza che richiede contatti e relazioni umane intense, che comportano una certa intimità e una propensione a fidarsi del prossimo non indifferente. Una delle prime formule su cui essi hanno investito nella piattaforma, che vale ancora oggi, è "Un modo di viaggiare umano", come se volessero in qualche modo rassicurare gli utenti che l'intenzione di Airbnb è quella di mettere in contatto le persone in una dimensione affettiva, amichevole, fiduciosa (Gallagher, 2017). Molti investitori, tuttavia, all'inizio, non vollero supportare la piattaforma proprio perché l'idea di ospitare dei completi estranei in casa propria gli sembrava poco realistica e poco convincente, ed è lì che i fondatori vollero e dovettero lavorare più assiduamente. La stessa loro idea era nata ospitando tre sconosciuti nel proprio loft, ma ammisero di aver chiuso a chiave la loro camera la notte, per cui erano perfettamente consapevoli di dover trovare un metodo che rassicurasse gli eventuali host e gli ospiti e che mettesse loro in condizioni tali da fidarsi reciprocamente (ibidem). Nel corso degli anni sono stati sviluppati strumenti all'interno della piattaforma che la rendessero più trasparente e sicura e che permettessero ai suoi utenti di interagire fra di loro nella maniera più affidabile possibile, tra cui un sistema di rating che permette sia all' host sia all'ospite di lasciare recensioni solo una volta terminato il soggiorno e dare una valutazione sull'esperienza fino a 5 stelle (Sutherland, 2018). Il sistema automatico di Airbnb cerca di raggiungere la massima trasparenza possibile pubblicando le recensioni solo una volta che siano state lasciate da entrambe le parti. Oltre a questo, il sito mette a disposizione degli host la "Garanzia host Airbnb" che offre una protezione monetaria fino a 800.000 euro in caso di danni importanti causati dagli ospiti durante un soggiorno ed inoltre, i metodi di pagamento per le prenotazioni,

che permettono di concludere il tutto restando all'interno del sito senza affidarsi a terzi, sono state studiate e analizzate al meglio per permettere un'esperienza più sicura e semplice possibile. Inoltre, nel 2018 la piattaforma ha introdotto la nuova funzione "plus", a cui gli host possono accedere dietro invito e solamente se possiedono alcune caratteristiche specifiche, come un'alta qualità offerta dall'alloggio e dai servizi al suo interno e un numero elevato di recensioni positive; Airbnb promette, a chi entra a far parte della categoria plus, innanzitutto delle maggiori entrate che condizionano, sicuramente, gli host che si impegnano per rendere l'esperienza di soggiorno di maggior qualità, e poi anche alcuni servizi a vantaggio dei proprietari e dei loro alloggi, come consulenze di interior design per rendere l'ambiente perfetto in ogni dettaglio, fotografie scattate da professionisti del settore per aumentare la qualità dell'annuncio e altri miglioramenti e aggiunte che permettono di attirare maggiore clientela e di mantenere l'annuncio al top dell'elenco, nonché di risultare agli occhi degli utenti in cerca di alloggio più affidabili (Rolando, 2018; Guttentag, 2019). In qualche modo, quindi, Airbnb premia il maggiore impegno che un host dedica ai suoi annunci e ai suoi alloggi, con lo scopo primario di creare fiducia in chi si appresta a prenotare un soggiorno (Luise, Chiappini, 2017): «la tua sicurezza è la nostra priorità» recita uno slogan sul sito di Airbnb, a sottolineare che il riunirsi con il prossimo permettendogli entrare nel proprio spazio privato è un'esperienza sicura che alimenta la fiducia nel genere umano, specie se lo spazio privato si trova in una dimensione più locale e meno esposta ai flussi turistici, in quartieri più esterni dove è più insolito che la gente soggiorni quando si trova in una città straniera. Un'altra delle peculiarità di Airbnb, infatti, è quella di operare, per lo più, in un contesto urbano (Gallagher, 2017): la maggior parte degli utenti mette in affitto sulla piattaforma appartamenti situati in città più o meno ampie e turistiche, sfruttando lo spazio di cui dispongono. Ciò immerge la piattaforma in una dimensione quasi del tutto cittadina e la contraddistingue dalle altre piattaforme e aziende che si occupano di locazioni brevi e che si sono focalizzate in maniera maggiore su soluzioni

Capitolo 4 Capitolo 4



(fig. 4.3) Airbnb categoria plus lanciata nel 2018. Fonte: https://www.airbnb.it/plus

Affidabilità e sicurezza

La tua sicurezza è la nostra priorità

Linee guida Airbnb per garantire la sicurezza di host e alloggi Fonte: https://www.airbnb.it/trust

abitative in luoghi di villaggiatura o comunque fuori dal contesto cittadino (ibidem). Ciò ha fatto sì che Airbnb entrasse sempre più in competizione con le altre strutture ricettive presenti nelle città, minacciate dalla presenza di un fenomeno in costante espansione nelle città di tutto il mondo (Zervas, Proserpio, 2017). Allo stesso tempo, però, ha in un certo senso promosso e dato origine ad una modalità per certi versi innovativa di vivere gli spazi urbani, promuovendo al contempo delle esperienze all'interno di questi stessi spazi che Airbnb si impegna a rendere uniche e originali. Questo tipo di esperienze locali e autentiche rappresentano punti fermi di grande importanza all'interno della filosofia e delle strategie dell'azienda, poiché la possibilità di ritrovare in esse un' "autenticità locale" può «arricchire la comprensione dell'esperienza e dei comportamenti del turista e rispondere a propositi di gestione del marketing» (Lalicic, Weismayer, 2017, p. 3). Proprio quest'ultimo aspetto ha influenzato molte delle trasformazioni che la piattaforma ha subito nel corso nel tempo, cercando di raggiungere una fetta di utenti sempre più ampia e di offrire loro un servizio sempre più completo e immersivo, inserendo, oltre alla sezione base "soggiorni", anche quelle più recenti "Viaggi" e "avventure", le quali prevedono la possibilità di accedere e partecipare alle attività organizzate dagli utenti e gli abitanti locali o di prenotare e prendere parte a «viaggi di più giorni condotti da esperti locali, che includono attività, pasti e alloggi» così come recita la relativa sezione sul sito. Airbnb, dunque, è in continua crescita e cerca di espandersi costantemente puntando all' evoluzione dei servizi che offre, caratteristica, questa, che i fondatori hanno cercato di imprimervi fin dal suo lancio: «L'Airbnb che tutti pensano di conoscere oggi è quello di un paio anni fa» (Gallagher, 2017, p.9), sostiene Brian Chesky, intenzionato, insieme al suo team, a rendere la piattaforma una realtà innovativa, completa e sempre più smart anno dopo anno; non sorprende in questo senso, quindi, che l'azienda abbia in mente di creare una propria catena alberghiera, che rispetti tutti quelli che sono i suoi standard di qualità, e stia addirittura valutando l'idea di lanciare una propria compagnia aerea, anche se ciò vuol dire allontanarsi dal concetto

fondante di condivisione sostenibile priva di consumo di suolo e di creazione di spazio ulteriore attraverso la monetizzazione, su cui tutto l'impianto della piattaforma si basa fin dal suo lancio, in quanto simbolo stesso della sharing economy. In questo modo Airbnb sembra avvicinarsi più ad un sistema simile a quello capitalistico, in cui il fine ultimo è il profitto e non l'utilizzo di risorse sottoutilizzate come sostiene fermamente Rachel Botsman (2013). In merito a ciò, alcuni teorici vedono nelle piattaforme come Airbnb, nata appellandosi inizialmente all'etica della condivisione degli spazi, una nuova tipologia di business che si trova a metà tra il sistema capitalistico e la sharing economy propriamente detta (Kenney, Zysman, 2016). Questo tipo di business si basa non su delle piattaforme che hanno come unico fine la condivisione delle risorse sottoutilizzate per il "bene comune", ma sulle piattaforme digitali (digital platforms) che sfruttano le potenzialità del web per attrarre sempre più clienti e trarre profitti da essi. In poche parole queste piattaforme «monetizzano lo sforzo umano e i beni di consumo» (ibidem p. 62), come Airbnb che genera reddito attraverso l'attività degli host, e riorganizzano la nostra economia attraverso la digitalizzazione degli individui e delle loro attività. I sani principi della sharing economy hanno in breve tempo lasciato il passo alla nuova economia consumistica, definita platform economy in quanto basata sull'esistenza delle piattaforme digitali e attorno alle quali sempre più spesso avvengono i cambiamenti della nostra epoca (Kenney, Zysman, 2016).

4.3 Motivi del successo

«Devo dirti una cosa. un giorno avremo un'azienda su cui scriveranno un libro».

Joe Gebbia a Brian Chesky*.

*(Dal libro di L. Gallagher "How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billion... and Created Plenty of Controversy", 2017)

Quando hanno lanciato Airbnb, Brian Chesky, Joe Gebbia e Nate Blacharzcyk sapevano di stare investendo su un prodotto non poi così originale e innovativo, poiché nel mercato erano già presenti piattaforme e aziende dedite all'affitto breve e all'home sharing che operavano online, come le più vecchie Booking.com, nata negli anni '90, o come Homeaway, che ha fatto il suo ingresso nel mercato nel 2004, appena qualche anno prima di Airbnb, o ancora come Couchsurfing, che non prevede lo scambio monetario e che ben si prestava a racchiudere le idee basilari della sharing economy. Non era nemmeno un concept o un'idea nata con l'avvento di Internet, poiché sono sempre esistite situazioni in cui le persone affittavano, per poco tempo, gli spazi delle proprie case a sconosciuti in cambio di denaro; «Nell'idea di partenza non c'è nulla di nuovo», scrive Leigh Gallagher nel suo libro "How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billion... and Created Plenty of Controversy" (Gallagher, 2017, p.14), tuttavia, secondo l'autrice, il merito dei tre è stato quello di comprendere i fattori che portavano le persone a preferire una certa tipologia di soggiorno e di struttura rispetto ad un'altra e ad incanalarli in un'unica piattaforma di base che riunisse tutti questi principi in una community che tutti potessero utilizzare a prescindere dai loro obiettivi. Comprendere i fattori che hanno portato Airbnb al successo e a primeggiare su tutte le altre imprese che offrivano un servizio simile, è importante per comprendere anche l'impatto e le consequenze che la sua espansione ha comportato, a lungo andare, sul mercato e sul contesto urbano in cui opera e che saranno analizzate più avanti. Innanzitutto, i fondatori volevano creare qualcosa che andasse oltre la semplice esperienza di tipo alberghiera, distaccata e poco familiare, volevano unire l'esigenza di una sistemazione temporanea ad un'esperienza di condivisione più socievole, familiare, in cui i rapporti umani fossero i reali protagonisti e l'esperienza del viaggio avvenisse su una scala ridotta, più umana e locale, tanto che inizialmente la baseline del sito era "travel like a human" (Botsman, Capelin, 2015). Per questo motivo, sapevano di dover puntare su un concetto che sta alla base dei rapporti umani quando degli individui entrano in contatto condividendo gualcosa, ovvero la fiducia e su guesta hanno lavorato durante tutti

gli anni di sperimentazione, e anche quando ormai la piattaforma era avviata e consolidata, per far sì che gli utenti che entrano a far parte della community di Airbnb, i quali viaggiano usufruendo delle tante soluzioni e attività che essa offre, si fidassero il più possibile di chi li ospita e viceversa. Volevano, in poche parole, creare una piattaforma trasparente e sicura e rendere la fiducia uno degli elementi fondanti principali che hanno reso l'azienda leader di settore, con milioni di users, notti prenotate e un fatturato che smonta abbondantemente quelli delle piattaforme simili; tutto ciò è reso possibile grazie alle strategie di feedback, rating e foto ben studiate che si fanno garanti dell'affidabilità del servizio (Ert, Fleischer, 2015). Un altro fattore che ha portato l'azienda al successo, poi, viene individuato da Gallagher (2017) nel periodo storico ed economico in cui Airbnb è nata: secondo l'autrice, il fatto che la piattaforma sia stata lanciata e abbia preso piede durante gli anni della Grande Recessione, in cui la crisi economica globale imperversava ovunque e mieteva le sue principali vittime, ovvero i valori consumistici su cui la società si era adagiata per anni, ha giocato un ruolo molto forte, perché ha dato la possibilità, a delle persone comuni, di quadagnare dalle semplici risorse che avevano a disposizione, in guesto caso dei letti o una stanza nella propria stessa casa (ibidem). Alcuni teorici evidenziano, a tal proposito, come anche le prospettive di quadagno sono state un catalizzatore dell'espansione della piattaforma, rappresentando in molti casi anche la fonte di quadagno primaria di molte persone che ne hanno fatto l'attività lavorativa principale (Schor, 2014; Manyika et al., 2016), tra cui vi sono quelli che, in uno studio svolto dal McKinsey Global Institute (Independent work: Choice, necessity and the gig economy, Manyka et al., 2016) gli autori chiamano free agents e che possiamo, ad esempio, riconoscere, nel contesto strettamente relativo ad Airbnb, nei superhost. L'azienda ha, in poche parole, costruito un colosso che guadagna sulle propensioni di guadagno della gente comune, crescendo proporzionalmente (anche se con quadagni nettamente superiori) al numero di utenti che fanno piccole fortune affittando gli spazi dei propri alloggi, rendendo, quindi, contenti tutti.

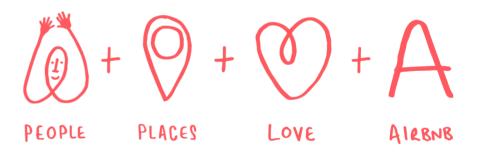


(fig. 4.4) Annuncio pubblicitario lanciato sul sito di Aimbe Fonte: https://www.airbnb.it

Il prezzo rappresenta, poi, un'altra motivazione di rilievo: il rapporto qualità-prezzo dei soggiorni con Airbnb è più basso rispetto a quello degli hotel, motivo per cui la piattaforma viene utilizzata nella maggior parte dei casi come soluzione a basso costo rispetto alle strutture ricettive tradizionali (Quinby, Gasdia, 2014; Balck e Cracau, 2015). Inoltre, è' importante considerare il fatto che, con questa formula, le spese di soggiorno sono più ridotte rispetto a quelle che generalmente si devono sostenere per altre strutture, come alberghi e bed&breakfast (Guttentag et al, 2016), questo perché essendo Airbnb un'azienda che svolge la sola funzione di intermediario, mettendo in contatto le persone interessate, e monitorando le transazioni tra le parti, non fornisce direttamente nessun bene, e la tassazione fiscale a cui è sottoposta è ancora molto esigua, se non addirittura ancora inesistente in alcuni Paesi. Lo studio di Guttentag, Smith, Potwarka e Havitz, intitolato Why Tourists Choose Airbnb: a Motivation-Based Segmentation Study (2013) evidenzia come, oltre al prezzo, altri fattori importanti

nella scelta e nel successo dell'azienda siano l'importanza delle interazioni che si creano fra host e ospiti, portati a condividere non solamente una stanza, ma conoscenze, esperienze, cultura (Guttentag 2013); l'autenticità delle esperienze locali che permette di fare Airbnb, studiate più approfonditamente da Lalicic e Weismayer (2017), che possono essere vissute, ad esempio, alloggiando in zone Iontane dai circuiti più turistici, più artigianali e meno esposte ai grandi marchi e alla globalizzazione dirompente che caratterizza, in genere, le vie centrali di una città (Tussyadiah, Pesonen, 2012); il poter beneficiare degli 'home benefits', ovvero i servizi che offre la dimensione familiare di un appartamento, come ad esempio la lavatrice o la presenza di un salotto dove riunirsi (ibidem); l'innovazione rappresenta un altro importante elemento, dato da una modalità di viaggiare nuova, spesso insolita e avventurosa, e dalla possibilità di alloggiare in soluzioni abitative meno convenzionali (sul sito è possibile prenotare non solo stanze e appartamenti tradizionali, ma anche castelli, edifici storici, o addirittura case sull'albero, tende e tanto altro), che hanno attirato soprattutto i Millennials, abituati alla tecnologia e spesso desiderosi di avventura (Guttentag, 2017; Gallagher, 2017; Tussyadiah, Pesonen, 2015); altro elemento rilevante risulta, poi, l'etica della sharing economy, dalla quale la stessa Airbnb è nata, basata sulla sostenibilità della condivisione e del consumo collaborativo nelle esperienze di viaggio, dal punto di vista sociale, economico e ambientale, che ha visto fette consistenti di popolazione, attratte dai benefici dell'economia sharing, aderire alla filosofia dell'azienda (Leisman et al. 2013; Guttentag, 2017). Per finire, oltre a questi fattori, bisogna citare anche l'importanza che un design accattivante e una facilità di utilizzo della piattaforma svolgono nel farla crescere e nel renderla popolare: i colori pastello, l'utilizzo costante di elementi visivi, icone e simboli, come i cuori, utilizzati spesso all'interno del sito, che svolgono come una funzione di accoglienza amorevole per la gente che lo visita, l'utilizzo di immagini e video di qualità per pubblicizzare gli annunci degli alloggi pubblicati, sono tutti elementi che, insieme, contribuiscono a creare un'interfaccia interessante e quasi rassicurante, che attira il visitatore del sito (Gallagher, 2017).

Persino il logo è stato studiato in maniera tale da creare un'atmosfera di affetto e umanità: un simbolo stilizzato che richiama allo stesso tempo la lettera A, relativa al nome dell'azienda, un cuore, in linea con la sua filosofia di base, il simbolo della localizzazione, utilizzato solitamente nelle mappe digitali e una persona con le braccia alzate al cielo, con la quale si vuole ricordare che Airbnb è, prima di tutto, una grande community dove il contatto umano ha la precedenza su ogni altra cosa. Il tutto è contornato da un'efficace organizzazione generale delle pagine del sito, che risulta completo e che permette, grazie anche all'app mobile con la quale ci si può connettere, prenotare e svolgere tutte le azioni utili, una facile comprensione e un utilizzo intuitivo della piattaforma (Zani, 2017); inoltre, le evoluzioni periodiche alle quali esso viene sottoposto, contribuiscono ad ampliare la popolarità e la completezza del sito web, aggiungendo, volta per volta, opzioni e attività che rendono l'esperienza con Airbnb interessante e piacevole.



(fig. 4.5) Composizione del logo di Airbnb Fonte: https://www.thebrandingjournal.com/airbnb/

4.4 Il confronto con le imprese ricettive tradizionali

Come già accennato precedentemente, Airbnb ha in parte rimodellato, fin dal suo lancio nel mercato, il modo di viaggiare della popolazione e di soggiornare vivendo "esperienze locali autentiche", tanto che si è rivelato capace di porsi in fretta come un competitor di grosso calibro per tutte le imprese ricettive di stampo tradizionale che si trovano disseminate nei diversi Paesi del mondo e che in alcuni casi si vedono, oggi, ridimensionate a causa dell'avvento di Airbnb (Guttentag, 2017). Alla luce di ciò che abbiamo visto riguardo alle motivazioni che hanno portato l'azienda al successo, si possono individuare delle differenze sostanziali tra le varie tipologie di alloggi turistici, che portano la gente a scegliere di soggiornare tramite Airbnb piuttosto che in strutture alberghiere, bed&breakfast o simili, tenendo in considerazione i vantaggi che entrambe le parti offrono. Innanzitutto, bisogna ricordare che Airbnb è una piattaforma che non possiede alloggi di per sé, ma raccoglie una vasta gamma di annunci relativi ad alloggi in affitto temporaneo appartenenti a privati, i quali si rivolgono all'azienda per l'ampia popolarità di cui gode e per la sua organizzazione. Questo fa sì che, come abbiamo detto, i prezzi degli alloggi siano spesso più bassi delle camere d'albergo o delle altre consuetudinarie opzioni, poiché le spese che deve affrontare una piattaforma online che funge da intermediario sono di gran lunga minori di un'azienda che fornisce direttamente il servizio di alloggio, sia per le spese di gestione, che per quelle logistiche e di manutenzione (Zervas, Proserpio, 2017) Inoltre Airbnb dispone di un'offerta di alloggi e posti letto molto più ampia, poiché l'aggiunta di annunci non comporta spese per la piattaforma, ma anzi un guadagno, mentre l'aggiunta di posti letto e camere disponibili, per un'attività ricettiva professionale, richiede, come abbiamo visto, grosse spese e adeguamenti normativi, fattori che spingono in alto i prezzi di queste strutture e avvantaggiano l'azienda online, e che hanno scatenato una vera e propria guerra con l'industria alberghiera, la quale, un po' ovunque, sollecita da anni i governi dei vari Paesi in cui Airbnb è più radicata, affinchè si impegnino per regolamentare e contenere l'espansione del fenomeno. A questo proposito, uno studio svolto dalla Boston University («The Rise of the Sharing Economy: Estimating the impact of Airbnb on the Hotel Industry», Zervas, Proserpio, Byers, 2017) analizza l'impatto della piattaforma sulle attività alberghiere, dimostrando che essa ha prodotto effetti negativi soprattutto sulle strutture di fascia inferiore, di minor qualità e provviste, quindi, di una quantità di servizi più scarsa rispetto alle strutture di fascia maggiore, venendo, quindi, scartate o messe in secondo piano rispetto agli alloggi proposti su Airbnb, i quali, al contrario, mettono, spesso, a disposizione degli ospiti servizi di tipo casalingo che nelle strutture alberghiere, solitamente, non sono presenti. Nel 2019, per cercare di appianare le questioni, essa ha ufficialmente aperto il sito anche agli hotel e alle altre compagnie d'ospitalità professionali, permettendo loro di postare gli annunci delle camere, a patto che presentassero gli standard minimi di qualità che l'azienda vanta e promuove¹². Nonostante ciò, la richiesta di alloggi da privati continua ad essere molto alta, soprattutto nei periodi di alta stagione: la ricerca della Boston University (2017), infatti, ha constatato come in questi periodi, le strutture ricettive, che hanno posti limitati, spesso non dispongano di camere disponibili e risultino sature di prenotazioni, mentre la disponibilità di appartamenti e stanze da privati rintracciabili su Airbnb è piuttosto ampia e risulta, quindi, più facile trovare stanze e posti letto disponibili anche in città con flussi turistici molto fitti (Zervas, Proserpio, Byers, 2017). La capillarità degli alloggi all'interno del contesto urbano, con l'opportunità di alloggiare in zone meno popolari delle città e vivere esperienze locali e artigianali, ha, infatti, contribuito, come si è visto, alla popolarità dell'azienda, rappresentando al contempo, spesso, uno svantaggio per le strutture alberghiere, disseminate, solitamente, nelle zone più centrali delle città, dove il turismo è più diffuso e radicato (Guttentag, 2017).

¹²Brian Chesky, Airbnb Signs Agreement to Acquire Hotel Tonight, su Airbnb Newsroom, 2019

L'impatto dirompente di Airbnb sugli hotel, tuttavia, potrebbe non essere lo stessio in tutte le città: Dogru, Suess e Mody (2017) hanno analizzato l'influenza di Airbnb nella città di Boston, analizzando il potenziale impatto che essa potrebbe avere sul mercato alberghiero della città. Tramite la loro analisi hanno dimostrato che la presenza di Airbnb, pur avendo avuto una crescita notevole negli ultimi anni, non ha influenzato in modo importante le prestazioni degli hotel di Boston, ma ha, piuttosto creato una nuova domanda (Dogru, Suess, Mody, 2017), diversa e improntata a nuove esperienze e modalità di viaggio e soggiorno. Ciò viene ulteriormente confermato da uno studio condotto da alcuni ricercatori coreani. che hanno dimostrato che in Corea Airbnb non impatta negativamente sul mercato alberghiero (Choi, et al., 2015). A Roma, secondo i dati dell'Osservatorio del mercato turistico, le prestazioni degli alberghi nel 2019 sono stati inferiori rispetto all'anno precedente, sia per quanto riguarda l'occupazione delle camere, sia per il ricavato, mentre a Milano le tendenze sono state positive¹³. L'influenza di Airbnb sull'industria alberghiera sembrerebbe dunque essere legata più all'entità e all'importanza dei mercati alberghieri locali e quindi le trasformazioni apportate dalla piattaforma potrebbero essere diverse anche da città e città.

4.5 Controversie

Pur essendo stata creata e lanciata in un'ottica positiva e sostenibile relativa all'economia collaborativa, Airbnb ha dovuto affrontare ben presto molte criticità e controversie alle quali ha dato luogo e che nel giro di qualche anno si sono allargate fino a diventare di dominio mondiale, tanto che sempre più frequentemente si leggono articoli sulla piattaforma relativi alle conseguenze negative, di vario tipo, che ha generato nei diversi Paesi del mondo.

¹³ S. Montrella, «Airbnb sta uccidendo gli alberghi? Un'inchiesta», Agi, 2019

Una di gueste, probabilmente quella che sta generando più scalpore nelle città dove è più diffuso il fenomeno Airbnb, riguarda la già citata turistificazione incontrollata dalla quale sono scaturiti fenomeni di gentrificazione nei quartieri delle città con più alti tassi di turismo (Gainsforth, 2019). L'aumento costante del numero di appartamenti in affitto short-term, sta contribuendo, infatti, a trasformare le città in alberghi diffusi, dove regnano incontrastate le attività e i locali turistici, a beneficio e consumo per il turismo massificato, e, così facendo, causa la forte contrazione di offerte di case in locazione, spingendo in alto i canoni e il valore immobiliare delle zone colpite dal fenomeno e costringendo i ceti medi e bassi a spostarsi verso le periferie (Wachsmuth, Weisler, 2018). Questo problema sta diventando sempre più consistente e città come Barcellona, Parigi, Venezia e Bologna, ne sono diventati casi esemplari, tanto da far scoppiare, com'è successo nel bolognese, nel 2018, a causa dell'esasperazione di molti studenti, rivolte e manifestazioni contro Airbnb e le altre aziende di affitti a breve termine, le quali stanno lasciando senza case la popolazione locale, costretta a dover fare i conti con un turismo incontrollato e un consumismo massivo che ha reso il diritto all'abitare, in certi casi, un vero e proprio privilegio solo per chi se lo può permettere e per le grandi aziende spinte dal guadagno. Per cercare di arginare il problema, dunque, i Paesi dove la presenza di Airbnb è più attiva, hanno studiato e adottato diverse soluzioni a seconda di come i governi locali intendono rapportarsi all'azienda e agli affitti a breve termine, alcune più incidenti, come il ban totale degli affitti temporanei in tutta o parte della città, com'è avvenuto ad Anhaeim, altre meno, come la limitazione del numero di alloggi affittati o della quantità di giorni che possono essere resi disponibili, o la semplice introduzione di tasse per chi affitta con questa formula (S. Nieuwland, R. V. Melik, 2018). In Italia non è stata ancora pensata una metodologia efficace per far fronte al problema della saturazione di alloggi Airbnb e all'innalzamento dei prezzi nelle città più turistiche, ma, in seguito al richiamo di Federalberghi, è stata introdotta, come già accennato, la sola cedolare secca per gli affitti brevi con aliquota al 21%, la quale però secondo l'associazione non basta

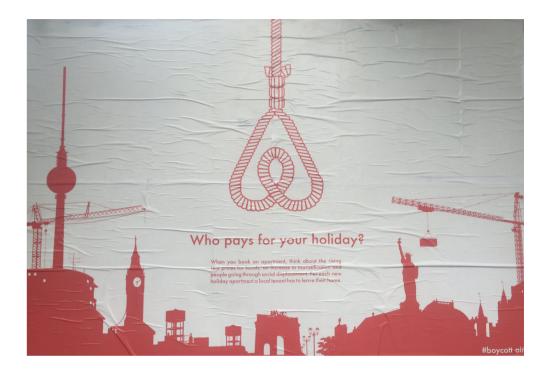
a limitare il fenomeno, ma servirebbero controlli più attenti per evitare l'abusivismo e tassazioni più ferree per chi con Airbnb fa impresa. Al contrario, sono sempre di più le persone che, volendo sfruttare i flussi turistici in transito nel nostro Paese, investono nell'acquisto di un appartamento con l'intenzione di affittarlo con la formula breve, soprattutto per una questione di entrate monetarie maggiori, cosa che, come si è detto, ha allontanato Airbnb dal proposito con il quale è nata, in un'ottica di condivisione di risorse sottoutilizzate e sostenibilità multiforme, e ha reso il fenomeno degli affitti brevi un vero e proprio mercato consumistico, in cui ad essere smerciate, secondo l'autrice Gainsfoth, sono le case, le quali vengono ridotte a puri beni di consumo temporanei (Gainsforth, 2019). Questi fenomeni vengono illustrati e analizzati criticamente nel suo libro "Airbnb città merce" (2019), nel quale sostiene che la piattaforma è in realtà uno strumento che concentra la ricchezza e persegue l'aumento del reddito grazie alla rendita immobiliare ed inoltre trasforma le città in vetrine che producono profitto in modo sbagliato causando l'allontanamento dei cittadini verso zone periferiche (ibidem). A questo punto ci si chiede, nell'ottica di un sistema che tratta i luoghi, il turismo, le esperienze locali, tipiche di ogni città, come prodotti da cui trarre principalmente profitto, se abbia ancora senso parlare di condivisione, di economia collaborativa e, in questo caso, di home sharing: una piattaforma nata per mettere in contatto delle persone e permettere loro di condividere principalmente uno spazio fisico, che si è trasformata in un grande albergo diffuso e che ha fatto sì che orde sempre maggiori di speculatori acquistassero intere case o lasciassero le proprie ai turisti per un quadagno più o meno alto, può essere ancora considerata come un sistema di condivisione sostenibile multiforme? Per Sara Gainsforth Airbnb è uno strumento intriso di

¹⁴ I. Venturi, «Bologna, l'assessore Lepore: "Limitare le case affittate con Airbnb"», La Repubblica, 2018

mitologia e falsità, che nasconde sotto un falso profilo benevolo e a beneficio della collettività, un atteggiamento puramente consumistico che tende al quadagno e al tempo stesso alla disuguaglianza, all'anonimato e alla privatizzazione, una logica osservabile anche dai dati pubblici che mostrano l'offerta di interi appartamenti privati crescere a dismisura a scapito delle stanze private e più ancora di quelle condivise (ibidem). E così, in questa direzione, la favola della condivisione e dei benefici verso le classi meno abbienti raccontata da Airbnb. si esplica anche nello sfruttamento latente degli utenti che hanno fatto di tutto ciò un lavoro, convinti di poter integrare le proprie entrate o, in alcuni casi, di sostituire il proprio lavoro con un'attività a tempo pieno sulla piattaforma (Luise, Chiappini, 2017). Secondo i critici, Airbnb non fa altro che incantare i propri host con la promessa di quadagni e di esperienze impareggiabili, basando il suo funzionamento sulla fiducia e sul buon cuore delle persone, ma creando, in realtà, un sistema spesso competitivo in cui proprio gli host devono sforzarsi di sembrare migliori degli altri, creando un profilo, a corredo dell'annuncio, più socievole, completo e attrattivo possibile e capace di mettere a proprio agio i potenziali ospiti, per rimanere in alto nell'elenco degli annunci migliori e non rischiare di scomparire nei meandri del sito e rimanere senza clienti (ibidem; Xie, Mao, 2017, Gallagher, 2017). La presunta sostenibilità sociale di Airbnb sembra, così, esaurirsi, esattamente come quella ambientale, che vedeva, come accennato, nel consumo di suolo nullo un vantaggio dell'azienda, ma che oggi si annulla di fronte alle sue future intenzioni di costruire una serie di case che presenti tutta una serie di standard decisi a tavolino, eliminando, quindi, anche la spontaneità dell'esperienza locale. Oltre a tutto ciò, l'azienda, nel corso degli anni, è stata oggetto di molte critiche relative alle discriminazioni razziali che il sito, secondo alcuni, contribuirebbe ad alimentare: molti episodi, infatti, raccontano di potenziali ospiti ai quali è stata negata la prenotazione e il soggiorno negli alloggi di alcuni host, a causa della loro provenienza o delle loro origini, e alcuni studi condotti sull'argomento hanno dimostrato che esiste, di fatto, una correlazione tra il ruolo di Airbnb e questi avvenimenti e la frequenza con la quale

¹⁵ S. Gallotti, «Bocca (Federalberghi): "La cedolare secca non basta, bisogna colpire le società mascherate"» La Stampa, 2017

avvengono: l'Harvard Business School, in particolare, ha prodotto un documento di ricerca (2017) che ha verificato come gli host non di colore portassero a termine le transazioni relative all'affitto della propria casa su Airbnb il 12% in più delle volte rispetto a quelli di colore e, successivamente, prendendo in analisi 6400 richieste d'affitto, ha riscontrato come agli ospiti con nomi afroamericani venga accettata la prenotazione il 16% circa in meno rispetto a quelli con nomi anglosassoni, anche se ciò vuol dire rinunciare a degli incassi importanti dati dall'affitto. Lo studio sottolinea, inoltre, come questo tipo di episodi non si verifichi nelle strutture ricettive professionali come gli alberghi, in cui il personale del settore non può rifiutarsi di accogliere clienti in base al colore della pelle, nome e provenienza (Edelman et. al, 2017). Airbnb ha, per tutta risposta, formulato e promosso, nel 2016, una ferma e chiara politica contro le discriminazioni razziali, con delle regole severe e un marketing fortemente comunicativo per chiunque non si attenga al regolamento e assuma atteggiamenti non rispettosi e di emarginazione sulla base di etnia e provenienza, identità di genere, religione, orientamento sessuale, e disabilità fisiche e non (Cheng, Foley, 2018). L'azienda ha, inoltre, dichiarato che questo tema rappresenta, per tutto il team e per gli ideatori stessi, una sfida da affrontare con tutta la community e con chiunque possa guidarli alla risoluzione e alla formulazione di pratiche che escludano le discriminazioni a priori (Airbnb.com). Al di là dell'effettiva efficacia delle regole adottate, non sorprende, comunque, come sostiene l'autrice Gallagher, che in una comunità di livello mondiale come quella creata da Airbnb, si riflettano le debolezze e gli aspetti positivi e negativi dell'intera società, il cui buon cuore e la cui fiducia, sui quali si basa la piattaforma, non possono essere assunti come imprescindibilmente validi per tutto il genere umano (Gallagher, 2017).



(fig. 4.6) Campagna contro Airbnb a Berlino, 2016. Fonte: http://urbanlegacylab.net/reading-uneven-structure-of-post-crisis-cities-through-airbnb-platform-ur-

Parte II

Metodologia e analisi urbana

5. Metodologia della ricerca

Introduzione

In questo capitolo vengono illustrate la metodologia e le strategie di ricerca adottate per rispondere alle ipotesi e alle domande che hanno dato il via allo studio. Più specificatamente, un approccio basato su una ricerca di tipo qualitativo, seguita da un'analisi dei dati quantitativi estrapolati dalle piattaforme online, ha permesso di giungere a un insieme di risultati che mostreranno, successivamente, come la piattaforma Airbnb si sia, in pochi anni, velocemente diffusa nell'area del torinese, esponendo anche i fattori che hanno agito da catalizzatore del fenomeno e le conseguenze che ne sono derivate. Il capitolo espone, in modo particolare, anche gli attori principali che hanno partecipato e sui quali è incentrata la ricerca, nonchè gli strumenti utilizzati, grazie ai quali è stato possibile giungere a tali risultati e formulare le dovute riflessioni e conclusioni nei successivi capitoli.

5.1 Metodi e step di ricerca

Vista la complessità e l'aspetto multiforme del fenomeno Airbnb e del suo impatto sulla società e il contesto urbano, è risultato vantaggioso, per una ricerca più completa possibile, limitatamente in questa sede, utilizzare una strategia basata su un metodo multidisciplinare, che indagasse l'impatto e le trasformazioni prettamente urbane le quali, unitamente all'aspetto sociale, maggiormente caratterizzano l'influenza della piattaforma sulle città. La domanda di ricerca fondamentale dalla quale sono partita, riguarda principalmente la diffusione del fenomeno Airbnb nella città di Torino, che, soprattutto a partire dal 2017, come vedremo dai dati quantitativi, ha visto un incremento eccezionale di annunci rispetto agli anni precedenti, raggiungendo al tempo stesso una notevole popolarità, che sembrava, fino a pochi mesi fa, aumentare di anno in anno. Mi sono, quindi, chiesta se l'aumento di questa popolarità e l'espansione della piattaforma negli anni abbia influenzato, in qualche maniera, il contesto urbano e, in particolare, il mercato degli affitti per studenti a Torino, diminuendo al contempo l'offerta e la quantità di alloggi in locazione tradizionale destinata agli universitari. Tale riflessione è stata la base di partenza per l'attività di ricerca e di documentazione relative agli ambiti che si intersecano direttamente o indirettamente con l'argomento. Ho, quindi, tentato di dare una o più risposte alle domande di ricerca relative a questo studio utilizzando, come prima cosa, un approccio basato sostanzialmente su una prima ricerca e raccolta di dati e informazioni che fornissero una base solida con la quale indagare i temi e gli argomenti che costituiscono il contesto socio-economico e conoscitivo di questa tesi e che sono stati illustrati nella prima parte della trattazione. Nel condurre questo lavoro è stato fondamentale l'aiuto della bibliografia esistente e delle analisi condotte precedentemente, le quali mi hanno dato diversi spunti per la caratterizzazione di tale studio e per il reperimento delle informazioni utili. Una seconda fase, che costituisce il percorso fondamentale e il corpo principale della ricerca, è stato lo svolgimento di una serie di interviste discorsive a profili selezionati di attori, che mi permettesse di studiare e comprendere le loro visioni personali e che al tempo stesso potesse darmi indicazioni concrete anche sugli aspetti numerici che girano attorno all'attività con Airbnb e in base ai quali è stato possibile fare anche alcune riflessioni su aspetti di tipo economico. Alla ricerca qualitativa è seguita l'indagine e l'analisi di dati quantitativi reperiti sostanzialmente da due ordini di fonti: per la caratterizzazione della presenza generale di Airbnb nell'intero territorio torinese, le informazioni sono state ricavate dai database e dalle piattaforme presenti sul web, aperti alla consultazione pubblica, che hanno fornito i dati puramente numerici relativi ad Airbnb nell'intera città. Ciò è stato utile per capire qual è stata l'entità del fenomeno fino al momento dello scoppio dell'epidemia mondiale da Covid19, in quale direzione si stesse muovendo e se le sue dimensioni davano segno di un' espansione ulteriore. Un secondo corpus di dati quantitativi sono stati estrapolati dalle interviste stesse rivolte agli host, che mi hanno permesso di ricavare ulteriori informazioni sui loro profili e i numeri relativi alla loro attività con la piattaforma. Da questi dati è stato possibile rilevare e confrontare, ad esempio, la convenienza economica che un host ha nell'affittare con Airbnb piuttosto che attraverso i contratti tradizionali; tale strategia, che sarà affrontata in maniera più approfondita nell'ultima parte di questo capitolo, mi ha fornito ulteriori spunti di osservazione del fenomeno. La metodologia adottata ha permesso, così, di ottenere una visione allargata sia sul quadro economico e impersonale della piattaforma a Torino, sia su quello sociale e strettamente relativo alle motivazioni che spingono potenzialmente gli host a farne uso, scartando, secondo i loro ragionamenti e i giudizi personali che hanno fornito nelle interviste, la possibilità di porre il proprio appartamento nel mercato degli affitti tradizionali. Per una migliore caratterizzazione del fenomeno è parso opportuno svolgere un'analisi multi-scalare, analizzando, dunque, prima la presenza generale di Airbnb, come si è detto, in tutta la città, mettendo in mostra i numeri che registra e svolgendo un confronto con gli anni del suo esordio nel contesto torinese. Per questa prima parte sono state fondamentali sia le analisi sul territorio e sugli strati sociali presenti a Torino condotti dal Comune e dagli Enti predisposti, poiché mi hanno permesso di incrociare i diversi risultati al fine di costruire

un discorso logico a supporto della mia tesi, sia la bibliografia principale di supporto, la quale mi ha permesso di comprendere meglio gli ambiti e la sfera di azione nei quali Airbnb stessa opera. In particolare, gli studi "Short-term rentals and transformations in urban areas: the case of Turin (Italy)" (2016) di Irene rubino e "Airbnb Revenue Generation in the Urban Context: An Analysis of Renting Patterns and Dynamics", (2019) di Irene Rubino e Cristina Coscia, hanno rappresentato dei punti di partenza e, soprattutto, d'informazione fondamentali, per condurre la mia personale ricerca. In seguito si è passati ad analizzare il fenomeno ad una scala meno ampia, analizzando il fenomeno in due quartieri (San Salvario e Vanchiglia) che possiamo definire universitari, in quanto la presenza degli studenti che vivono e si spostano frequentemente in queste aree è molto fitta, data la vicinanza a importanti poli accademici. Questo passaggio è stato utile per comprendere più da vicino come Airbnb si "snoda" fra le attività degli host, l'importanza della loro attività con la piattaforma e soprattutto il rapporto che sussiste in queste due aree fra le locazioni per studenti e gli affitti brevi. Infatti le aree di San Salvario e Vanchiglia sono anche situate in una posizione prossima all'Area del Centro Storico e per questo motivo è probabile che siano soggette a flussi turistici notevoli e quindi avere una presenza più fitta anche di annunci Airbnb. In queste due aree si è svolta e articolata la fase più empirica di intervento sul campo, in cui sono entrate in gioco le interviste discorsive, rivolte in primis ad alcuni host, ovvero ai proprietari degli appartamenti posti in affitto su Airbnb, e in seguito ai rappresentanti di alcune filiali delle agenzie Tecnocasa e Solo Affitti, le cui ricerche e studi hanno fornito il materiale informativo sugli affitti studenteschi nella prima parte di questa tesi e hanno permesso di conoscere quello che presumibilmente è l'impatto di Airbnb sulle locazioni universitarie a Torino. Se, infatti, gli studi sopracitati sostengono un impatto negativo sulla locazione in generale, si potrebbe, a buon ragione, pensare che gli affitti brevi abbiano un impatto negativo anche sulla quantità di appartamenti in affitto per studenti, che, come si è detto, a Torino rappresentano una buona fetta di mercato. Questa riflessione, supportata dalle opinioni degli agenti immobiliari, hanno permesso di svolgere le

le ultime osservazioni, le quali hanno, poi, condotto alle conclusioni finali della tesi.

5.2 Ricerca qualitativa

5.2.1 Tipologia di ricerca

Come accennato, la fase di ricerca qualitativa ha assunto un ruolo fondamentale all'interno di questa tesi, consentendomi di ricavare informazioni più concrete innanzitutto sul modus operandi di chi fa uso di Airbnb ponendo il proprio alloggio in affitto sulla piattaforma e poi, in maniera indiretta, sull'entità e le modalità di diffusione della piattaforma nel contesto italiano e sabaudo. Il contributo empirico dato da questo tipo di ricerca risultava necessario per accedere al personale punto di vista degli host intervistati e per un approccio sicuramente più vicino e confidenziale ad essi, che, diversamente, avrebbero potuto evitare di dispensare qualche risposta, rendendo il lavoro incompleto o più complicato da gestire e analizzare. Inoltre, essendo un fenomeno diffusosi relativamente da poco tempo nel contesto torinese, risulta piuttosto difficile trovare delle informazioni complete che riguardano esclusivamente la visione dell'utente-host, le sue preferenze e le modalità con cui interagisce con la piattaforma, con gli ospiti e con tutti i fattori che lo spingono ad utilizzare Airbnb; la tipologia di domande aperte consentiva, a questo proposito, di ricavare quante più informazioni possibili sugli host e sulla loro attività, dando loro modo di aprirsi completamente e spiegare le loro ragioni in maniera totalmente libera e senza rischio di incomprensioni. Inoltre, questa modalità di intervista mi ha permesso anche di rivolgere loro delle domande nate sul momento, in base alle risposte date dagli intervistati, dandomi una visione completa e quanto più ampia possibile su Airbnb e le dinamiche che vi girano intorno. Tuttavia, data la difficoltà nel trovare un modo totalmente trasparente per contattare i campioni scelti, non è stato possibile incontrare di persona la totalità dei casi: l'unica maniera che mi permettesse di entrare in contatto direttamente con gli host nella città di

Torino e nei quartieri di mio interesse, infatti, era quella di scrivere loro attraverso la messaggistica del sito di Airbnb, il quale, però, non permette di visualizzare, a parte il nome, le generalità dell'ospite e la sua foto profilo, fino al momento della prenotazione dell'alloggio. Anche a causa di ciò, molti degli host contattati hanno ignorato la mia richiesta, molti, invece, hanno dato risposta negativa per una, a detta di qualcuno di loro, scarsa fiducia e timore di fare incontri non graditi; qualcuno ha ritenuto le domande proposte eccessivamente personali e ha declinato la richiesta di partecipazione, altri ancora, per motivi personali o scarsità di tempo disponibile, hanno acconsentito a rispondere alle domande in maniera scritta, inviandomi l'intervista completa di risposte tramite e-mail. Alle interviste svolte di persona, che verranno mostrate complete in appendice, se ne aggiunge, quindi, qualcuna unicamente scritta, ed è questo il motivo per cui la forma delle risposte risulterà diversa. Come si è già detto, infine, una seconda parte della ricerca qualitativa riguarda una serie di domande poste ad alcuni rappresentanti di agenzie immobiliari presenti in modo particolare nei due quartieri studio per avere una visione più approfondita su queste aree: queste interviste sono risultate, in particolare, utili per completare il quadro informativo e d'indagine sugli sviluppi raggiunti da Airbnb nel corso degli ultimi anni in Italia e a Torino e su quelli che si prevede, o si ipotizza, possa raggiungere in futuro, soprattutto per quel che riguarda il campo immobiliare e della locazione e il contesto urbano, la cui modifica e riorganizzazione subisce gli effetti dell'ampliamento e della trasformazione sociale ed economica del colosso degli affitti brevi.

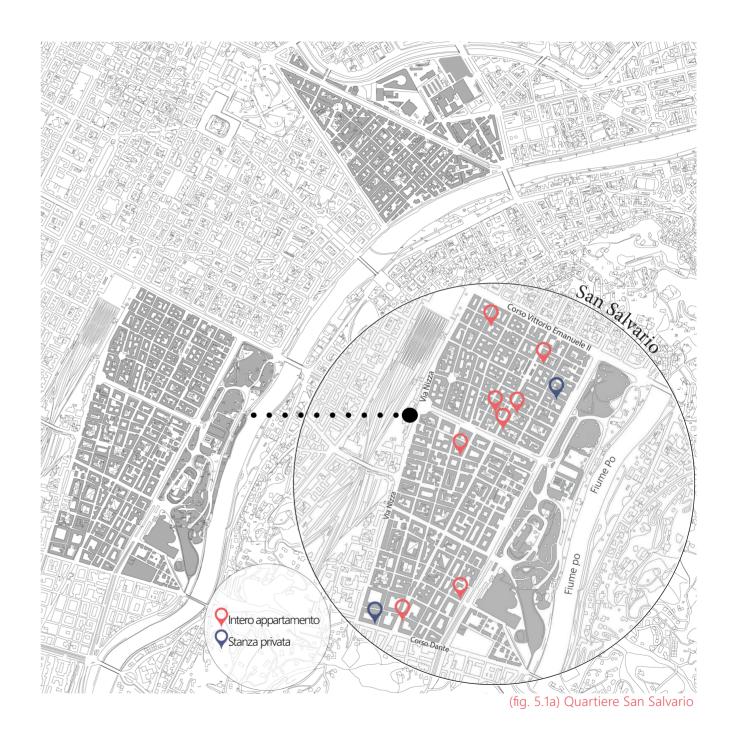
5.2.2 Schematizzazione attori e campionamento

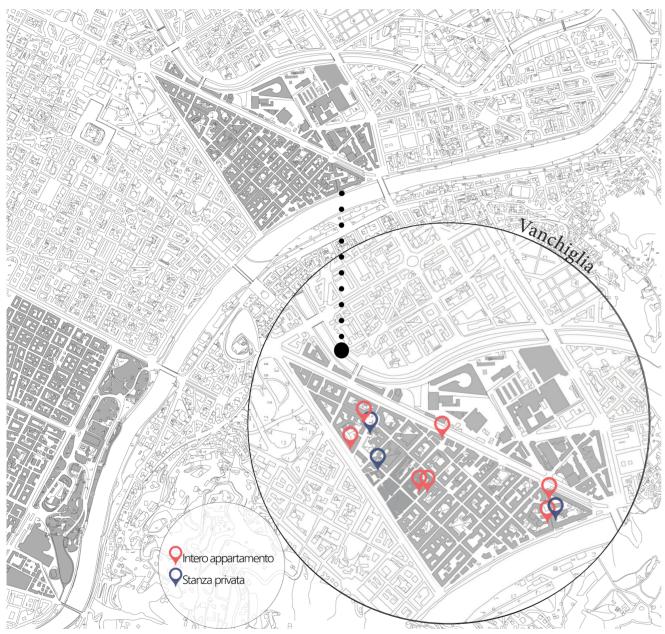
Lo studio del campionamento relativo alle interviste discorsive indirizzate agli utenti di Airbnb, è stato studiato sulla base di alcuni criteri che mirano a ricavare determinate informazioni sull'attività degli host in aree ristrette e precise della città, scelte a loro volta sulla base di due principali caratteristiche, che riguardano la centralità urbana del quartiere e la presenza in esse di poli e sedi universitarie: queste,

infatti, fanno sì che molti studenti provenienti da fuori regione prendano casa in affitto vicino ad esse, contribuendo a rendere questi quartieri delle aree caratterizzate da un'alta densità studentesca e da una grande quantità di appartamenti in affitto destinati proprio agli studenti. In questo senso, le due aree urbane che meglio si adattano a tal ragionamento sono risultate, come abbiamo detto e come vedremo anche nei capitoli seguenti, Vanchiglia e San Salvario, per cui la scelta dei campioni da intervistare è ricaduta, come già accennato, semplicemente sugli host che, sul sito di Airbnb, avevano pubblicato annunci di appartamenti o stanze specificatamente nelle due aree di interesse. Sono stati stabiliti, in particolare, un numero di host da intervistare pari a venti, dieci in San Salvario e dieci in Vanchiglia, un numero comunque piuttosto piccolo dovuto, principalmente, al limitato tempo a disposizione, il quale, seguendo un campione più numeroso, sarebbe aumentato in modo non indifferente; successivamente, una volta selezionate le aree necessarie, sono stati contattati, tramite la sezione messaggi del sito, 63 host chiedendo loro la disponibilità nel partecipare di persona alle interviste, ma alla richiesta hanno risposto positivamente solo 24 host. Importanti sono risultati, in questa fase, due primi incontri con altrettanti host, che hanno svolto la funzione di pre-test e che mi hanno permesso di studiare bene e perfezionare quelle che sarebbero state, poi, le domande definitive da rivolgere al resto dei campioni interrogati. Le difficoltà incontrate nella ricerca delle persone da intervistare e nel trovare la loro partecipazione, a causa, tra le altre cose, dei limiti imposti dal sito, come visto sopra, hanno fatto dilatare in modo non indifferente le tempistiche e hanno, in determinati casi, reso necessario la compilazione scritta dell'intervista da parte di qualche host, che ha preferito inviarmi le sue risposte tramite e-mail. In due casi, inoltre, si è reso necessario svolgere l'intervista anche per via telefonica. Le diverse modalità con cui sono state condotte le interviste, restituiranno dunque, in seguito, anche diverse forme di linguaggio nella trascrizione, per cui le interviste svolte di persona o per via telefonica riporteranno anche, ad esempio, congiunzioni o punti di sospensione che indicano perplessità, titubanza e così via. Si è scelto di riportare le parole degli attori interrogati in questo modo per rendere il lettore

partecipe e in parte consapevole, per quanto possibile, delle emozioni e stati d'animo degli host che raccontano le loro esperienze; le interviste compilate in forma scritta e inviatemi via e-mail, invece, avranno una forma e un linguaggio più statici e meno comunicativi. Nonostante ciò, le risposte date nelle interviste scritte risultano spesso più precise e complete, grazie alla maggiore possibilità e al maggior tempo di riflessione di cui gli host disponevano, sebbene alcune domande fossero prive di risposta, probabilmente a causa di qualche svista. Si tratta, comunque, di pochissimi dati che non compromettono il lavoro di estrapolazione e comunicazione dei risultati riportati nei capitoli successivi, i quali risulteranno ugualmente eloquenti riguardo le tendenze e la situazione torinese. Infine, per avere una visione più completa delle aree interessate dalla ricerca e dal contributo empirico, nonché della tipologia degli alloggi su Airbnb appartenenti ai campioni intervistati, sono state create due prime mappe, relative ai due quartieri studio, evidenziati in grigio, che mostrano sia la localizzazione di questi stessi alloggi, che il tipo di sistemazione messa a disposizione dai campioni coinvolti nella ricerca, distinguendo, pertanto, tra le categorie di appartamenti interi, camere private (nessuno ha posto in affitto camere condivise), contrassegnate da simboli di colori diversi (figure 5.1a e 5.1b). Per quanto riguarda le già citate interviste alle agenzie immobiliari, invece, sono state condotte in questo caso un totale di cinque interviste e sono stati interrogati, come si è detto, i rappresentanti di alcune filiali di Tecnocasa e Solo Affitti di Torino, per una questione di coerenza con i dati sul comparto immobiliare riportati nel primo capitolo, e, in più, un'impresa locale operante nel campo immobiliare (422 Real Estate s.r.l, con sede a Torino), che si occupa sia del comparto delle vendite e delle locazioni medio-lunghe, sia delle locazioni brevi, gestite proprio tramite Airbnb, risultando quindi, una fonte di informazioni utili, grazie alla visione più completa di cui dispone in tal senso, come si vedrà più avanti.

Nelle due pagine seguenti sono rappresentate le posizioni e le tipologie di alloggi degli host coinvolti nelle interviste dei quartieri San Salvario (fig. 5.1a) e Vanchiglia (fig. 5.1b). La maggior parte degli alloggi è rappresentata da interi appartamenti, seguiti da stanze private. Non sono presenti, invece, annunci di camere condivise, che a Torino rappresentano una minima percentuale.





(fig. 5.1b) Quartiere Vanchiglia

5.2.3 L'intervista discorsiva

Le interviste condotte agli host e agli operatori immobiliari rappresentano, secondo quanto esposto, due importanti fasi della ricerca, per le informazioni preziose che hanno permesso di ottenere nel momento dell'analisi: appare, dunque, opportuno, illustrare qui come sono state pensate e strutturate. Per una trascrizione fedele delle risposte, al fine di non rischiare dimenticanze o di non riportare passaggi che potessero essere fondamentali, tutte le interviste sono state registrate informando e chiedendo dapprima il consenso degli interrogati. Di seguito viene riportata per intero la traccia con le domande dell'intervista, così com'è stata posta ad ogni singolo intervistato. La prima categoria d'interviste ha, come scopo, quello di comprendere essenzialmente le ragioni che inducono cittadini comuni a rivolgersi al mercato dell'affitto breve, affidandosi in modo particolare ad Airbnb, piuttosto che prediligere i canali di affitto tradizionale, eliminando, in questo modo, per i richiedenti e per chi ne avesse necessità, la possibilità di poter usufruire di quegli stessi alloggi. Sappiamo, in questo senso, grazie ai dati e agli studi pregressi compiuti in tale ambito, quali siano i fattori generali che hanno portato al successo del leader degli affitti brevi e che sono stati illustrati nel capitolo 4.3 (cfr. cap. "Motivi del successo"), ma uno studio più dettagliato e ravvicinato sul caso torinese, non può far altro che fornire ulteriori spunti di riflessione e migliorare l'approccio alla conoscenza del fenomeno e del suo rapporto con la dimensione urbana, economica e soprattutto immobiliare. In secondo luogo, con questo tipo di ricerca, come già accennato, ci si propone di studiare e comprendere meglio le modalità con cui gli host interagiscono con la piattaforma e con i potenziali ospiti, ma anche conoscere visioni e comportamenti individuali relativi al loro lavoro con Airbnb. A tal proposito, bisogna puntualizzare che la maggior parte degli intervistati ha avviato la propria attività sulla piattaforma relativamente da poco al momento dell'intervista, alcuni solo da qualche mese, per cui la loro visione e i loro giudizi possono risultare non del tutto precisi, o comunque limitati, a causa del poco tempo avuto

a disposizione per monitorare i risultati della propria attività e giungere a conclusioni ragionate e concrete. La traccia dell'intervista è divisa in tre parti principali: la prima contiene le generalità dell'intervistato, la seconda, invece, è relativa all'appartamento in affitto con Airbnb e alla gestione e visione della propria attività con esso, mentre la terza è relativa ad eventuali esperienze vissute dagli host affittando il proprio appartamento o parti di esso con contratti tradizionali, per poi indagare, alla fine dell'intervista, le vere e proprie motivazioni che spingono all'utilizzo di Airbnb. L'intervista così strutturata, in maniera guidata e composta seguendo la sequenzialità logica delle domande, ha, quindi, consentito agli intervistati di rispondere in maniera aperta e completamente libera alle domande, essendo stati anche precedentemente rassicurati, come si è detto, dalla promessa di garantire la loro privacy.

- **1.** Età
- **2.** Genere
- 3. Istruzione (titolo più alto conseguito)
- **4.** Mestiere
- **5.** Composizione nucleo familiare
- 6. Residenza (area della città)

Airbnb

Dati tecnici annuncio

- 1. Ha in affitto uno o più appartamenti a Torino? (Quanti? E dove)
- 2. Che tipo di sistemazione mette a disposizione degli ospiti, l'intero appartamento, una stanza privata o una stanza condivisa?
- 3. Nel caso in cui affittasse l'intero appartamento, qual è la sua tipologia? E', ad esempio, un monolocale, un bilocale o una stanza con più locali? Qual è la dimensione in termini di mq?

(tab. 5.1) Traccia intervista host

- 4. L'appartamento/i in suo possesso è stato ereditato da lei o l'ha acquistato?
- 5. Quando l'ha acquistato e per quale motivo?
- 6. Airbnb suggerisce un prezzo di riferimento, lo segue o ne ha fissato uno diverso? A quale range di prezzo, mediamente, affitta il suo appartamento a notte? Come ha scelto il costo di affitto?
- 7. Quanto spesso il suo appartamento è occupato? Ci sono dei periodi dell'anno in cui lo rende non disponibile? Qual è la permanenza media degli ospiti?
- 8. Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?
- 9. Come gestisce le sue prenotazioni? Le gestisce da solo/a, con l'aiuto di familiari/parenti oppure si affida magari a terzi? Per la gestione dell'appartamento in termini, ad esempio di pulizia, manutenzione ordinaria, check in e check out, vi provvede da solo/a oppure si affida ad altre persone?

Visione/opinione personale

- 10. Quale target di persone, inizialmente, aveva in mente per l'affitto del suo appartamento? Ha, secondo le sue esperienze passate, cambiato idea a tal proposito? Penso ad esempio a turisti, lavoratori, studenti etc.
- 11. Per quali ragioni, secondo lei, il suo appartamento/i può risultare appetibile alla potenziale clientela? Ad esempio:
 - prezzo
 - zona
 - vicinanza ai mezzi pubblici/servizi
 - presenza di movida/locali notturni
 - vicinanza a musei/edifici storico-attrattivi
 - vicinanza a poli universitari
 - sicurezza
- 12. Quali altri fattori, oltre a quelli elencati, potrebbero influire nella scelta?

Visione/opinione personale

- 13. Affittare con Airbnb significa anche interfacciarsi con i potenziali ospiti online, attraverso un sito che richiede azioni specifiche. La gestione dell'annuncio è svolta da lei personalmente?
- 14. Cosa pensa di come è organizzato il sito e la gestione degli annunci? Ci sono cose che cambierebbe?

Affitti tradizionali

Esperienze passate

- 15. Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se si, attraverso quali tipi di contratto?
- 16. Cosa pensa di queste esperienze passate?

Motivazioni personali

- 17. Per quale ragione ha scelto di mettere il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?
- 18. Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto? Cosa potrebbe spingerla a farlo?
- 19. Se lo Stato le imponesse di pagare delle tasse ulteriori a quelle già presenti sull'affitto dell'appartamento/i, oppure a limitare il numero di annunci massimo per ogni host continuerebbe ad affittare tramite Airbnb?
- 20. Per lei cosa rappresenta l'attività con Airbnb? (in caso non affrontasse l'argomento voluto) Rappresenta, per esempio, un'entrata economica in più rispetto al suo lavoro a tempo pieno o la sua fonte di reddito principale? Che peso/ruolo ha nell'economia della sua famiglia?

Come si evince e come si vedrà più avanti, alcune domande lasciano spazi di risposta più modesti rispetto ad altre che, invece, permettono un discorso più ampio e articolato, lasciando trapelare, spesso, anche informazioni personali che consentono di conoscere le opinioni degli intervistati su aspetti meno scontati, come, ad esempio, il fatto che molti host affittino una o più stanze dell'appartamento in cui loro stessi sono in affitto, oppure il fatto che molti di coloro che pubblicano sul sito gli annunci e che gestiscono completamente da sé l'affitto degli appartamenti, non siano i reali proprietari, ma persone che vengono pagate da questi per la gestione dell'alloggio e dell'affitto sulla piattaforma. Inoltre, è necessaria una puntualizzazione riguardo alla domanda n. 8 della sezione "Airbnb" («Quanto rende l'appartamento all'anno, circa?»): come detto prima, molti degli host intervistati hanno acquistato o hanno iniziato la loro attività sulla piattaforma da poco tempo, dunque non era stato ancora svolto, al momento dell'intervista, un calcolo preciso sulla redditività annuale dell'appartamento in affitto su Airbnb, o semplicemente non era ancora possibile farlo. Di conseguenza, la somma dichiarata nell'intervista, è, nella maggior parte dei casi, quella media relativa ad un periodo anch'esso medio di attività calcolato in base alle tempistiche dichiarate dagli host, che alcuni hanno utilizzato e preso come riferimento per svolgere, sul momento, un calcolo generale e sommario al fine di prevedere mediamente, tolte spese e imprevisti, e considerando tutti i 12 mesi, la redditività annuale data. Fatte tali considerazioni, le risposte e le relative informazioni ricavate dalle interviste sono state, in seguito, raccolte e messe a confronto per poter infine ottenere dei dati e dei numeri che mostrano le opinioni e il comportamento degli intervistati. Queste verranno, insieme alle interviste integrali, mostrate più avanti, in relazione alla caratterizzazione del fenomeno nella città di Torino e, in maniera ancor più dettagliata, nei guartieri San Salvario e Vanchiglia. La seconda categoria di interviste, indirizzate ai rappresentanti locali delle agenzie immobiliari citate precedentemente e condotta a puro scopo esplorativo, indaga, invece, l'andamento del mercato immobiliare e della locazione nella realtà italiana e torinese in particolare, in parallelo con la diffusione del fenomeno Airbnb, che

ha in molti casi trovato posto nelle attività e nel lavoro delle stesse imprese che si occupano di vendite e locazioni. Davanti a un colosso che ha saputo integrarsi molto velocemente nel sistema economico tradizionale, modificando anche le modalità di visione e gestione dell'immobiliare, non si poteva prescindere dall'interrogare alcune personalità che lavorano nel campo e per cui le trasformazioni e i cambiamenti, dati dal rapido procedere degli affitti brevi in tutto il territorio italiano ed estero, risultano fortemente tangibili e visibili nel corso degli anni. Per questo motivo ho scelto di interpellare due affiliati di gruppi e agenzie che operano da tempo in tutta Italia e conoscono molto bene l'andamento del comparto vendite e locazioni nella nostra penisola. A questi si aggiunge, come si è detto, un'impresa che opera a stretto contatto con Airbnb, la cui sostanziale differenza rispetto a Tecnocasa e Solo Affitti, è che non è una vera e propria agenzia, in quanto si occupa dell'acquisto di immobili e li pone in affitto sia con contratti tradizionali (rivolgendosi anche e soprattutto a studenti universitari), sia tramite Airbnb nei periodi di minor richiesta di affitti medio-lunghi, come la stagione estiva. Svolgendo questo tipo di attività, si può, dunque, operare un confronto tra le due realtà, pur considerata la soggettività delle opinioni e del modus operandi dell'impresa stessa. L'elenco delle domande proposte, questa volta più breve, viene qui riportato.

- 1) Dal punto di vista strettamente immobiliare, che impatto ha avuto Airbnb sugli affitti tradizionali?
- 2) Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?
- 3) In questi ultimi anni avete riscontrato un effettivo calo di contratti transitori e non registrati?
- 4) Secondo voi da cosa dipende il successo della piattaforma nel campo dell'immobiliare?
- 5) Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?

(tab. 5.2) Traccia intervista agenzie

Anche in questo caso le interviste sono state registrate previa autorizzazione delle personalità coinvolte, mentre le relative risposte e le informazioni saranno, nello stesso modo delle interviste agli host, riportate nei capitoli successivi in forma di racconto collettivo e riassuntivo, in modo tale da svolgere anche qui un confronto sistematico tra le opinioni dei diversi gruppi e illustrare le diverse visioni sul fenomeno Airbnb.

5.3 Aspetti numerici e analisi dei dati quantitativi

Unire alla ricerca qualitativa l'uso e l'analisi degli aspetti quantitativi, in questo tipo di lavoro, era quanto mai necessario per comprendere sia i numeri che stanno alla base delle realtà torinesi, che abbiamo visto ed esaminato nei capitoli precedenti, sia quelli che riguardano la presenza, nel capoluogo sabaudo, del fenomeno Airbnb. In particolare, è stato possibile ricavare i dati relativi al mercato immobiliare, al turismo, alla quantità di fuori sede nella comunità studentesca e di posti letto nelle strutture predisposte all'ospitalità degli studenti, grazie alle statistiche e alle analisi svolte dagli istituiti di ricerca e dagli organi che raccolgono periodicamente numeri e informazioni relativi a questi comparti e le divulgano al pubblico per fini informativi e amministrativi, come l'ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa e del gruppo Solo Affitti insieme al portale Immobiliare.it, gli enti Nomisma e Istat, l'Osservatorio Regionale per l'Università e il Diritto allo Studio, la Questura di Torino. Oltre a guesto tipo di dati, sembrava interessante e opportuno comprendere i numeri che si celano dietro la piattaforma Airbnb nell'area torinese, come la quantità di annunci totali presenti, le percentuali che riguardano le tipologie di alloggi pubblicati sul sito, la media dei prezzi giornaliera della città e dei singoli quartieri analizzati e così via. Senza questi numeri, comprendere l'entità del fenomeno a Torino sarebbe stato difficile, se non impossibile e la ricerca sicuramente incompleta. In questo scenario, i dati raccolti e forniti al pubblico da siti web come, ad esempio, AirDNA (airdna.com) e Tomslee.com, sono stati d'importanza fondamentale nel portare avanti lo studio, così come la mappa interattiva creata dal

111

ricercatore Vincenzo Patruno e pubblicata sul sito del giornale IlSole24ore, che illustra gli annunci totali presenti nel capoluogo torinese e, soprattutto, permette di quantificare quelli presenti in ogni area selezionabile della città, ricavando numeri preziosi per quanto riguarda i quartieri San Salvario e Vanchiglia. A questi si aggiungono, infine, alcuni dati relativi agli anni 2017 e 2018, raccolti da un gruppo di ricerca dell'Università degli Studi di Torino e gentilmente fornitimi. Le difficoltà nel reperire dei dati e delle informazioni aggiornate ad un periodo recente, e quindi anche verificare l'andamento della piattaforma e degli affitti brevi in generale nell'area torinese, ha reso necessario l'utilizzo di un software di web-scraping, il quale ha consentito l'estrapolazione di dati utili aggiornati al mese di febbraio 2020. Alla fine di tale ricerca, dunque, è stato possibile ricavare e mettere a confronto i dati della piattaforma relativi a un periodo di tempo che va dal 2016 all'anno in corso. I file reperiti dai sopracitati siti web, forniscono, in particolare, un elenco completo degli annunci Airbnb presenti a Torino, per ognuno dei quali sono fornite delle caratteristiche specifiche, come latitudine e longitudine dell'alloggio, macro-zona di localizzazione, un codice identificativo dell'annuncio stesso e dell'host che lo ha pubblicato, e, ancora, il numero di posti letto di cui l'alloggio dispone, il prezzo giornaliero e il numero di recensioni lasciate dagli ospiti. Le caratteristiche che sono risultate più interessanti e utili ai fini della ricerca, mostrano come Airbnb, ma anche la domanda, si siano evoluti nel corso di guesti anni. Un'analisi più dettagliata, relativa ai guartieri studio San Salvario e Vanchiglia, inoltre, è stata possibile grazie alla già citata mappa interattiva la quale, tramite lo strumento di selezione libera, dà la possibilità di selezionare gli annunci presenti in una data area e ricavare alcune informazioni su di questi. Grazie a questo strumento, in modo particolare, è stato possibile quantificare gli annunci per ogni quartiere di Torino, determinando quali fra questi hanno la più alta densità di alloggi in affitto su Airbnb, permettendomi, dunque, di svolgere delle ulteriori riflessioni finali. I risultati dell'analisi di questi dati, che rappresentano materiale prezioso, anche in questo caso, saranno riportati nei capitoli successivi, corredati dai ragionamenti logici e dalle dovute conclusioni.

6. LA CITTA' DI TORINO E INQUADRAMENTO DEI CASI STUDIO

Introduzione

Questo capitolo metterà in luce i risultati raccolti in seguito alla raccolta dei dati quantitativi relativa all'intera scala urbana, dando quindi uno sguardo generale agli sviluppi del territorio torinese sotto diversi punti di vista e mostrando, parallelamente, come Airbnb si è qui diffusa e quali caratteristiche ha assunto nel corso degli anni. Verranno illustrati, quindi, i quartieri più interessati dal fenomeno, mostrando anche quelli in cui la presenza degli studenti in affitto è più forte, cercando le possibili e ipotetiche relazioni che intercorrono tra le due cose. Si mostreranno, inoltre, alcuni aspetti puramente numerici del fenomeno nell'intera città, come l'analisi dei prezzi medi giornalieri o la quantità di annunci totali nel corso degli anni, per concludere con gli aspetti qualitativi degli stessi, come le tipologie di alloggi che più alimentano il mercato degli affitti brevi torinese. Alla fine del capitolo si farà un excursus di presentazione dei quartieri scelti come caso studio, sui quali si concentrerà l'ultima parte della tesi.

6.1 Torino come scenario d'azione

Dal momento che il fenomeno Airbnb negli ultimi anni, come si è detto, ha cominciato a diffondersi in maniera notevole anche nel capoluogo sabaudo, sempre più spesso vengono portati avanti studi e analisi che pongono la piattaforma al centro delle discussioni degli esperti e dei ricercatori, così come sta accadendo in molte altre città del mondo, invase dalla presenza degli affitti brevi capeggiati dalla piattaforma in questione. Tra quelli precedentemente citati, importante, al fine della caratterizzazione di guesta tesi, risulta anche il contributo di G. Semi e M. Tonetta, («Marginal hosts: short-term rental suppliers in Turin, Italy», Torino 2020) che hanno cercato di analizzare in maniera più approfondita le attitudini, le giustificazioni e le visioni degli host torinesi per mostrare come la crisi economica ha contribuito in prima linea a trasformare persone comuni in una sorta di piccoli imprenditori per «far fronte alle incertezze economiche», come gli stessi autori sostengono (Semi, Tonetta, 2020, p. 2). Con questo studio essi intendono dar voce alle persone che hanno deciso di avviare la propria attività nel campo degli short-term rentals, con Airbnb in primis, attraverso una serie di interviste che mettessero in luce soprattutto gli aspetti guidati dalle loro scelte e motivazioni personali. Sulla stessa scia di Semi e Tonetta, e ricollegandomi altresì agli studi su Airbnb nel contesto torinese citati nel capitolo precedente, ho scelto anche io di dar voce agli host torinesi, per studiarne, come si è già detto, i comportamenti e le possibili relative ripercussioni sul mercato degli affitti studenteschi; le loro impressioni saranno, comunque, riportate più avanti, quando verranno mostrati in maniera più dettagliata i risultati della ricerca raccolti nei due quartieri di studio. Abbiamo già visto, nella prima parte di questa tesi, come il turismo nel capoluogo torinese sia, negli ultimi anni, cresciuto notevolmente rispetto a qualche anno fa: i dati relativi ad arrivi e pernottamenti, raccolti dai diversi enti e illustrati nel capitolo 2, collocano Torino tra le città più in crescita d'Italia nel 2019 sotto il profilo turistico (Questura di Torino, 2019; ISTAT, 2018). Le motivazioni di questo incremento e dell'affermazione di Torino come città d'arte con un turismo vivo, in sostituzione dell'appellativo di città post-industriale, tipico della realtà torinese fino agli anni 2000, sono da ricercare, secondo studiosi come Vanolo, negli eventi che hanno caratterizzato lo scenario torinese nel corso di più di un decennio. Tra di essi figurano i già citati giochi Olimpici del 2006, in vista dei quali la città si è dotata di un insieme di politiche urbane e amministrative volte a cambiarne l'aspetto, che l'hanno trasformata in una metropoli moderna e cosmopolita, così come la conosciamo oggi, attraverso la costruzione della metropolitana, la riqualificazione di alcune aree urbane e l'installazione e promozione di molte opere d'arte pubblica (Vanolo, 2015). A questo si aggiungono le numerose manifestazioni culturali, artistiche e sportive che raccolgono visitatori sia dal resto del Paese che dall'estero, nonchè la filiera agro-alimentare, che si esplica nell'agricoltura urbana e nella promozione di cibo locale a km-0, promossa dalle politiche amministrative e alimentari del territorio torinese (ibidem). La città ha infatti ha emanato, in questo ambito, anche il Terzo Piano Strategico dell'area metropolitana di Torino (Gilli, Dansero, 2019; Valerio, 2020). Tutti questi elementi insieme hanno contribuito ad arricchire il panorama turistico Piemontese e dell'area torinese, rendendola un'interessante e attrattiva meta turistica, moderna e cosmopolita, come abbiamo visto, sotto molti punti di vista. La presenza e l'azione dei principali stakeholders esplorati nel corso di questa tesi, a cui fanno capo turisti e studenti, hanno in comune il positivo impatto economico che generano: come hanno osservato alcuni ricercatori della Fondazione Rosselli, la crescita economica dovuta all'investimento universitario. è un rilevante fattore di contribuzione alla crescita non solo culturale e sociale della città, ma anche del prodotto locale, dunque un aumento degli studenti fuori sede che vanno a studiare in una determinata città, trasferendovici, risulta un fattore particolarmente importante e di valore innanzitutto per via della capacità di spesa di quegli stessi studenti nell'area universitaria e, più in generale, in quella metropolitana, e in seguito anche per via delle maggiori entrate economiche che l'università attrae dallo Stato, nonché la maggiore forza lavoro che generano (Fondazione Rosselli, Torino, 2009). Come abbiamo visto, Torino ha investito molto negli ultimi anni sull'attrattività della città in questi termini, determinando fenomeni paralleli come la diffusione di un mercato locativo privato

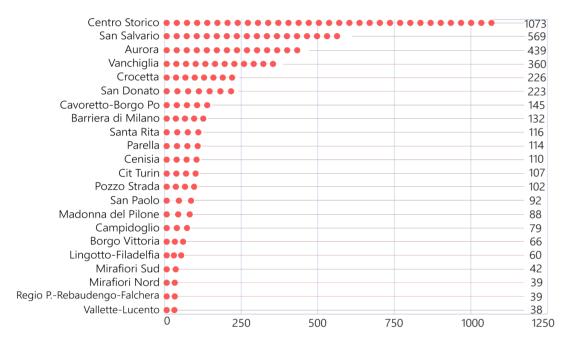
dedicato esclusivamente agli studenti, con tutti i benefici e gli svantaggi che ne derivano; in tal senso, l'incremento di capitale umano, culturale ma anche e soprattutto economico che ne è derivato, rappresenta, oggi, uno dei fattori fondamentali per cui la città può essere definita una metropoli cosmopolita, viva e dinamica, in connessione con una ricostruita attrattività che incrementa, a sua volta, anche il turismo (ibidem). In guesto panorama, Airbnb ha trovato un ambiente florido e favorevole in cui svilupparsi e diffondersi, tanto che ha visto le proprie inserzioni sul sito raddoppiare nel giro di pochi anni, raccogliere una clientela in costante aumento ed entrare, altresì in conflitto con le tradizionali strutture alberghiere, che non hanno tardato ad esprimere le proprie opinioni in merito (Federalberghi, 2017). In seguito ad un tale incremento, le riflessioni e le discussioni relative agli effetti che il fenomeno degli affitti brevi provoca nei contesti urbani, nate per alcune delle città maggiormente turistiche d'Italia, quali Roma, Venezia, Firenze o Milano, hanno investito, nell'ultimo periodo, anche la dimensione torinese. Semi e Tonetta definiscono Torino una città più "ordinaria" in confronto ad altre realtà urbane dell'intero contesto globale, ovvero meno capace di guidare o stare al passo con le maggiori economie mondiali e quindi meno capace di attirare l'interesse degli studiosi e degli esperti. Tuttavia, sostengono gli autori, proprio nella sua ordinarietà, è interessante studiare cosa succede anche in una realtà come guesta, considerati i potenti processi di trasformazione che una società di stampo mondiale, può avviare o che in alcuni contesti, ha già avviato (Semi, Tonetta, 2020). A Torino, ad esempio, è già stata portata all'attenzione diverse volte ed analizzata la situazione di aree urbane considerate "zone di degrado" (OACT, 1999), come il pluri-citato quartiere Aurora che ospita il grande e popolare mercato cittadino di Porta Palazzo. Lo storico borgo, che possiede una storia travagliata e che da anni accoglie diverse categorie di popolazione in difficoltà, vede, oggi, una cospicua concentrazione di alloggi affittati tramite la piattaforma, che sembrano poter suggerire un possibile mezzo di riqualificazione e una strategia per l'aumento dei prezzi delle case, ancora piuttosto bassi a causa delle caratteristiche sociali e ambientali che contraddistinguono

l'area (Rubino, 2018). Oltre a ciò, sarà interessante comprendere, grazie ai lavori degli autori fino ad ora citati, quali zone della città hanno visto in maniera più incisiva l'avvento e la diffusione di alloggi Airbnb e come, nel tempo, gli annunci si sono espansi nell'area del capoluogo sabaudo. Verrà, inoltre, mostrato come le tipologie di alloggi offerti sulla piattaforma si sono trasformati nel corso degli anni e se hanno mantenuto il loro carattere di condivisione intrinseca con la quale la società stessa è nata, mantenendo, ad esempio, una consistente quantità di camere condivise nell'offerta generale del sito.

6.2 Airbnb a Torino: mappatura e caratteristiche degli annunci

Entrare in possesso dei dati numerici e quantitativi completi, relativi ad Airbnb, non è semplice, poiché i dati non sono disponibili per tutte le città oppure sono a pagamento. Il reperimento di alcune informazioni sulla piattaforma a Torino, dunque, è stato possibile grazie al contributo di ricercatori citati nel capitolo precedente, che riportano dati e numeri interessanti nelle proprie analisi, permettendomi di dare più completezza alla mia ricerca e svolgere un inquadramento generale del fenomeno Airbnb nel capoluogo sabaudo, per andare successivamente ad introdurre le informazioni e le caratteristiche del fenomeno Airbnb limitatamente alla scala di quartiere. Partendo, quindi, dalla scala urbana, se analizziamo il numero di inserzioni presenti sul sito, possiamo facilmente riscontrare come la popolarità di Airbnb nella città di Torino sia velocemente cresciuta in pochi anni: come riporta Rubino (2018), la piattaforma ha registrato nel complesso 1260 annunci tra il 2012 (anno in cui vi erano solamente 400 annunci) e il 2014, mentre nel 2016, secondo la piattaforma Statista (Statista.com), erano presenti in totale più di 2600 annunci, fino a giungere alle complessive 4804 inserzioni attive registrate nell'ultimo quadrimestre del 2019 (AirDNA.com) segnando, negli ultimi quattro anni una crescita dell'84%. Oltre a ciò, è stato possibile ricavare le informazioni circa le zone più interessate dal fenomeno, dove la densità degli annunci Airbnb, dunque è maggiore:

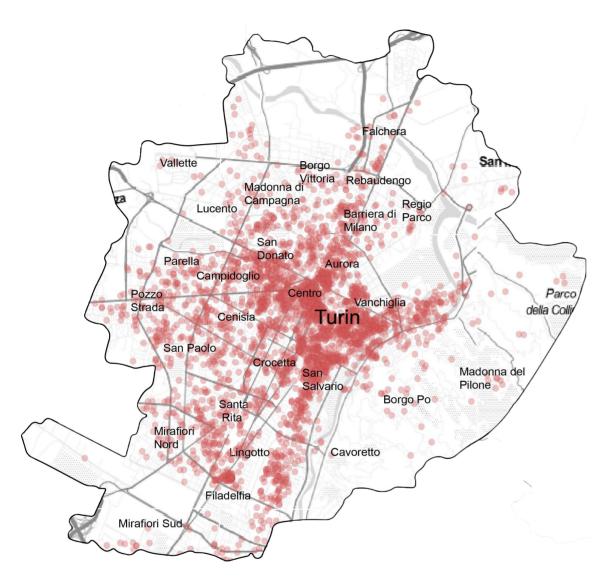
il grafico 6.1 mostra la quantità di annunci presenti quartiere per quartiere e consente, così, di avere una visione spaziale generale dell'espansione della piattaforma a Torino.



(graf. 6.1) Annunci relativi ad ogni quartiere della città di Torino: a destra sono indicate le quantità esatte degli annunci dei diversi quartieri.

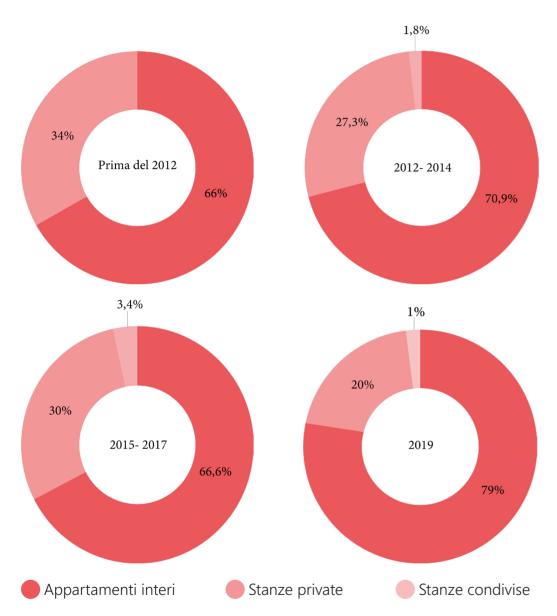
Fonte: elaborazione propria su dati di Vincenzo Patruno, giugno 2019.

Dal grafico si evince che i quartieri con la più alta densità di annunci sono il Centro Storico – in linea, quindi, con le altre città maggiormente interessate dal fenomeno Airbnb che conferma la sua principale caratteristica, in questo caso, di espandersi in misura maggiore nei centri cittadini (Celata et al., 2017), il quartiere di San Salvario e a seguire quelli di Aurora e Vanchiglia. Diverse riflessioni sono state fatte per quanto riguarda la zona relativa ad Aurora, poiché, come visto, nonostante venga considerata zona di degrado urbano, è sul podio per quantità di alloggi posti su Airbnb (Semi, Tonetta, 2020; Rubino, 2018). Rubino ipotizza che tale caratteristica potrebbe essere imputata al fatto che, considerate le problematiche a livello sociale e ambientale del quartiere, investire in una residenzialità a lungo termine potrebbe essere difficoltoso o scarsamente vantaggioso a causa dei prezzi e dei valori di locazione relativamente bassi, dunque, puntare all'affitto breve potrebbe essere una soluzione per sfruttare in maniera migliore e più redditizia gli immobili presenti nel quartiere (Rubino, 2018). Per dare un'idea più precisa della concentrazione degli annunci e della configurazione spaziale del fenomeno Airbnb a Torino, è stato elaborato la seguente mappa (fig. 6.1), in cui si può osservare la loro disposizione nelle diverse zone della città.



(fig. 6.1) La mappa mostra la concentrazione di alloggi Airbnb nelle diverse zone della città. La maggiore densità dei puntini rossi indica una maggiore concentrazione di annunci. Fonte: elaborazione dell'autore tramite iXmaps su dati propri Airbnb (2019)

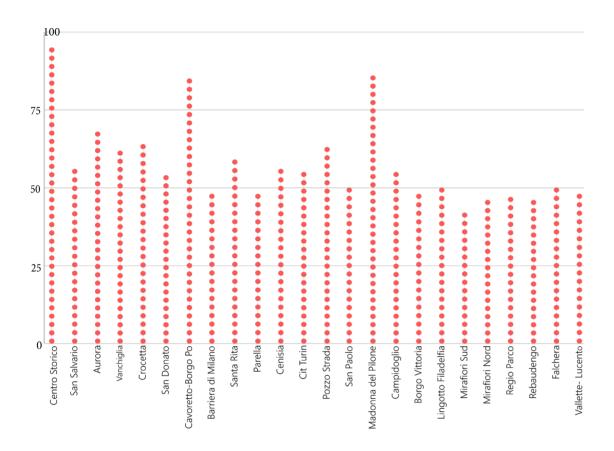
Dall'immagine appare dunque evidente come le zone maggiormente interessate dalla piattaforma siano sostanzialmente quelle centrali e quelle confinanti con il centro. E' possibile notare, comunque, che alcuni annunci Airbnb arrivano a coprire anche le zone periferiche, rimanendo fedele a uno dei punti cardine su cui la società ha investito per far crescere la piattaforma, ossia la possibilità di insinuarsi anche nei quartieri meno interessati dai flussi turistici e dare luce a zone della città meno conosciute (Oskam, Boswijk, 2016). Inoltre, dal momento che Airbnb è famoso anche per la sua varietà e tipologie di alloggi messe a disposizione dagli host di tutto il mondo, che si sintetizzano sostanzialmente in tre categorie principali, ovvero intero appartamento, stanza privata e stanza condivisa, è interessante comprendere quali sistemazioni sono offerte oggi in misura maggiore sulla piattaforma a Torino. La piattaforma AirDNA risulta, in questo senso, prezioso dal momento che dal sito è possibile visualizzare la quantità di case intere e camere private e condivise riportate in percentuale presenti nel capoluogo sabaudo, ed è possibile notare che la percentuale maggiore coinvolge gli interi appartamenti, presenti sulla piattaforma per il 79%, mentre le camere private rappresentano il 20% delle sistemazioni totali. Le camere condivise rappresentano invece l'1%, segnando queste ultime una progressiva diminuzione rispetto al triennio 2015-2017 e rappresentando una porzione praticamente irrisoria dell'offerta torinese, a differenza degli interi appartamenti che si confermano la principale fetta di mercato degli affitti brevi sulla piattaforma (AirDNA.com), come si evince anche dallo studio di Rubino (2018), il quale riporta l'andamento dell'offerta delle varie tipologie nei trienni 2012-2014 e 2015-2017. Il grafico sottostante (graf. 6.2) mette a confronto la variazione delle sistemazioni nel corso degli anni fino al 2019.



(graf. 6.2) Variazione in percentuale delle tre diverse tipologie di alloggi in offerta su Airbnb nel corso degli anni.

Fonte: elaborazione propria su dati di I.Rubino per il periodo precedente al 2012 e i trienni 2012-2014 e 2015-2017, e su dati AirDNA per l'anno 2019.

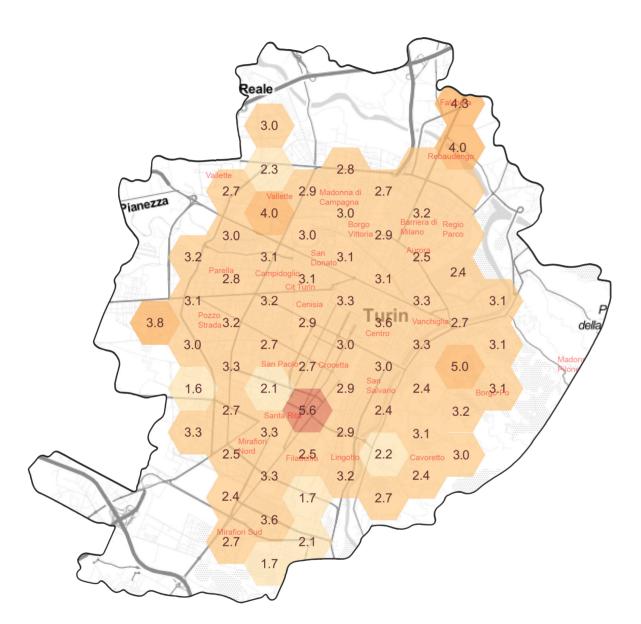
L'aumento degli appartamenti interi a scapito delle camere private e ancor più di quelle condivise, ha generato, anche in questo caso, non poche riflessioni sulle modalità con cui questa tendenza possa modificare sia il mercato dell'affitto breve legato ad Airbnb, sia il mercato dell'affitto tradizionale e, non ultimo, anche l'offerta delle strutture alberghiere tradizionali. Ci si interroga, quindi, sul fatto che Airbnb possa essere considerato ancora una piattaforma sharing dal momento che le stanze o le case in condivisione scarseggiano sempre di più (Federalberghi, 2016), si studiano gli effetti negativi che tale tendenza può apportare in quelle aree dove Airbnb è maggiormente radicato, come i centri cittadini, in termini soprattutto di aumento degli affitti, gentrificazione e deresidenzializzazione, fenomeni che finiscono, quindi, per peggiorare la vita dei cittadini residenti in una determinata area delle città maggiormente turistiche. (Horn e Merante, 2017; Schafer e Braun, 2016). La redditività media mensile generata grazie ad Airbnb per ogni host è, secondo i dati AirDNA, pari a 791 euro\mese. Tuttavia, questo è un fattore che può cambiare molto facilmente a causa della stagionalità e del periodo di attività che dipende strettamente dagli host. Se volessimo, comunque, comprendere meglio come e quanto gli affitti brevi impattano negativamente sulle città e i relativi centri, possiamo osservare i prezzi medi degli alloggi in affitto nel capoluogo piemontese, utilizzando i dati Airbnb del 2018 riportati da Vincenzo Patruno in una mappa interattiva che registra i prezzi per ogni annuncio e li aggrega trovando il prezzo medio in ogni guartiere. Bisogna considerare che, pur non essendo precisa al 100%, può essere, questa, una metodologia di base per delle possibili riflessioni sull'andamento dei prezzi generali in città. Il grafico seguente (6.3) riporta i prezzi per ogni quartiere, tenendo conto che il prezzo medio giornaliero degli annunci a Torino è di 60 euro\notte.



(graf. 6.3) Prezzi medi per quartiere Fonte: elaborazione propria su dati di Vincenzo Patruno

Possiamo, quindi, osservare che i prezzi variano da un minimo di 42 euro\ notte, prezzo che si riferisce al quartiere periferico Mirafiori Sud, fino ad un massimo di 95 euro\notte per quanto riguarda il Centro Storico. In linea con quanto detto prima sul quartiere Aurora, inoltre, anche in questo caso possiamo osservare come, pur essendo un'area semicentrale che ha vissuto e vive diverse difficoltà sociali e ambientali, i prezzi medi arrivano ad essere ben più alti di quartieri centrali considerati meno "critici" nel contesto urbano.

Il prezzo medio di questa zona, infatti, si attesta sui 63 euro\notte, appena sotto Crocetta, quartiere signorile adiacente al Centro (64 euro\notte); ciò è probabilmente dovuto all'offerta maggiore che caratterizza Aurora per i motivi sopraelencati ed è, indubbiamente, un elemento positivo per l'economia del quartiere e della città, tuttavia ciò potrebbe influenzare negativamente, a lungo andare, il mercato delle locazioni lunghe, svantaggiate a causa dei fattori locali ma soprattutto a causa della minore redditività che generano rispetto ad un affitto breve. Infine, è sembrato interessante riportare la capacità media degli alloggi che vengono posti in affitto su Airbnb, ovvero il numero medio di clienti che ogni alloggio può ospitare, confrontando anche in questo caso i diversi quartieri della città e considerando un numero medio di 3,8 ospiti per ogni alloggio (dati AirDNA). La mappa seguente (fig. 6.2), anche in questo caso facente riferimento ai dati di Vincenzo Patruno mostra i valori medi di ogni quartiere.



(fig. 6.2) Capacità media degli alloggi per quartiere Fonte: elaborazione propria su dati di Vincenzo Patruno

Si può affermare che i valori siano pressochè uniformi in tutta la città, con poche eccezioni che riguardano quartieri semicentrali come Santa Rita o il quartiere Collina, in cui gli alloggi sembrano avere una capacità di poco maggiore alla media. Una maggiore capacità, potrebbe essere imputata al fatto che a Torino la maggior parte degli alloggi in affitto siano appartamenti interi, capaci di accogliere, quindi, più persone rispetto a delle stanze private o condivise.

6.2.1 Definizione dei quartieri universitari

Risulta opportuno, alla luce di quanto detto, illustrare a questo punto i quartieri dove si snodano i poli universitari principali della città, per arrivare a definire, alla fine, le aree che saranno al centro del focus dell'intero studio. Come mostrato nel capitolo 1.2, le sedi universitarie sono disseminate in tutta la città come un sistema capillare che si connette strettamente con il contesto circostante urbano, sociale, economico ed organizzativo. Ciò significa, come già accennato, che la presenza di questi poli influenza in molti modi il quartiere in cui sono radicati, tra cui è compresa anche la tendenza, centrale in questa tesi, da parte degli studenti universitari che vivono lontano dall'università, di andare ad abitare vicino ad essa, prendendo nella maggior parte dei casi una casa in affitto e incrementando, dunque, il mercato delle locazioni di quell'area, come abbiamo visto più sopra. La mappa seguente (fig. 6.3) riporta la localizzazione dei poli universitari principali presenti nella città di Torino a cui fanno da sfondo le aree a più alta densità di annunci Airbnb. In questo modo è possibile operare il confronto tra queste ultime e i quartieri universitari, attorno ai quali gravitano, spesso, oltre alle attività commerciali, sociali e urbane, anche attività di "residenzializzazione" di studenti fuori sede in affitto, che alimentano il mercato della locazione privata di queste zone e quindi anche la domanda degli immobili in affitto ivi presenti (Rapporto Mercato Immobiliare Torino, Gruppo Tecnocasa, 2016).



(fig. 6.3) Localizzazione delle sedi universitarie torinesi (indicate in blu) nelle zone a maggiore densità di annunci Airbnb (zone rosse). In giallo sono cerchiati i quartieri studio (San Salvario e Vanchiglia). Fonte: elaborazione propria su dati di Vincenzo Patruno e progetto Torino Città Universitaria

Dalla mappa si può osservare che alcune zone a maggiore concentrazione di annunci Airbnb (di colore rosso più scuro), si trovano nei dintorni di alcune sedi universitarie, che nella mappa sono cerchiate di giallo. Queste aree corrispondono ai quartieri San Salvario, il quale ospita la facoltà di architettura del Politecnico di Torino e alcuni corsi di studio dell'Università (come le facoltà di Chimica, Geologia e Farmacia), e Vanchiglia, quartiere centrale nel quale è stato costruito nel 2012 il Campus Einaudi, edificio che ospita le facoltà di Giurisprudenza, Scienze Politiche ed Economia e Statistica. Inoltre, il guartiere è prossimo alla sede principale dell'università Palazzo Nuovo, cosa che lo rende particolarmente attrattivo per quegli studenti provenienti da fuori città e da fuori regione che abbiano necessità di vivere vicino all'università. Sono nate, a questo proposito, anche diverse residenze universitarie in entrambi quartieri, alcune promosse e messe a disposizione gratuitamente da Edisu, come ad esempio la Residenza Saracco in prossimità di Corso Bramante e altre di fondazione privata. Proprio in quanto "contenitori" di diversi poli universitari, è facile pensare questi quartieri come aree ad alta densità studentesca, sia dal punto di vista delle attività, sia dal punto di vista residenziale: precedentemente, infatti, abbiamo visto che la tendenza degli studenti fuori sede nel cercare casa in affitto, per quel che riguarda la città di Torino, è quella di preferire, dopo l'accessibilità economica, la vicinanza alle sedi universitarie (E. Mangione, 2018). E' sembrato opportuno, dunque, focalizzare l'attenzione su queste due zone, cercando di condurre una ricerca di tipo qualitativo che desse voce ad alcuni degli attori principali e che permettesse di svolgere diverse riflessioni, a cominciare dall'influenza che un fenomeno così ingente e di portata mondiale come Airbnb possa avere sugli affitti privati della popolazione residenziale studentesca. I prossimi paragrafi, dunque, illustreranno brevemente le caratteristiche dei due quartieri studio, per poi mostrare, nei prossimi capitoli, i risultati raggiunti con le analisi condotte nel corso di questa ricerca e spingere alle relative riflessioni.

6.3 Caso studio 1: San Salvario

Borgo San Salvario è un quartiere caratterizzato da una forte identità storica e culturale, situato in una posizione centrale della città che vede la presenza di elementi importanti e strategici come il Parco del Valentino, la stazione di Porta Nuova e Corso Vittorio Emanuele II, che fa da divisore col Centro Storico. La storia di San Salvario pone le proprie origini soltanto nel XIX secolo, quando nel 1840 si decise di abbattere la cinta muraria della città per espanderla nella zona rurale che comprendeva il Valentino e le campagne intorno. L'area venne, così, abitata dalla borghesia e si diede avvio ad una sua ulteriore valorizzazione costruendo nel 1853, la linea ferroviaria per Genova, successivamente ingrandita fino a diventare l'odierna stazione di Porta Nuova (Davico et al, 2014; Cavallero, 2003). Ulteriori passi nella costruzione di un'identità locale furono l'ampliamento del Parco, che divenne un elemento attrattivo molto importante, e il trasferimento nel quartiere di alcune sedi dell'Università, come parte della facoltà di medicina e quelle di chimica e fisica (Atlante di Torino, 2015) Nei primissimi anni del '900 San Salvario vide anche una breve spinta nell'industria, grazie all'apertura del primo stabilimento FIAT proprio nel quartiere, che richiamò le prime grandi masse operaie soprattutto dal Sud Italia, dando alla zona un primo aspetto di multiculturalità che sarà poi il suo marchio di riconoscimento negli anni avvenire (ibidem). Cominciò, infatti la convivenza di una popolazione mista che vedeva, da un lato gruppi di migranti attirati dalla FIAT, dall'altro la borghesia che continuava ad abitare le eleganti palazzine in stile liberty delle zone più signorili del quartiere. Nonostante ciò, il Borgo non si trasformò in un'area industriale e operaia, soprattutto perché nel 1915 la FIAT si trasferì nella storica sede del Lingotto e San Salvario rimase sostanzialmente una zona residenziale che puntava su un'economia spinta da negozietti di commercio al dettaglio e artigianato (Mela, 2014). Dopo la Il Guerra Mondiale, con il boom economico degli anni '60 e le ulteriori ondate migratorie dal Sud Italia che ne seguirono, San Salvario vide crescere ancora di più la già variegata composizione dei residenti, divenendo un quartiere caratteristico



(fig. 6.4) Primo stabilimento FIAT in Corso Dante (1900)

Fonte: http://www.atlanteditorino.it/zone/sansalvatore.html

per il clima di mixitè che si respirava (Gallo, 2004). Negli anni '80 e 90' la città cambia volto: la crisi petrolifera del 1979 genera problemi economici e sociali e la disoccupazione, dovuta soprattutto al fallimento delle fabbriche, provoca disordini e perdita di fiducia nel progresso scientifico. E' l'inizio di una nuova epoca per Torino, che, pian piano, vede le proprie fabbriche crollare ed essere dismesse, vuoti urbani da colmare, l'assetto urbano della città da ridisegnare.

E' questo il periodo anche delle migrazioni dall'estero, per lo più dall'area nord-africana che vede San Salvario come uno dei guartieri di approdo, cosicché la presenza degli stranieri genera pesanti contrasti con la popolazione locale, la quale non si sente più sicura nel suo ambiente dalla dimensione paesana. La crisi sociale, acuita dall'incapacità delle amministrazioni di gestire una città in piena de-industrializzazione e di far fronte alle problematiche comuni, si riversa sulla paura per l'immigrato straniero, che per molti diventa il simbolo della delinguenza da allontanare (M. Bianco, M. Scaglione, 2006). I sempre più frequenti episodi di micro-criminalità che si diffondono a macchia d'olio in alcune zone della città, tra cui San Salvario stesso, diventano pane quotidiano per i media, i quali alimentano l'immagine negativa del quartiere, descritto come degradato e in preda alla delinguenza (Ronconi, 2009). Il perdurare di questa situazione nel quartiere e nel resto della città, rileva l'emergenza di un piano strategico urbano per la riqualificazione e il distacco definitivo dall'idea di città fordista. Nella seconda metà degli anni '90 arrivano i primi segni di cambiamento: si modifica la composizione strutturale e viaria della città, si pensa al riutilizzo delle fabbriche dismesse e si inizia a investire nel terzo settore: San Salvario, vede il proprio assetto completamente ridisegnato dalla presenza degli immigrati stranieri e si caratterizza come multietnico (Chiappini, Frazzei, 2013). Gli inizi degli anni 2000 sono contrassegnati dalla volontà degli abitanti di cambiare la città in positivo, così, nel 2006 con le Olimpiadi Invernali, Torino cambia volto, si modernizza e si "abbellisce", è un'occasione d'oro per far rinascere anche le zone più disagiate della città. In questo frangente, molti commercianti, grazie anche alla liberalizzazione generale delle licenze commerciali a partire dal 2008, aprono nuovi locali a San Salvario, che inizia a diventare attrattivo anche per una popolazione più giovane (De Rossi, Durbiano, 2006). Sono anni, questi, in cui le forze dell'ordine intervengono negli episodi di delinquenza in modo quasi sensazionalistico, con numerose retate riportate giornalmente sui quotidiani, come a voler gridare che il quartiere sta cambiando, che c'è, ed è palpabile, la volontà dei cittadini e del comune di "ripulirlo" dalla criminalità, che non sarà più una zona da cui tenersi lontani (S. Ronconi, 2009).



(fig. 6.5) Torino multietnica e mixitè sociale Fonte: http://www.micheledottavio.com/Stories/sansalvario/show.aspx

Nello stesso tempo, il quartiere comincia a popolarsi di giovani, studenti e lavoratori attratti dagli affitti ancora bassi e dai locali serali che spuntano come funghi nelle vie ristrette della zona, contribuendo a dare inizio ad una trasformazione che vede nella movida notturna uno dei principali catalizzatori (Farina, 2014). Negli stessi anni nasce, inoltre, la Casa di Quartiere di San Salvario nell'edificio storico degli ex Bagni Municipali, che si occupa di promuovere idee ed attività sociali, ludiche e culturali per migliorare la qualità di vita dei residenti, facendo della presenza multietnica un valore aggiunto per lo sviluppo locale e un'occasione positiva di confronto tra culture diverse (T. Ciampolini, 2009). Tutti questi elementi hanno cambiato il volto del quartiere e hanno modificato, soprattutto,

quell'accezione negativa che assumeva nell'immaginario comune; San Salvario, oggi, è un luogo che possiede molte sfaccettature, dalla zona della movida notturna, alla zona universitaria popolata di giorno da giovani studenti, a quelle porzioni limitate dove la micro-criminalità ancora in parte persiste, ma l'aspetto indubbiamente più interessante sono quei processi di gentrificazione che lasciano molte perplessità sui cambiamenti che il quartiere sta subendo. Se da un lato, infatti, San Salvario non è più tanto considerato il luogo dello spaccio e dell'insicurezza sociale, dove lo straniero è visto con sospetto, dall'altro la profonda trasformazione messa in atto dai fattori che abbiamo già visto ha creato un altro tipo di malcontento soprattutto nei residenti di vecchia data, che lamentano problemi come il rumore notturno prodotto dalla movida o una situazione emergente in cui i piccoli commercianti della zona sono spesso costretti a chiudere le proprie attività a causa dell'aumento eccessivo degli affitti commerciali dovuto al fatto che il quartiere è diventato un luogo molto ambito dove aprire altri tipi di locali. (Guazzo, 2014). Stessa cosa si verifica anche per le case in affitto, i cui canoni vengono spinti al rialzo, a causa di una migliore qualità di vita nel quartiere e di una domanda di abitazioni più elevata imputabile per lo più a studenti universitari (Rapporto Mercato Immobiliare Torino, Gruppo Tecnocasa 2016), spesso a scapito di quelle fasce più deboli economicamente che sono spesso costrette a trasferirsi altrove. Si è così venuta a creare una situazione in cui il residente "storico" non riesce più a sentirsi parte della comunità di quartiere. Come osserva la ricercatrice C. Guazzo: «tra vecchi e nuovi residenti spesso c'è scarsa comunicazione e senso di identità, e consequentemente la coesione sociale crolla. Il risultato è quindi un aumento della polarizzazione sociale ed economica tra classi sociali, e l'esclusione de facto dalla vita dei quartieri gentrificati di alcuni tipi di cittadini» (Guazzo, 2014, p.6). In questo scenario non possiamo non considerare il ruolo assunto dal turismo e da Airbnb, il quale contribuisce al rialzo dei canoni e che procede in direzione di un'omologazione e della turistificazione dei luoghi, rischiando di far perdere a San Salvario quella dimensione di quartiere particolare, multietnico e multiculturale che ben conosciamo.

6.4 Caso studio 2: Vanchiglia

Il quartiere Vanchiglia è situato in una zona della città adiacente al Centro Storico, appena oltre l'isolato che ospita la Mole Antonelliana e delimitato da importanti corsi e vie che ne hanno caratterizzato la morfologia e le attività principali; è racchiuso, infatti, tra i due fiumi principali della città, il Dora e il Po, che rappresentano il confine e l'affaccio del quartiere rispettivamente nella parte Nord e Sud-Est, attraverso il Lungo Dora Siena e il Lungo Po Machiavelli, mentre l'importante Corso San Maurizio situato a Sud divide l'area dal Centro Storico e Corso Tortona ad Est fa da confine con la borgata Vanchiglietta, estensione di Vanchiglia, generalmente associata ad essa e di origine più recentemente. L'intero quartiere è, inoltre, diviso dalla diagonale di Corso Regina Margherita, la cui convergenza con Corso San Maurizio nel Rondò Rivella dà origine alla caratteristica forma a triangolo dell'area meridionale confinante con il Centro. Alle sue origini il borgo rappresentava un territorio di campagna confinante con la periferia della città, che all'epoca coincideva con il Centro Storico stesso, in cui erano collocate alcune case fatiscenti in prossimità del terreno paludoso dovuto alle acque del fiume (Davico et al, 2014). Il "Piano d'ingrandimento della capitale" promosso dall'architetto Carlo Promis nel 1851-1852, permise di inglobare e risanare questo territorio, caratterizzato da pessime condizioni igieniche, dando inizio alla costruzione dei primi edifici, principalmente di tipo produttivo. Solo più tardi, con il trasferimento della capitale a Firenze nel 1865 e la conseguente crisi economica che ne derivò, si decise di costruire le prime palazzine residenziali eleganti e in stile liberty, pensate secondo uno schema unitario e molto regolare, molte delle quali attribuite all'architetto Antonelli (Scarzella, 1995). L'eleganza e la cura dei primi caseggiati, costruiti in continuità con la «città aulica» (Davico et al, 2014, p. 269), di particolare pregio architettonico, la vicinanza al Centro Storico e ai fiumi che regalavano panorami di un certo valore ambientale, e lo sviluppo delle attività di commercio e artigianato, hanno permesso l'insediamento di classi sociali elevate insieme a una media borghesia, fino a quando la zona settentrionale del quartiere, oltre il Corso Regina Margherita,

ha visto la costruzione di diverse attività industriali e di servizio che hanno attirato in parte la classe operaia, per la quale si è resa necessaria anche la costruzione di edifici di edilizia popolare (M. L. Pistoi, 1974.) Il quartiere, dunque, risulta organizzato in due settori dissimili sia dal punto di vista morfologico, che dal punto di vista produttivo: se, infatti, il settore Sud è stato progettato con un rigoroso schema ortogonale, che forma isolati di modeste dimensioni per ospitare per lo più edifici residenziali, alla parte Nord è stata conferita una configurazione del tutto opposta, con isolati e volumi edilizi molto più grandi al fine di ospitare fabbriche e industrie (Davico et al, 2014). Alcuni edifici testimoniano ancora oggi il passato produttivo di Vanchiglia che, insieme all'architettura elegante e curata dell'area residenziale, hanno dato un forte slancio identitario al quartiere. Nei primi anni del '900, infatti, vennero costruiti alcuni edifici sedi di importanti aziende, alcuni dei quali ancora osservabili, sebbene di essi rimanga solo parte dell'architettura, come l'ex Stabilimento Venchi, poi Opificio Militare durante la II Guerra Mondiale, e lo Stabilimento del Gasometro nell'area dell'ex Italgas (Miletto, Sasso, 2015). Gran parte di quest'ultima è stata poi ceduta all'Università di Torino, per costruirvi il già citato Campus Einaudi, moderno edificio sede delle facoltà di Scienze Giuridiche, il quale, dalla sua nascita, e insieme alla vicina sede di Palazzo Nuovo, ha trasformato radicalmente l'area e ha attirato numerosi studenti, molti dei quali hanno iniziato a stabilirsi nella parte residenziale, dando nuova spinta all'economia e al dinamismo del borgo, come si evince anche dalla "Scheda problematica generale" di Borgata Vanchiglia del 2011 promossa dalla circoscrizione 7 (Vanchiglia) della città di Torino: questa sottolinea, infatti, l'importanza delle sedi universitarie nel quartiere o prossime ad esso. La veloce "colonizzazione" delle case, (termine utilizzato dal quotidiano La Stampa nel definire il fenomeno) da parte di masse consistenti di studenti, oltre ad aver fatto lievitare i prezzi degli affitti, ha portato anche la movida notturna, fenomeno prima quasi sconosciuto agli abitanti storici di Vanchiglia che oggi si trovano spesso a lottare contro i problemi che ne derivano, a partire dal rumore eccessivo prodotto dai locali serali aperti fino all'alba o dai fenomeni di spaccio, un po' come



(fig. 6.6) (Cerchiata in rosso) area delle ex Officine Gas (sopra) nel quartiere Vanchiglia, ceduta oggi all'Università di Torino e ritrasformata con la costruzione del Campus Luigi Einaudi (sotto)

Fonti:

_https://atlas.landscapefor.eu/category/architettura/ poi/11951-campus-luigi-einaudi/8664-cartografia-dei-bombardamenti-del-1945/.

http://www.museotorino.it/view/s/0af77f2f7ff 7 4 2 5 a a 4 8 a -6d77e7447326





(fig. 6.7) Proteste dei residenti contro il rumore prodotto dalla movida Fonte: https://www.torinoggi.it/2019/09/21/leggi-notizia/argomenti/cronaca-11/articolo/a-van-chiglia-va-in-scena-il-flash-mob-pro-vineria-tirabuscio-capro-espiatorio-foto-e-video.html



(fig. 6.8) Movida notturna in Vanchiglia
Fonte: https://www.vocetempo.it/movida-santa-giulia-siamo-un-quartiere-senza-regole/

avviene contemporaneamente in San Salvario¹⁶. Tutto ciò, comunque, ha contribuito a rendere Vanchiglia un quartiere fortemente dinamico, le cui vie sono attraversate quotidianamente da migliaia di persone, tra studenti, residenti, lavoratori e turisti: non dobbiamo, infatti, dimenticare la stretta vicinanza con il Centro Storico e con alcuni dei monumenti più importanti di Torino, come la Mole Antonelliana, la cui prossimità ha reso appetibile il quartiere proprio per il turismo e ha fatto sì che molti degli appartamenti in affitto venissero trasferiti, negli ultimi anni, nel mercato degli affitti brevi. Vanchiglia risulta infatti, come è stato possibile verificare dai dati, la quarta zona di Torino con più annunci sulla piattaforma¹⁷. Questo rappresenta un elemento positivo per il quartiere, poichè può trarne, sicuramente, dei vantaggi, soprattutto dal punto di vista economico e conoscitivo, ma, considerata la forte presenza e richiesta di affitti da parte di studenti, lavoratori e famiglie, a lungo andare potrebbe creare dei problemi nell'offerta di abitazioni in locazione e nei relativi valori, i quali sarebbero spinti inevitabilmente al rialzo, creando un potenziale disappunto anche per la popolazione residente.

¹⁶ J. Ricca, «Vanchiglia, l'appello dei residenti anti-movida alla sindaca: "Nei weekend chiuda i locali all'una"», La Stampa, Torino 2020; L.Poletto, «Casa Vanchiglia: borgo di artisti, studenti e della mala-movida», La Stampa, Torino 2019.

¹⁷ P. Coccorese, «Torino, il boom di Airbnb aumenta gli affitti per gli studenti fuorisede», Corriere della Sera, Torino 2019.

7. Analisi dei quartieri studio

Introduzione

L'obiettivo di questo capitolo è quello di illustrare i risultati ottenuti con lo svolgimento delle interviste, i dati venuti fuori interrogando gli host dei quartieri di San Salvario e Vanchiglia esponendo le percezioni, le abitudini e le motivazioni che li hanno portati ad entrare nel mondo di Airbnb in questa veste. Verranno messi inizialmente in luce gli aspetti quantitativi e numerici legati alla loro attività con Airbnb nei due diversi quartieri, in modo da operare un primo confronto di tipo economico tra affitti brevi e tradizionali e aggiungere, inoltre, informazioni di carattere tecnico a quelle già raccolte per tutta l'area della città; una seconda parte conterrà, inoltre, gli aspetti di carattere generale e sociale che portano gli host a privilegiare l'affitto con la piattaforma e le percezioni degli operatori immobiliari delle agenzie considerate sulla diffusione di Airbnb e degli affitti brevi nei quartieri studio. Le due parti mostreranno un quadro d'insieme sui vantaggi e gli svantaggi dati dall'affitto con Airbnb, cercando di operare una riflessione su come essa influenza il mercato dell'affitto tradizionale e in particolare il comparto dello student housing nelle zone universitarie torinesi.

7.1 Analisi dei dati quantitativi

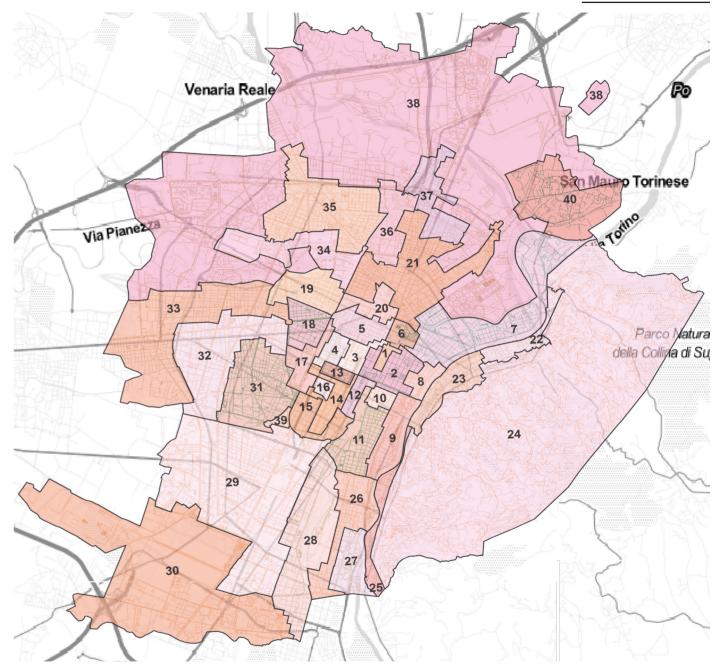
La raccolta di dati quantitativi nella ricerca rappresenta una parte importante che mi ha spinto a formulare delle considerazioni in merito ad alcuni aspetti relativi ad Airbnb e all'influenza che genera sugli affitti tradizionali, tenendo conto delle informazioni di carattere numerico ricavate sia dalle interviste, che mi hanno permesso di approfondire ulteriormente le conoscenze attuali sulla piattaforma soprattutto nei quartieri oggetto di studio, sia dai database disponibili online. In questo paragrafo verranno dunque mostrati i risultati delle ricerche condotte nelle aree di San Salvario e Vanchiglia, partendo dai dati relativi ad Airbnb estrapolati dalle interviste e da quelli sulle locazioni tradizionali pubblicati dagli enti ufficiali che si occupano di monitorare gli andamenti in questo ambito, svolgendo, così, una prima riflessione che sarà approfondita nel paragrafo successivo e contribuirà a rispondere, in parte, alla domanda di ricerca principale di guesta tesi. Una prima considerazione che è possibile fare riguarda dunque l'effettiva convenienza economica che gli host hanno nell'affittare a breve termine con Airbnb piuttosto che attraverso i contratti tradizionali. Per capire, in poche parole, se sia più vantaggioso economicamente l'affitto con Airbnb, come molti host sostengono, ho fatto un confronto tra le due formule di locazione. Mi è stato utile, a questo proposito, conoscere in primis il ricavo medio mensile di un host nei due guartieri oggetto di studio, in base al costo di affitto giornaliero dichiarato nelle interviste e considerando inizialmente la sola tipologia di appartamento intero, per avere un termine di confronto alla pari con un appartamento posto in affitto tradizionale. Seguendo guesto percorso, e tenendo in considerazione la media di occupazione mensile degli appartamenti delle persone intervistate si ottiene come risultato, un valore medio del ricavo mensile di un host. Dalle interviste in entrambi i quartieri emerge, inoltre, che la maggior parte degli appartamenti posti in affitto sulla piattaforma è costituita da monolocali e bilocali, cosa confermata anche da AirDNA, che sul totale degli appartamenti su Airbnb presenti a Torino, segna una percentuale del 60% per i monolocali, del 33% per i bilocali e del 7% per i trilocali,

mentre le tipologie con più di tre stanze sono presenti in percentuale trascurabile.

| Tipologie | Monolocali | Bilocali | Trilocali |
|--------------|------------|----------|-----------|
| % interviste | 60 | 33 | 7 |
| % AirDNA | 65 | 60 | 60 |

(tab. 7.1) Tipologie di alloggi in maggior quantità nei quartieri di San Salvario e Vanchiglia Fonte: Dati calcolati sul totale delle interviste condotte ed estrapolati da AirDNA (link: https://www.airdna.co/)

Partendo da tale presupposto, è stato possibile operare il confronto tra affitti brevi e affitti tradizionali e andare a valutare sinteticamente la convenienza economica degli uni e degli altri, che rappresenta uno dei motivi principali per cui gli host sono spinti ad affittare con Airbnb. A tal proposito, dalle ricerche condotte da enti come Tecnocasa sul mercato delle locazioni private in Italia e, in particolare, a Torino, messe a disposizione degli studenti, è possibile constatare che le tipologie maggiormente richieste dagli universitari fuori sede sono i bilocali (36,1%) e i trilocali (32,1%) (Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, II sem 2019), mentre nel XV Rapporto sulla Condizione Abitativa della città Torino, dell'anno 2018, sono riportati i canoni medi mensili per tipologia di appartamento a seconda della Microzona in cui gli alloggi sono situati. Le Microzone sono parti di territorio cittadino considerate omogenee dal punto di vista urbanistico e del mercato immobiliare, ognuna delle quali presenta degli intervalli minimi e massimi per unità di superficie (euro\mg) dei valori di mercato e di locazione degli immobili. Ogni quartiere, dunque, è legato ad una Microzona con valori di locazione diversi e confrontando queste cifre con il valore medio mensile ricavato da un host grazie ad Airbnb si può quindi capire se l'affitto breve possa risultare economicamente più vantaggioso rispetto ad un affitto tradizionale, così come dichiarano gli host intervistati, 19 su 20 dei quali hanno ammesso



(fig. 7.1) Le 40 microzone di Torino Fonte: http://www.oict.polito.it/microzone_e_valori

| Tipologie | Bilocali | Trilocali |
|-------------|----------|-----------|
| % richiesta | 36,1 | 32,1 |
| Canoni\mese | 355 | 474 |

(tab. 7.2) Tipologie maggiormente richieste dagli studenti fuori sede a Torino e relativo canone mensile.

Fonte: elaborazione propria su dati Tecnocasa 2019.

di aver iniziato la propria attività con Airbnb soprattutto per una questione di maggiore redditività. Ciò a maggior ragione è vero se consideriamo che un canone di locazione tradizionale varia soprattutto a seconda della dimensione dell'appartamento e dello stato di conservazione, dunque affittare un monolocale o un bilocale di modeste dimensioni con Airbnb, per un host, potrebbe essere effettivamente più redditizio di un affitto di medio-lungo termine. Questo ragionamento è valido sia per San Salvario che per Vanchiglia, poichè come si evince dallo studio di Rubino, gli appartamenti di dimensioni più piccole (zero o una camera, ovvero monolocali e bilocali) si trovano in prevalenza nella zona "Centro" e "Semicentro" (zona OMI), di cui fanno parte anche tali quartieri (Rubino, 2018). Una conferma di guanto detto emerge, anche in guesto caso, dalle interviste, in cui gli appartamenti degli host intervistati risultano essere in maggioranza monolocali e bilocali di dimensioni comprese tra i 20 e i 50 mg. E' importante, inoltre, considerare che il vantaggio economico dato dagli affitti brevi, non riguarda unicamente la categoria degli appartamenti interi, ma anche le stanze private, perché gli studenti in cerca di un alloggio a Torino, la maggior parte delle volte optano per un posto letto in stanza singola o doppia, al fine di condividere l'appartamento con altre persone, ad esempio altri universitari e risparmiare denaro (Mangione, 2018). Nel capitolo 2 sono stati riportati i valori delle locazioni di stanze singole e doppie per studenti in appartamento, i cui canoni, come accennato, hanno subito negli anni un aumento non indifferente, soprattutto a causa dell'incremento della domanda (Ufficio Studi Solo Affitti, 2019).

Ciò nonostante, anche in questo caso affittare a medio o lungo termine uno o più posti letto della propria casa ad uno studente, può essere più svantaggioso economicamente che farlo con Airbnb: anche in questo caso le interviste hanno fornito dei numeri per monitorare sommariamente il prezzo medio delle singole camere poste in affitto sulla piattaforma e operare il confronto con i canoni medi rilevati da Solo Affitti, nonostante le camere poste in affitto su Airbnb dagli intervistati siano in numero nettamente inferiore rispetto ai casi degli appartamenti interi, per cui bisogna prendere questo dato con le dovute cautele, in quanto dai dati a disposizione non è possibile conoscere il prezzo medio delle sole camere private e condivise poste su Airbnb. A tal proposito, sempre Rubino (2018) riporta come molti host, per aumentare la redditività della propria attività con Airbnb, pubblichino spesso annunci diversi per le camere in affitto di uno stesso alloggio, così come accade anche per alcuni degli intervistati in entrambi i quartieri, i quali hanno dichiarato che questa attività aiuta concretamente loro a pagare le spese e in alcuni casi l'affitto quando questi non risultino proprietari dell'alloggio in cui abitano ma abbiano essi stessi un contratto di locazione. Come vedremo nel paragrafo relativo all'analisi qualitativa, infatti, le motivazioni economiche non sono le uniche che spingono gli host ad affittare con Airbnb, ma vi sono altre ragioni che esulano dall'aspetto monetario e che verranno illustrate nel prossimo paragrafo, insieme alle altre visioni ed opinioni personali degli host. Per comprendere dunque meglio il profilo degli host intervistati ho ritenuto interessante, inoltre, riportarne alcune caratteristiche che possono spingere ad una qualche riflessione ulteriore sull'attività di Airbnb a Torino.





R

Ε

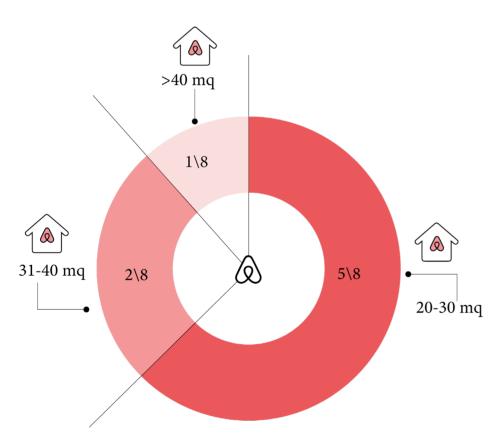
(fig. 7.2) Gli affitti brevi risultano, dalle analisi dei dati quantitativi estrapolati dalle interviste e dai valori di locazione stabiliti dalla Città di Torino insieme all'Agenzia del Territorio, più profittevoli rispetto agli affitti tradizionali, i quali prevedono somme mensili meno elevate.

7.1.1 San Salvario

I dati estrapolati dalle interviste relative a San Salvario hanno restituito dei risultati che dimostrano come affittare il proprio appartamento o una camera di esso con Airbnb possa effettivamente dare un guadagno maggiore che farlo con i contratti tradizionali. Se infatti consideriamo il ricavo medio mensile di un host dato dalle interviste condotte in San Salvario per la sola categoria di intero appartamento, questo risulta pari a circa 45 euro, che moltiplicati per la media di occupazione mensile, pari a 20 giorni, restituisce un valore medio mensile di 900 euro. I canoni di locazione mensili stabiliti dal comune per la zona di San Salvario, definita come Microzona 10, la cui area si estende in guesta tesi anche alla zona 11, e facenti parte dell'insieme di zone omogenee indicate come "Area centro" (non di pregio), sono pari a 237,00 euro circa per la tipologia monolocale considerando una dimensione media di 30 mg, 355,00 euro circa per la tipologia bilocale con una superficie pari a 45 mg e 474,00 euro per un trilocale di dimensioni pari a 60 mg (XV Rapporto Osservatorio Condizione Abitativa, Torino 2018). Confrontando, dunque, questi valori con il ricavo medio mensile che un host ha con Airbnb in San Salvario, pari, come abbiamo visto a 900 euro, si può facilmente constatare come affittare il proprio appartamento con Airbnb sia effettivamente più vantaggioso dal punto di vista economico, come di fatto sostiene la maggior parte degli host. Come abbiamo detto inoltre, affittare su Airbnb degli alloggi di dimensione più piccola può essere una strategia per ricavarne quadagni maggiori, poiché il canone di locazione mensile tradizionale sarà minore quanto più sarà piccolo l'appartamento. Infatti, analizzando le dimensioni degli appartamenti degli host di San Salvario intervistati, possiamo osservare, come mostra anche il grafico sottostante, che per la maggior parte si tratta di alloggi di piccole dimensioni: 5 alloggi su 8 (gli altri due host avevano posto sulla piattaforma camere private) hanno una superficie che varia tra i 21 e i 30 mg, i restanti appartamenti hanno dimensioni che si aggirano tra i 31 e i 40 mg (2 su 8) mentre uno solo ha dimensioni maggiori di 40 mg.

(graf. 7.1.1) Tipologie di alloggi appartenenti agli host di San Salvario posti su Airbnb

(graf. 7.1.1) Tipologie di alloggi appartementi agli host di San Interi appartamenti & Camere private 2\10

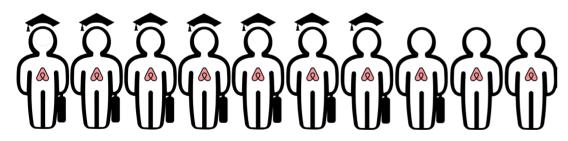


(graf. 7.1.2) Dimensioni appartamenti degli host intervistati in San Salvario

Come riportato sopra, possiamo fare lo stesso ragionamento per quanto riguarda le camere private che rappresentano spesso la prima scelta degli studenti universitari che cercano alloggio a Torino. Nel caso di San Salvario, gli host intervistati in possesso di sole camere hanno dichiarato un prezzo medio intorno ai 30 euro, che moltiplicati anche in questo caso per i giorni di occupazione media (25 giorni), restituiscono un valore mensile pari a 750 euro. Confrontando anche in questo caso tale cifra con i canoni riportati da Solo Affitti per le stanze singole e doppie destinate a studenti, che, come riportato nel paragrafo 2.5, nel 2019 si aggiravano rispettivamente sui 360 e 250 euro (Solo Affitti, 2019), risulta chiaro che Airbnb permette di ottenere, anche in guesto segmento, un ricavo ben più alto di quello che si avrebbe affittando la propria camera ad uno studente. Qualche host in affitto, come accennato, preferisce affidarsi ad Airbnb al fine di avere un'entrata in più che aiuti a pagare le spese generali e di locazione; tra gli host intervistati in San Salvario, una sola tra quelli che avevano pubblicato annunci di camere private risiedeva essa stessa in affitto e sfruttava gli spazi vuoti della propria casa soprattutto proprio come aiuto nel pagamento del canone mensile. Alla luce di tutto ciò, dunque, appare comprensibile come i vantaggi economici e la prospettiva di un incremento, anche minimo, del proprio reddito grazie all'attività con Airbnb siano le principali motivazioni che maggiormente hanno influenzato gli host ad avviare la propria attività con Airbnb, togliendo potenziali soluzioni abitative dal mercato dell'affitto tradizionale. Altri dati di tipo quantitativo estrapolati dalle interviste e relativi agli host intervistati in San Salvario, inoltre, permettono di fare delle riflessioni ulteriori sulla loro attività: ciò che emerge in primis dalle loro interviste è il fatto che la maggior parte di essi ha un'età compresa tra i 40 e i 60 anni (7 host su 10) e che, in generale, abbiano un alto livello di istruzione: 7 di loro, infatti, possiedono una laurea, ed inoltre quasi tutti hanno un'occupazione stabile. Questo conferma il fatto che l'attività con Airbnb è vista per la maggior parte degli host intervistati come un'attività integrativa che aiuta nelle spese quotidiane o, come si evince da alcune interviste, nel concedersi degli extra come, ad esempio dei viaggi.

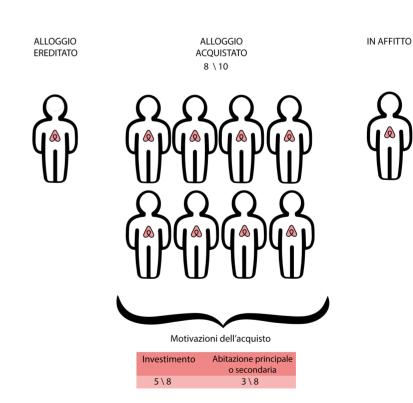
18-30 18-30 1\10
1\10
1\10
4\10
3\10
1\10

(graf. 7.1.3) Età degli host intervistati in San Salvario



(graf. 7.1.4) Istruzione e situazione lavorativa degli host intervistati in San Salvario: 7 host su 10 risultano in possesso di laurea, mentre 8 su 10 hanno un'occupazione stabile.

E' importante, inoltre, sottolineare che buona parte degli intervistati (6 host su 10) ha acquistato il proprio appartamento posto su Airbnb per motivi di investimento, che poi ha portato all'affitto breve, spesso per questioni di reddito maggiore, e in particolare con Airbnb, che gode di affidabilità maggiore rispetto ad altre piattaforme di questo tipo, secondo quanto dichiarato anche da alcuni host. La maggior parte di essi, comunque, (7 host) ha in affitto su Airbnb un solo appartamento, ma alcuni, come dichiarato da loro, ne possiedono spesso un secondo che affittano con contratti medio-lunghi: ciò potrebbe essere dovuto sia alla cautela che gli host pongono nell'iniziare una nuova attività nel campo dell'affitto breve, sia all'impegno maggiore che è necessario per gestire due alloggi che vedono un via vai costante e giornaliero di persone.

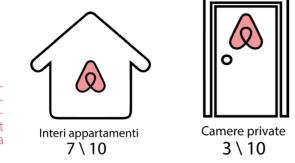


(graf. 7.1.5) Quantità di host intervistati in San Salvario che hanno acquistato o ereditato l'appartamento o che sono in affitto e motivazioni dell'acquisto.

Sempre dalle interviste risulta infine interessante osservare il fatto che vi siano degli host che non siano nè proprietari dell'alloggio posto su Airbnb, né inquilini in affitto in tale appartamento, ma risultino "gestori" di questo e del relativo annuncio sulla piattaforma al posto del reale proprietario, dal quale prendono una percentuale sul guadagno totale dato dall'affitto con Airbnb. La presenza di questi intermediari spesso permette al proprietario di avere entrate maggiori dalla propria casa grazie all'utilizzo di Airbnb senza doversene occupare personalmente, garantendo al tempo stesso un guadagno a chi gestisce l'annuncio sul sito, i clienti e l'alloggio stesso. Tra gli host in Sal Salvario intervistati questa figura è rappresentata da uno studente anch'esso in affitto che gestisce l'appartamento dell'amico proprietario, garantendo a questi un'entrata sicura, oltre che un maggior controllo dell'appartamento e ricavando da questa attività un guadagno più o meno costante.

7.1.2 Vanchiglia

San Salvario e Vanchiglia presentano in questa analisi molti punti in comune, probabilmente per le caratteristiche simili che li caratterizzano, in quanto, come abbiamo visto nel precedente capitolo, quartieri situati in prossimità del Centro Storico, e quindi con una densità di annunci Airbnb piuttosto ampia, ma anche come aree in cui la presenza di studenti risulta piuttosto notevole. Queste analogie possiamo scorgerle anche nell'analisi dei dati quantitativi condotta per l'area di Vanchiglia, che permettono in sostanza di condurre le stesse riflessioni fatte per San Salvario. Riportando, infatti, il ragionamento svolto in precedenza, e tenendo ancora in considerazione i dati riportati dall'Osservatorio sulla Condizione Abitativa della città di Torino, relativi all'anno 2018, per il quartiere Vanchiglia, il quale in questo caso è registrato come Microzona 7, appartenente all' area circoscritta definita come "Semicentro", i valori dei canoni dichiarati per tipologia di appartamento sono qui pari a 198,00 euro per un monolocale con una dimensione di 30 mg; 297,00 euro per un bilocale di 45 mg e 396,00 euro per un trilocale di 60 mg, ricordando che i valori sono variabili in base alle dimensioni degli appartamenti. Nello stesso modo, analizzando i dati delle interviste rivolte agli host in Vanchiglia, risulta che il prezzo medio giornaliero rilevato per la categoria di appartamenti interi è pari a 47 euro e moltiplicando questa cifra per i giorni di occupazione media mensile dell'alloggio, risultati in questo caso 24, poco più rispetto a quelli di San Salvario, danno un ricavo medio mensile di 1128 euro. Dunque, anche in questo caso, confrontando le cifre ottenute dalle due formule di locazione, risulta che i ricavi dati dall'affitto breve sono maggiori di quelli dati dalla locazione tradizionale e di consequenza economicamente più convenienti, in ragione anche, come in San Salvario, delle dimensioni modeste degli appartamenti in affitto, che risultano comunque, in media, un po' più grandi rispetto a quelli analizzati nel precedente quartiere. Come si vede nell'infografica seguente (graf. 7.2.2), la totalità degli appartamenti interi del campione intervistato in Vanchiglia è costituita, come nel caso di San Salvario, da monolocali e bilocali con superfici che variano dai 20 ai 50 mg, con la sola eccezione di un appartamento che supera i 60 mg.



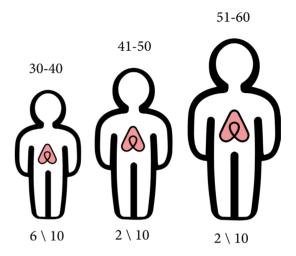
(graf. 7.2.1) Tipologie di alloggi appartenenti agli host di Vanchiglia posti su Airbnb



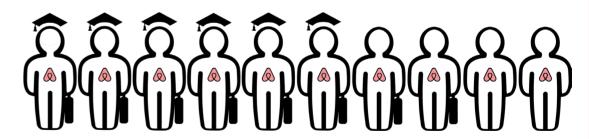
(graf. 7.2.2) Dimensioni appartamenti degli host intervistati in Vanchiglia

Ciò confermerebbe il fatto che per tali host è, di fatto, più conveniente affittare i propri alloggi utilizzando la formula dell'affitto breve, perché in relazione alla dimensione relativamente piccola di questi, i valori dati dalla locazione tradizionale sono effettivamente più bassi dei ricavi mensili con Airbnb e quindi più svantaggiosi. Possiamo inoltre osservare che, mentre i canoni di locazione stabiliti dal Comune e dall'Agenzia del Territorio risultano più bassi in Vanchiglia e più alti in San Salvario, i dati forniti dalle interviste suggeriscono, al contrario, dei prezzi medi mensili degli annunci Airbnb maggiori nel primo e minori nel secondo quartiere. Anche questo, dunque, potrebbe essere, per gli host, un incentivo ulteriore ad affittare con Airbnb in Vanchiglia, piuttosto che scegliere una locazione tradizionale che, come visto, è meno remunerativa. Oltre agli appartamenti interi, poi, anche le interviste svolte in Vanchiglia hanno restituito dati utili sulle camere poste su Airbnb, così da poter fare, come in San Salvario, il confronto economico con le camere affittate a studenti tramite contratto. Anche in questo caso, nessuno degli intervistati ha pubblicato sulla piattaforma camere in condivisione, mentre tre di loro hanno posto in affitto camere private, alcuni più di una. Il prezzo medio giornaliero dichiarato da questi è pari a 41 euro, che moltiplicato anche qui per i giorni di occupazione media mensile, pari a 17, restituiscono un valore di 714 euro al mese, che, così come in San Salvario, risulta nettamente superiore rispetto ai canoni medi del mercato privato rilevati da Tecnocasa e riportati nel capitolo precedente. Airbnb permetterebbe, insomma, di avere un quadagno maggiore in un tempo di occupazione limitato, oltre che un pagamento certo, come abbiamo già visto, ed inoltre la posizione strategica del quartiere, collocato fra due delle principali sedi universitarie della città e prossimo alle vie del Centro Storico con alcuni fra i più celebri monumenti, costituisce un elemento di appetibilità ulteriore per la realizzazione di queste condizioni. Tutti gli host intervistati, infatti, hanno dato, anche qui, come prima motivazione per l'avere intrapreso l'attività con Airbnb, la questione redditizia, confermando una notevole attrattività economica agli occhi delle persone che si cimentano in questo mercato, in alcuni casi data da questioni di necessità, come si vedrà anche più avanti nel paragrafo successivo riportando le parole degli host.

E' importante comunque segnalare che, indagando le motivazioni che hanno spinto gli host a porre il proprio alloggio in affitto su Airbnb, anche nelle interviste condotte in quest'area, quella economica non è risultata l'unica ragione, anche se nettamente prevalente, più ancora che in San Salvario. Questo aspetto verrà di conseguenza, come fatto precedentemente, analizzato nel paragrafo successivo, mentre vengono qui riportati i dati quantitativi, relativi agli host, emersi dai questionari condotti nell'area in questione. Si osserva, in questo caso, che più della metà degli host intervistati (8 su 10) ha un'età compresa tra i 31 e i 50 anni, i restanti si trovano nella fascia d'età 51-60, confermando i dati di San Salvario. Come osservato anche lì, inoltre, la maggior parte degli host risultano in possesso di un alto titolo di studio (6 di loro possiedono una laurea) e di un'occupazione stabile (8 su 10), utilizzando i guadagni ottenuti con Airbnb come un'entrata aggiuntiva alla fonte di fonte di reddito principale.



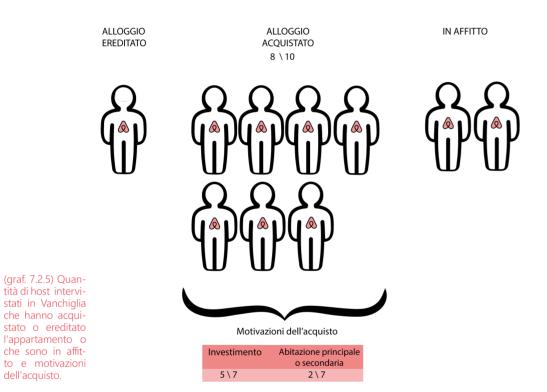
(graf. 7.2.3) Età degli host intervistati in Vanchiglia



(graf. 7.2.4) Istruzione e situazione lavorativa degli host intervistati in San Vanchiglia: 6 host su 10 risultano in possesso di laurea, mentre 8 su 10 hanno un'occupazione stabile.

Capitolo 7 Capitolo

Inoltre, quasi tutti coloro che risultano essere proprietari dell'alloggio posto sulla piattaforma dichiarano di aver acquistato l'appartamento per investimento (5 host su 7; 2 sono in affitto e uno l'ha ereditato), mentre i restanti host hanno dichiarato di averlo comprato come abitazione principale, per porla successivamente in affitto con Airbnb in eventuali periodi di assenza.



Vi sono quindi, anche qui, coloro che vivono in affitto nello stesso alloggio in cui uno o più ambienti non utilizzati di questo sono posti su Airbnb e che rappresentano una stretta minoranza. Inoltre ritroviamo, come visto anche in San Salvario, l'host che funge da intermediario e si occupa di gestire l'appartamento (in questo caso gli appartamenti) e l'affitto con la piattaforma per conto del proprietario, ricavando da questi una percentuale sul totale mensile dei guadagni.

dell'acquisto.

7.2 Analisi qualitativa: le interviste agli attori

L'indagine tramite intervista, svolta a stretto contatto con gli host, mi ha permesso di interagire con loro non soltanto come potenziali piccoli imprenditori, ma soprattutto come persone e ha fatto emergere, cosa più importante, visioni, opinioni, confessioni e incertezze di individui che hanno, in modi diversi, trovato in Airbnb un'esperienza utile per le proprie esigenze e i propri interessi quotidiani, ma anche per dare una qualche sommaria risposta alle lacune che spesso si trovano, più o meno celate, nel sistema normativo e amministrativo del nostro Paese. Questo vale tanto per la dimensione economica che caratterizza un'attività di questo tipo, quanto per quella più strettamente sociale, molto spesso lasciata da parte. Semi e Tonetta (2020) hanno svolto un lavoro importante sotto questo punto di vista, riportando le esperienze e i trascorsi di gente comune che ha scelto di ottenere dei ricavi più o meno consistenti dalle proprie case per sopperire ad esigenze diverse, dal riuscire ad arrivare a fine mese, fino a concedersi degli extra come viaggi, vacanze e altri optional che sono solitamente tipici di una classe media e medio-alta (Semi, Tonetta, 2020). Il mio lavoro vuole, da una parte, aggiungere un contributo nello studio di questo tipo di esperienze, riportando le parole stesse degli host intervistati in un'unica narrazione, alternata a spezzoni di intervista, che mostrino concretamente ciò di cui si sta parlando, dall'altra parte vuole illustrare i fattori aggiuntivi che spingono le persone ad una "riconversione" verso l'affitto breve, rappresentato qui proprio da Airbnb. Come riportato prima, infatti, oltre alla questione redditizia, vi sono altre motivazioni che hanno spinto gli host ad avviare l'attività con Airbnb, che riguardano ad esempio, come vedremo, la maggiore sicurezza che garantisce l'affitto breve per il proprio alloggio, poichè si ha un controllo migliore e più assiduo di questo e la certezza del pagamento che avviene tramite la piattaforma, la quale funge da intermediario ed evita lo scambio di denaro tra host ed ospite. Le parole degli host che mettono in luce questi aspetti sono riportate in modo diretto utilizzando nomi fittizi al fine di garantire l'anonimato per tutti gli intervistati. Infine, una seconda parte dell'analisi riporta le interviste e le opinioni degli

operatori delle agenzie immobiliari considerate. Per comprendere, infatti, la portata dei processi di trasformazione di Airbnb in ambito immobiliare, ho ritenuto importante conoscere il parere di coloro che lavorano in questo campo e che toccano con le proprie mani, concretamente, queste trasformazioni, vivendo in prima persona i cambiamenti del mercato. Mi sono, quindi, rivolta alle agenzie immobiliari dei già citati gruppi Tecnocasa e Solo Affitti, i quali monitorano periodicamente l'andamento delle compravendite e delle locazioni in Italia e nelle singole realtà urbane. Ho selezionato, in particolare, le agenzie presenti nei due guartieri studio, San Salvario e Vanchiglia, affinchè le informazioni fornitemi e i pareri espressi fossero il più possibile relativi alle aree oggetto di analisi, e ho raccolto, quindi, le opinioni di una filiale Tecnocasa e una filiale Solo Affitti in ogni quartiere. Oltre a queste, importante è stato anche il contribuito della citata 422 Real Estate, che, come già accennato precedentemente, lavorando sia con Airbnb che con gli affitti tradizionali in tutta l'area della città, fornisce una visione d'insieme su entrambe le tipologie, sul loro modo di incrociarsi nella realtà urbana torinese e sulle modalità con le quali l'una influenza l'altra. In generale, ciò che ho potuto riscontrare maggiormente interrogando i rappresentanti di queste agenzie è che il loro modo di vedere e concepire l'avvento di Airbnb insieme alle sue consequenze sulla realtà urbana torinese e generale, è, anche in questo caso, molto soggettivo e deriva dalle esperienze individuali vissute da loro stessi. L'agente della filiale Tecnocasa apparentemente, sembra avere una percezione un po' più ampia dovuta al fatto che l'agenzia opera sia nel campo delle compravendite che in quello delle locazioni tradizionali, motivo per cui spesso riesce a fornire una visione generale anche nelle evoluzioni delle prime rifacendosi al proprio esempio, così come anche i rappresentanti della 422 R.E. la quale, in questo caso, investe personalmente nell'acquisto di immobili per metterli poi in locazione e valuta, così, in modo diretto l'andamento dei settori. Generalmente, comunque, lo scenario appare piuttosto vario, anche in uno stesso quartiere, dove abbiamo opinioni differenti, anche se in realtà non particolarmente preoccupanti dal punto di vista della diminuzione di locazioni tradizionali dovuta agli affitti brevi.

I MOTIVI DEGLI HOST NELLA SCELTA DI AIRBNB



INTERAZIONI CON CULTURE DIVERSE

NUOVE CONOSCENZE E RAPPORTI SOCIALI





CURIOSITA' E NUOVE ESPERIENZE

NESSUNA MOROSITA' E MAGGIORE SICUREZZA





7.2.1 San Salvario

La prima cosa che emerge dalle interviste agli host in San Salvario è l'immagine che viene data di Airbnb da alcuni di loro: un'esperienza piacevole e appassionante, un valore che, per molti di loro, si va ad aggiungere alla convenienza economica. Alcuni host, spinti dalla curiosità di affittare il proprio appartamento secondo i nuovi strumenti nati dalle tecnologie moderne, sono rimasti, infatti, entusiasti dalle modalità di gestione del sito e dall'attività in generale, che ha permesso loro non solo di guadagnare denaro da un bene in loro possesso, ma di arricchire anche il proprio profilo culturale, venendo spesso a contatto con persone provenienti dall'estero e di culture diverse, che, come sappiamo, è uno degli elementi su cui Airbnb punta maggiormente sin dalla sua nascita e che ha contribuito a renderlo leader di settore. Una degli host che ha rimarcato questa posizione, ad esempio, è Maria, che alla domanda «Per quale ragione ha scelto di porre il suo appartamento sul mercato attraverso Airbnb con affitti a breve termine?» ha risposto:

«Allora, ho deciso di affittare perché volevo provare l'esperienza di Airbnb, perché io quando viaggio, viaggio sempre con Airbnb, mi son sempre trovata molto bene e mi piace incontrare persone di tutte le nazionalità. Poi
io insegnando lingue, io insegno inglese, quindi.. no? A me piace molto interagire con gli stranieri e mi piace molto presentare la città, emh, da parte mia, cioè diciamo dal mio punto di vista, di una persona che ci vive e ci è
nata, quindi io do consigli alla gente del luogo, da parte della gente del luogo, a chi viene, presento un... ho preparato un foglio dove indico i monumenti
e faccio anche degli itinerari su misura, a seconda di quello che mi chiedono».

Maria, 58, insegnante

Giulia, la quale lavora nel campo delle comunicazioni, sostiene di avere avviato l'attività con Airbnb perché le permette di circondarsi continuamente di persone nuove e condividere con loro parte della propria quotidianità, ascoltandoli e accogliendoli amichevolmente nella propria casa. Quando le è stata rivolta la stessa domanda, ha affermato:

«Allora, per due motivi, il principale è per pagare l'affitto, emh, perché sono da sola con due bimbi e quindi questo mi sembrava un modo. Il secondo è perché credo tantissimo nella sharing economy e ho assolutamente... insomma sono da sempre una persona a cui piace ricevere gente a casa quindi questa è la prerogativa secondo me per fare un'attività di questo tipo, non la puoi fare solo per guadagnare, perché io qui vivo con persone diverse ogni giorno, che fanno colazione con me, si lavano, parlano... però devi avere proprio questa voglia, ti deve sempre piacere avere persone estranee [...]»

(Giulia, 47, consulente di comunicazione)

L'entusiasmo di alcuni nasce a volte, come è successo per Maria, dopo aver provato l'esperienza di Airbnb come clienti durante un viaggio o una vacanza, la cui soddisfazione è tale da instaurare in loro la curiosità di provare la piattaforma anche dall'altro lato della medaglia, utilizzandola in veste di host. Ciò è quanto affermato anche da Giacomo, il quale dichiara:

« [...] noi lo utilizziamo proprio come turisti, quindi è stato uno dei motivi per cui abbiamo deciso di optare per l'affitto su Airbnb».

(Giacomo, 55, tipografo)

Accanto a questa categoria di host, ve n'è anche una che si è, per così dire, convertita in seguito ad esperienze negative subite con l'affitto tradizionale, che hanno in qualche modo condizionato la visione delle locazioni medio-lunghe da parte degli host, come successo a Vito, il quale oltre ad aver riscontrato un guadagno nettamente maggiore con Airbnb, ha dichiarato che questa modalità di affitto gli ha permesso di avere anche un controllo più intenso e frequente dell'appartamento, anche se ciò vuol dire dedicare un impegno costante e non indifferente nella gestione dell'attività. Egli infatti sostiene:

«Gestire un alloggio su una di queste piattaforme dà in generale dal 60 al 70% in più di guadagno rispetto ad un affitto tradizionale, ma è un vero e proprio lavoro poiché il tempo e le risorse da dedicare sono molte. Affittavo in modo tradizionale ma è difficile trovare degli inquilini che trattino l'alloggio in modo decoroso e soprattutto che paghino sempre l'affitto. Lo Stato tutela in modo incredibile chi non paga, in passato mi è capitato di perdere un anno di affitto e poi di ritrovarmi dopo lo sfratto, giudice ecc... l'alloggio completamente devastato. Il mio inquilino aveva rubato le pentole, le posate, le tende e addirittura il lavandino! Con Airbnb si ha la sicurezza di ricevere il denaro e si ha un controllo giornaliero sull'alloggio, inoltre Airbnb ti garantisce un'assicurazione sui danni e sui furti, ma soprattutto come dicevo in precedenza, con il sistema delle recensioni si instaura una sorta di reciproco controllo. I clienti ed in generale le persone sono corrette ed educate al 95-98%, solo una piccola percentuale si comporta in malo modo. In questa percentuale non saprei comunque additare un' appartenenza, un ceto sociale o una nazionalità».

(Vito, 61 anni, ex topografo)

Airbnb sembrerebbe, dunque, uno strumento più affidabile con cui gestire il proprio appartamento, poiché dà al proprietario la percezione di poter controllare meglio e più spesso il proprio alloggio, proteggendolo da potenziali inquilini non rispettosi della struttura. Inoltre il problema dell'insicurezza viene da Vito attribuito ad una mancanza dello Stato che, dalle sue parole, sembra voler tutelare più l'inquilino che non paga l'affitto che il locatore. Una posizione simile viene espressa anche da Alessandro, studente che si occupa di gestire l'appartamento e il relativo annuncio su Airbnb per il proprietario, e che, nell'incertezza di sapere come l'appartamento potrebbe essere lasciato dagli studenti in un affitto tradizionale, lascia intendere che sia meglio non rischiare e rivolgersi all'affitto breve, esprimendosi così:

«il fatto è che [l'affitto tradizionale] rende di meno e poi il motivo principale per cui si è pensato un Airbnb è che... visto che c'è stato un investimento abbastanza cospicuo, la situazione è stata molto curata e il motivo principale che ha spinto a farne un Airbnb e non ad affittarlo a studenti è che nel momento in cui dai l'appartamento a studenti o ad altri per un anno... sai com'è quando le persone ci entrano, non sai com'è quando le persone ne escono».

(Alessandro, 26, studente)

Il timore di incorrere in episodi e inquilini sgradevoli influenza molto le visioni e le azioni dei proprietari degli appartamenti, anche se gli eventi spiacevoli sono stati sporadici o hanno coinvolto solo determinate categorie di persone. Nel campione selezionato per le interviste in tale quartiere nessuno, ha citato di fatto eventi sgradevoli capitati con studenti, tranne una host, Valeria, che non viene annoverata tra gli intervistati di San Salvario o Vanchiglia perché il suo alloggio Airbnb non rientra in nessuno dei due quartieri, ma in un'area vicina (Centro Storico), motivo per cui ho considerato comunque valida la sua opinione, oltre che molto utile e di valore. Valeria ha raccontato di aver vissuto situazioni estremamente negative a causa di alcuni studenti, citandone uno in particolare

che viveva in affitto nel suo alloggio con un contratto tradizionale, il quale si è rifiutato per tutta la sua permanenza, di pagare il canone mensile ed ha, inoltre, inferto gravi danni all'appartamento prima di andar via definitivamente. Questo episodio ha segnato Valeria a tal punto da decidere di non affittare più a chiunque il suo appartamento in modo tradizionale, e ha, quindi, deciso di affidarsi ad Airbnb, con il quale ha dichiarato di non avere avuto più alcun problema. L'idea negativa generale che questi episodi, quindi, possono spesso provocare nelle persone che vogliono affittare un appartamento, sembrano indirizzare le loro scelte verso le opzioni brevi come Airbnb, poiché, come si intuisce dalle loro parole, questi garantiscono una protezione maggiore contro danni, furti e così via, e un pagamento sicuro, che arriva direttamente da Airbnb stesso. Fabio, ad esempio, sostiene:

«[...] Airbnb devo dire che dà...che dà un riscontro positivo. E' anche un impegno eh, perché comunque te l'ho detto, mediamente duetre giorni stanno quindi devo andare ogni due-tre giorni a fare le pulizie, sistemare, fare un check-in eccetera. Ma il pagamento è certo, le persone stanno un paio di giorni quindi danni più di tanto non te ne possono fare...»

(Fabio, 44, impiegato)

Vi sono, poi, altri host che preferiscono l'affitto breve con Airbnb per una questione di divertimento o di semplicità e comodità, sia per le modalità tramite cui la piattaforma permette la fruizione degli alloggi, che avviene abbastanza velocemente e in un modo relativamente semplice, sia per la gestione dell'alloggio in sé. Tra questi vi sono, ad esempio, Elena e Giuseppe, che si sono espressi così:

«[...] Per me è un divertimento [Airbnb], cioè... questo fatto di avere continuamente gente che va e che viene per casa mi diverte moltissimo, ci diverte tutti. Poi noi abbiamo una famiglia che... c'è sempre qualcuno in casa quindi non da veramente grande stress la gestione di questa cosa. E' un po' un modo per tenere aperto l'orizzonte della famiglia ai viaggiatori insomma, cioè proprio questo lo spirito, anche per i miei familiari, insomma, per i miei ragazzi... perché c'è mio figlio, il più grande, che ha 15 anni, che mi aiuta con il checkin quando gli ospiti sono stranieri, perché i nonni fanno un po' più di fatica, eh, invece lui con la lingua riesce a gestirlo tranquillamente, senza stress.»

(Elena, 42, giornalista)

«[...] Abbiamo voluto provare questa cosa qui per vedere se ne valeva la pena emh economicamente e magari poteva essere anche una cosa più semplice ecco, cioè magari.. non so, poi il fatto che viene gestito da Airbnb, il tutto poteva essere più semplice e l'appartamento potrebbe.. può essere più semplice.»

(Giuseppe, 36, operatore di cooperazioni internazionali)

All'opposto di questi, poi, vi sono coloro che considerano l'attività con Airbnb un impegno che richiede fatica, e una quantità di energie e tempo non indifferenti. Questo dimostra come l'esperienza con la piattaforma e con l'affitto breve in generale sia molto soggettiva e come lo scenario sia, di fatto, piuttosto variegato e costellato di opinioni e visioni spesso molto diverse da host a host. Giacomo, ad esempio, riguardo la sua personale attività con la piattaforma, ha dichiarato:

«Per noi Airbnb è solo un termine... un peso di fatica personale, non termini economici, non termini.. niente, solo quello, una nostra fatica, che magari come questa sera, finisci di lavorare, devi venire su per pulire perché domani c'è un ingresso.»

(Giacomo, 55, tipografo)

Non è, quindi, un caso che, quando viene loro chiesto cosa potrebbe spingerli a tornare all'affitto tradizionale, buona parte di essi richiami proprio l'ingente impegno nel gestire quasi quotidianamente un'attività di questo tipo. Di fatto, l'affitto tramite Airbnb rimane per loro l'opzione prediletta in ragione, quindi, come visto, anche delle maggiori garanzie da esso apportato, e dalla possibilità di personalizzazione dei propri annunci, che va dalla scelta dei periodi in cui rendere non disponibile l'appartamento, alla selezione della clientela tramite il sistema reciproco di recensioni, con il quale si propone di dare agli host prova della presunta affidabilità dello sconosciuto che andrà ad usufruire del loro alloggio. Non a caso, quando è stato loro chiesto di esprimere un parere sul sito e sull'organizzazione degli annunci, qualcuno ha risposto in maniera entusiasta, qualcuno leggermente meno, elencando in sequito gli elementi che, secondo loro, vanno a svantaggio della piattaforma, ma in generale si assiste ad una piena soddisfazione di tutti gli host intervistati. E' stato inoltre chiesto quali target di persone avessero in mente per l'affitto del proprio appartamento e se avessero in seguito cambiato idea, in modo da comprendere sia la loro visione iniziale nel momento d'inizio dell'attività sul sito, sia quali tipologie di clienti attirasse l'alloggio e se la posizione e il quartiere in cui esso è posto giocassero un ruolo determinante. Risultava, in guesto senso, interessante capire se ci fosse, anche qui, una qualche correlazione con la domanda da parte di studenti o di futuri studenti, per avere una visione a 360°, o quasi, delle loro esigenze, dal momento che molti di essi arrivano a Torino e si fermano solo qualche giorno per i test di ammissione all'università,

o durante le sessioni d'esame, o ancora per cercare casa. Anche da questa domanda è emerso uno scenario molto variegato, in cui gli host, a volte, avevano un'idea specifica dei clienti che sarebbero arrivati, altre volte, invece non sapevano cosa aspettarsi. Qualcuno è rimasto sorpreso dalla quantità di turisti in arrivo soprattutto dall'estero, che rappresentano, infatti, la tipologia di clientela prevalente tra tutte le interviste, qualcun altro, invece, si è meravigliato dalla presenza anche di lavoratori e studenti, dando conferma alla domanda che mi ero posta inizialmente su un utilizzo della piattaforma anche dagli attuali o futuri universitari. Tra questi host vi è, ad esempio Giulia, la quale afferma:

«No, non avevo molte idee... non pensavo sinceramente che ci fossero così tanti studenti, emh quindi pensavo più ai turisti all'inizio e invece ospito principalmente studenti, docenti, gente che lavora e solo in alcuni periodi turisti».

(Giulia, 47, consulente di comunicazione)

E' stato interessante, a questo proposito, scoprire che qualche studente, spesso dopo un breve soggiorno con Airbnb, abbia chiesto all'host la possibilità di tenere in affitto l'alloggio per un periodo più lungo, poiché comodo e vicino alla propria sede universitaria, così come capitato, ad esempio a Elena, che ha, in un caso di questi, accettato la proposta, affittando l'appartamento ad una studentessa della facoltà di architettura situata al Castello del Valentino. Come lei stessa racconta, l'esperienza vissuta con la studentessa è stata indubbiamente positiva, ma economicamente più svantaggiosa rispetto all'affitto con Airbnb, cosa che rimarca più volte durante l'intervista, soprattutto quando le viene chiesto il parere sul tornare ad affittare con contratti tradizionali, domanda alla quale fornisce prontamente una risposta negativa:

<u>169</u>

«[...] Questo stesso appartamento l'ho affittato per 6/9 mesi a una studentessa di architettura... due anni e mezzo fa. Lei era venuta, la sua famiglia era venuta ospite da me con Airbnb, poi lei... io ero all'inizio della mia attività, lei mi aveva chiesto se ero interessata ad affittarlo per un periodo un po' più lungo e glielo avevo affittato. [...] è stata un'esperienza bellissima, ha tenuto la casa benissimo, quindi nessun problema. Io ho fatto, emh, ho registrato un contratto regolare di affitto per lei, perché il suo papà poi giustamente lo dichiarava e anche io l'ho dichiarato, quindi ho fatto un contratto regolare di affitto per 6/9 mesi. Oggi se venissero a chiedermi, se uno studente venisse a chiedermi la stessa cosa, come effettivamente qualcuno di loro ha fatto, direi di no emh un po' perché... per maggiore esperienza, [...] e poi perché da un punto di vista economico, sulla piattaforma Airbnb l'appartamento frutta molto di più da un punto di vista economico. Cioè rende almeno il doppio».

(Elena, 42, giornalista)

Anche Fabio ha affermato di ricevere spesso proposte di affitto lungo da parte di studenti, alle quali però risponde sempre con un rifiuto, data la sua preferenza per la piattaforma in termini di redditività, sicurezza e affidabilità, come lui stesso sostiene durante l'intervista. Queste situazioni, per quanto qui limitate numericamente, permettono di riscontrare che l'affitto breve ha, effettivamente, un seppur minimo impatto negativo sullo student housing privato, poiché questi stessi appartamenti che vengono resi disponibili e fruibili unicamente attraverso forme temporanee di affitto, vengono di fatto tolti dal mercato tradizionale delle locazioni, rendendo più complessa la ricerca di case vicino alle università da parte degli studenti. Quando, poi, agli intervistati viene chiesto specificatamente se abbiano mai affittato il proprio appartamento in modo tradizionale e con quali tipi di contratto («Ha mai affittato il suo appartamento con contratti tradizionali? Se si, attraverso quali tipi di contratto?), molti di loro hanno dato risposta positiva e la maggior parte ha dichiarato di aver stipulato contratti

a canone calmierato che alternavano periodi lunghi (3+2, 4+4) a periodi più corti (transitori). Si tratta, quindi, di casi che hanno vissuto esperienze sia con affitti lunghi che con affitti brevi, favorendo quest'ultima soluzione per i motivi che abbiamo già visto. Inoltre, a ulteriore riprova di quanto detto, alla domanda «Ha mai valutato di (tornare ad) affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?», quasi tutti hanno risposto negativamente, prendendo in considerazione l'ipotesi solo nel caso in cui non avessero più la possibilità di gestire l'attività con Airbnb o in caso di un incremento del canone. Un caso interessante è qui rappresentato da una host in particolare, la quale ha dichiarato di avere acquistato il proprio alloggio con l'intenzione di porlo in affitto proprio su Airbnb per avere dei ricavi maggiori. Ha ammesso, tuttavia, di voler, alla fine dell'anno, valutare l'effettiva convenienza economica data dalla piattaforma, di modo che, nel caso in cui non fosse andata come sperato, sarebbe tornata all'opzione dell'affitto tradizionale. Di casi come questo, in realtà, ce ne sono diversi poiché, come confermato anche dalle agenzie immobiliari intervistate, la cui analisi verrà riportata più avanti, oggi sempre più persone acquistano un alloggio, soprattutto di piccole dimensioni, con questo scopo, a volte solo per avere, in futuro, una fonte di denaro aggiuntiva a quella principale, altre volte per un ritorno più veloce delle spese d'acquisto, in modo da avere a disposizione, al termine dei pagamenti una seconda abitazione. Si potrebbe, quindi, asserire, che se è vero che Airbnb ostacola il mercato delle locazioni lunghe, al contrato aiuta le compravendite, come vedremo anche nella parte di analisi svolta per l'area di Vanchiglia.

Un'ultima serie di domande indaga, infine, il pensiero degli host riguardo il tema delle tassazioni e delle normative sugli affitti brevi di cui si sta discutendo sempre di più nel mondo e nel nostro Paese, e il ruolo rappresentato da Airbnb nella vita degli host intervistati. Come abbiamo visto, date le criticità e gli aspetti negativi della piattaforma, portati sempre più alla luce dagli studiosi di tutto il mondo, molti Paesi si sono organizzati per regolamentare più severamente gli affitti brevi

nelle città in cui il fenomeno si è radicato in maniera maggiore con consequenze spesso infelici. In Italia il dibattito è ancora agli esordi, sollecitato soprattutto dalle catene alberghiere che sono le prime dirette concorrenti delle piattaforme di affitto temporaneo, ma ciò non toglie che nei prossimi anni anche le città italiane potrebbero essere investite da tasse più alte o restrizioni più severe atte a regolamentare il fenomeno. Agli host è stato, guindi, chiesto se, in vista di questo ipotetico scenario, fossero ancora disponibili ad affittare con Airbnb, domanda alla quale è stato risposto in modo piuttosto vario, a seconda di quelle che sono le proprie esperienze, le proprie esigenze e le proprie visioni sul fenomeno. Ciò che, in modo generale, ho potuto constatare, è l'incertezza degli host sul sistema di tassazione attuale, che rende per loro complicato esprimere delle opinioni concrete su questo tema, anche per il fatto che alcuni di loro avevano iniziato l'attività su Airbnb, come già accennato, da poco tempo, cosa che non gli aveva ancora permesso di avere una visione generale sulle tassazioni da dover sostenere. Le opinioni degli intervistati, quindi, generalmente si dividono tra il continuare ad affittare con Airbnb, aumentando il prezzo dell'affitto giornaliero, come afferma Elena («Penso di si, continuerei ad affittare tramite loro [...] magari ci aggiungerei 5 euro in più sul.. sull'affitto quotidiano») e il dover valutare la reale convenienza economica rispetto all'affitto tradizionale, anche in vista del maggiore impegno che l'affitto breve richiede, come spiega Fabio («[...] diciamo che bisogna farsi due conti perché se il margine di quadagno è poco più di quello di un affitto tradizionale non vale tutto il lavoro che si fa»). Qualcuno, poi, ritiene che un aumento delle tassazioni e delle normative più restrittive sarebbe un' "assurdità", in quanto Airbnb, come dichiarato da essi, risponde ad una domanda di mercato molto ampia, in quanto vi è molta gente che necessità di soluzioni di alloggio temporanee ad un costo ragionevole per le più svariate motivazioni, come fa notare Giulia («mi sembra una cosa veramente assurda perché significa proprio che, insomma, vanno contro un bisogno sia per chi affitta che per chi va in vacanza o comunque ne ha bisogno»). Vi è, infine, chi sostiene di pagare delle tassazioni già molto alte a causa, soprattutto, delle leggi disposte dallo Stato, visto come principale antagonista delle piccole attività imprenditoriali, come rimarcato da Vito («[...] ci sono centinaia di divieti simili che tendono a mantenere uno status boicottando l'iniziativa piccola privata in nome di uno Stato che spesso è colluso con questi grandi investitori»). Viene fuori, in molti casi, un'immagine disillusa dell'azione dello Stato, che, presta poca attenzione, secondo i racconti degli host, alle necessità di alcuni cittadini, lasciandoli spesso soli in determinate situazioni di disagio, come negli episodi di morosità e di sfratto, i cui tempi vengono considerati lunghi in modo eccessivo e con un dispendio notevole di denaro. Airbnb offre in un certo senso agli host un'alternativa per evitare queste situazioni, tramite le garanzie messe in atto dall'azienda per instaurare nell'host quella fiducia su cui il sistema di sharing economy si basa, per cui non sorprende che la piattaforma abbia raggiunto, nel giro di qualche anno, una certa popolarità anche in una città considerata "marginale" (Semi, Tonetta, 2020) come Torino, né sorprenderebbe scoprire, nei prossimi anni, un ulteriore aumento consistente degli annunci. Le ultime due domande poste agli host durante l'intervista, infine, sono dirette a comprendere in modo specifico l'importanza economica assunta da Airbnb nella vita di ognuno di loro, chiedendo innanzitutto se i ricavi dati dall'attività costituissero una fonte d'entrata aggiuntiva o se fossero quella principale, e in secondo luogo quale peso e ruolo avesse tale attività, determinando quindi anche il livello d'impegno necessario per la gestione di questo tipo di affitto a seconda delle esperienze di ogni intervistato. Anche in questo caso le risposte sono state piuttosto varie, perchè nonostante per quasi tutti gli host di San Salvario quella di Airbnb rappresenti un'entrata aggiuntiva, ognuno ha dato un peso diverso al significato di guesta parola, dandogli a volte più, a volte meno importanza: se per alcuni l'entrata in più è piuttosto importante, come nel caso di Giulia («mi permette di, diciamo, quasi di pagare l'affitto»), per qualcun altro non rappresenta qualcosa di molto significativo dovendo aggiungere sull'utile anche le tasse, come spiega Maria, per la quale Airbnb è solamente un modo per concedersi qualche sfizio in più («magari faccio un viaggio in più, ecco»), posizione sostenuta anche da Giacomo, secondo il quale l'utile netto è addirittura quasi nullo

(«Quindi alla fin fine tra tutto quello che spendiamo in termini di costi nostri, in più paghiamo le tasse che vogliamo pagare... non pensiamo di quadagnarci»). Molti, infine, hanno rimarcato ancora un volta la fatica di gestire un'attività di questo tipo quotidianamente e hanno parlato di peso in termini di dispendio di energie e di tempo, sottolineando sempre l'impegno che richiede l'affitto temporaneo, cosa che ha anche spinto qualcuno a lasciare il proprio lavoro principale per dedicarsi a tempo pieno alla propria attività con Airbnb, proprio come successo a Vito, per il quale la piattaforma si è trasformata nella sua entrata principale, assumendo, quindi, un ruolo di primaria importanza nella sua vita («è difficile avere degli utili se lo si fa gestire a terzi ed è un lavoro a tempo pieno [...]. Al momento rappresenta il mio reddito principale ed il mio lavoro»). Un caso come quello di Vito è presente anche nel campione di host in Vanchiglia, come vedremo nell'analisi delle interviste relative a Vanchiglia, che metterà in luce più chiaramente come Airbnb può in certi casi arrivare ad essere un vero e proprio salvagente nella vita di molte persone che trovano in Airbnb un'occasione per ridefinire la propria carriera lavorativa.

Le agenzie immobiliari

SAN SAL V A R I O



Capitolo 7

Andando ad osservare le visioni degli agenti immobiliari intervistati in San Salvario, questi hanno dichiarato di aver riscontrato un'effettiva, anche se non troppo significativa, incidenza di Airbnb nel settore delle locazioni, che, secondo il rappresentante di Solo Affitti, si limita ad alcune zone del quartiere, ossia quelle che attirano flussi più consistenti di turisti, come le aree vicino alla Stazione di Porta Nuova:

«Allora diciamo che ha avuto un certo impatto emh però non come si pensa. Allora le spiego, è una cosa legata molto alle zone, quindi ci sono zone, emh parliamo di Torino naturalmente, in cui l'impatto è stato zero nel senso che sono zone che hanno nessuna vocazione per quanto riguarda le locazioni di breve durata. Per le locazioni di breve durata ci può essere un certo interesse soprattutto per quanto riguarda le zone vicino alla stazione per esempio, quindi per turisti che vengono qua per qualche giorno\una settimana, oppure specificatamente vicino località che attirano flussi turistici, ma per dirti l'impatto non è stato altissimo anche perché nel tempo si è diluito».

Operatore Solo Affitti San Salvario

Tale incidenza, quindi, secondo il suo parere, ha avuto delle ripercussioni sul mercato degli affitti medio-lunghi solo inizialmente, per poi scemare velocemente a causa della non sostenibilità dell'attività con Airbnb, come lui stesso spiega:

«Allora, in altre parole, il privato che ha provato a fare gli affitti con Airbnb o comunque a fare locazioni brevi, ha cominciato, l'ha fatto, si è immaginato dei grandi guadagni e poi dopo ha dovuto farei i conti con una cosa che
oggettivamente c'è, cioè il fatto che se io faccio locazioni brevi ho alcuni problemi [...] Quindi io ho visto molti che si sono avvicinati a questo mondo ma
la maggior parte hanno lasciato perdere perché non era... non era sostenibile [...] Diciamo che c'è stato un po' di diminuzione [di affitti lunghi] all'inizio
del fenomeno, adesso è come prima perché molti tornano, cambiano idea».

L'operatore Tecnocasa, al contrario di quello Solo Affitti, propone una chiave di lettura orientata più alle compravendite, sulle quali Airbnb, secondo le sue parole, ha avuto un impatto molto positivo, poiché ha dato spazio ad una fetta di mercato costituita da persone che acquistano casa per poi porla in affitto proprio su Airbnb:

«Abbiamo molte più persone che vengono ad acquistare un immobile sia per locarlo normalmente, sia avendo questa nuova possibilità, molti giovani lo fanno, soprattutto nell'ultimo anno che ha fatto proprio un boom lì nell'immobiliare. E una piccola parte, non tantissimo ma circa il 10-20% di acquirenti poi locano con Airbnb».

Operatore Tecnocasa San Salvario

Un esempio di azienda che ha investito in questo settore è proprio la 422 Real Estate, che ha acquisito, nel tempo, diversi appartamenti locandoli contrattualmente a studenti nei periodi di maggiore richiesta universitaria e ponendoli sul mercato di Airbnb nei periodi di minor richiesta, come quelli estivi in cui gli studenti, solitamente, tornano a casa, come gli stessi investitori spiegano:

«[...] accettiamo più inquilini, accettiamo anche che vadano via a luglio perché sappiamo che poi a luglio-agosto e settembre posso affittarli su Airbnb»

Rappresentante 422 Real Estate

Essi sostengono, inoltre, di aver ricevuto dei benefici dalla presenza di Airbnb nel mercato, poiché ha permesso loro di affittare i propri alloggi a prezzi più alti, avendo una maggiore quantità di persone che richiedono i loro alloggi:

«[...] ci ha permesso di affittare a prezzi più alti a lungo termine, perché noi riusciamo ad affittare a prezzi più alti a discapito di una durata minore, di solito facciamo contratti dai 6 agli 8 mesi, a seconda delle persone, il prezzo è più alto però accettiamo più inquilini, accettiamo anche che vadano via a luglio perché sappiamo che poi a luglio-agosto e settembre posso affittarli su Airbnb [...] ho più persone che mi chiedono l'appartamento che posso affittare e quindi posso far salire il prezzo».

Ciò spinge ad una riflessione sull'andamento dei prezzi delle locazioni lunghe, che si unisce a quell'effetto di gentrificazione, ormai praticamente intrinseco all'intero discorso su Airbnb. Come segnalato e dimostrato da diversi studi, tra i quali spicca in questo senso quello di Barron, Kung e Proserpio pubblicato nel 2018 (The Sharing Economy and Housing Affordability: Evidence from Airbnb, 2018), gli affitti brevi, laddove raggiungano una certa concentrazione, possono far lievitare i prezzi degli affitti tradizionali, soprattutto grazie ai ricavi maggiori che i locatori a breve termine possono raggiungere, oltre al fatto che riducono la quantità di affitti a lungo termine sul mercato. Pur essendo Torino una città marginale con una quantità di annunci ancora limitata rispetto ad altre realtà urbane più turistiche, nel tempo ha visto comunque un aumento notevole di annunci, concentrati nelle

aree che abbiamo visto. E' possibile immaginare, dunque, che in queste zone i prezzi degli affitti potrebbero nel tempo salire proporzionalmente al potenziale aumento di appartamenti locati tramite Airbnb. Questa posizione è sostenuta, nello stesso modo, anche dal rappresentante della 422 R.E, che alla domanda "Quale impatto avrà, a breve e lungo termine, sugli affitti tradizionali?" risponde:

«Secondo me permetterà una crescita dei prezzi, perché... te l'ho detto, si aumenta l'offerta e riduce la domanda, i prezzi salgono. Ma se Airbnb influisce sull'aumento della domanda per cose come l'aumento di turisti, è giusto che i prezzi salgono e io penso che questo sia il normale andamento di domanda e offerta. Io proprietario sono contento se i prezzi salgono perché posso affittare per maggiori ricavi. Il cliente e lo studente se i prezzi salgono sono scontenti. Però questo è il normale andamento delle fasi economiche».

Un aumento dei prezzi che andrebbe quindi a svantaggio degli studenti ma anche delle categorie sociali più deboli, poiché, oltre ad allungare i tempi di ricerca di una casa a prezzo accessibile, sarebbero costrette a spostarsi in zone più periferiche e lontane dal centro e dalle sedi universitarie dei quartieri con più annunci Airbnb. Anche per l'operatore Tecnocasa Airbnb in futuro, potrebbe condizionare negativamente gli affitti tradizionali, citando però, in questo caso, le famiglie, le quali con l'avvento delle locazioni a breve e a medio termine, si trovano già oggi in difficoltà nel trovare casa in affitto. Come spiega, infatti:

«[...] gli affitti a famiglie stanno scomparendo, grazie ad Airbnb e agli affitti a studenti, le famiglie ormai hanno molta difficoltà a trovare degli... delle case in affitto perché ai proprietari sconviene economicamente perché se ci metto uno studente mi paga quasi sicuramente per qualche anno. La famiglia potrebbe stare tanti anni, potrebbe non pagarmi, quindi di sicuro ha avuto un impatto molto... diciamo ha agevolato molto le persone che hanno bisogno appunto di una locazione a breve termine, ma sta danneggiando a chi ha una famiglia, perché non riesce a trovare un affitto».

Operatore Tecnocasa San Salvario

Quindi alla base delle motivazioni che spingono le persone ad affittare con Airbnb, causando problemi come questi, vi è ancora una volta, la paura di incorrere in inquilini morosi, che spinge i proprietari a non volersi vincolare per troppo tempo, preferendo soluzioni più a breve termine e un tipo di clientela apparentemente più affidabile sia nei pagamenti che nella gestione degli alloggi. Oltre a ciò, alla domanda "Perché secondo voi molti proprietari preferiscono affittare tramite la formula di affitto breve?" viene citato sempre il vantaggio economico dato dagli affitti a breve termine, che, danno la percezione ai proprietari di ricevere guadagni maggiori, e infine, l'utilizzo di Airbnb come hobby o passione personale, come gli operatori spiegano:

«Allora, emh ci sono due motivazioni: la prima è di carattere economico, diciamo che è l'avidità dei proprietari se lo vogliamo riassumere proprio con un termine brutale. Poi ce c'è un'altra che è importante che è la questione psicologica [...] la seconda motivazione è che sono proprietari che non vogliono vincolarsi per un periodo troppo lungo da un lato, quindi pensano che potrebbero aver bisogno di vendere la casa e quindi non vogliono fare affitti lunghi [.!.]»

Operatore Solo Affitti San Salvario

«[...] molti lo prendono come attività secondaria, cioè arrotondano proprio dedicando del tempo a questa attività, quindi dico io lavoro part-time, mi dedico e faccio quest'attività, quindi proprio una cosa anche di piacere personale... e poi con un piccolo budget riesci a diventare un piccolo imprenditore, perché tu hai la tua casa, che va bene, che ti frutta del denaro, quindi tu vai lì, la migliori, ci investi dei soldi quindi diventa proprio... ecco... in altri termini, un piccolo video-gioco, cioè che tu vai proprio lì e hai la tua attività che ti procura del denaro [...]».

(Rappresentante Tecnocasa San Salvario)

Per concludere, ricollegandomi alla domanda precedente, agli intervistati è stato chiesto quali fossero secondo loro i fattori del successo Airbnb, domanda alla quale sia il portavoce di Solo Affitti che quello della 422 R.E. hanno risposto citando l'importanza dell'esistenza di una piattaforma digitale online ben organizzata e di un sito dal design accattivante e ben progettato, che trasmette al tempo stesso tranquillità e fiducia. L'importanza della tecnologia, spinge in modo particolare a delle riflessioni, oggi quanto mai importanti data la serie di eventi e l'emergenza sanitaria che ormai da mesi influenzano il nostro modo di vedere il futuro, di agire e di lavorare. Il distanziamento sociale a cui molti Paesi del mondo sono soggetti a causa dell'epidemia che stiamo vivendo, ha portato molte persone a interrogarsi sicuramente sul futuro di Airbnb, colpito in maniera drammatica dalle consequenze del Covid19 all'inizio dell'epidemia, ma anche sul ruolo centrale che la tecnologia dovrebbe assumere oggi in tutti i settori della vita lavorativa, compreso quello delle locazioni, in cui la presenza delle piattaforme digitali assume ruoli estremamente importanti. L'impiegato della filiale Solo Affitti esprime così la sua personale riflessione:

«[Il cliente di Airbnb] quindi va su internet, si guarda le foto, spera che siano esaurienti, si fa i suoi confronti e usa queste piattaforme digitali com'è normale che sia. Secondo me cresceranno ancora d'importanza adesso con il Coronavirus, noi non possiamo fare vedere le case, quindi l'attività è abbastanza ferma e ci stiamo mangiando le mani. [...] Allora da questo punto di vista la decisione che abbiamo, la determinazione che abbiamo è quella che d'ora in poi su tutte le case arrivano i filmati. Filmato che riduce di molto le visite necessarie alle case.»

Operatore Solo Affitti San Salvario

Un ulteriore riflessione su questo tema, che si fa sempre più schiacciante nella realtà lavorativa attuale, verrà riportata nella parte di analisi relativa al quartiere Vanchiglia.

7.2.2 Vanchiglia

L'analisi delle interviste svolta in Vanchiglia ha restituito, come si è visto per la parte quantitativa, dei dati che vanno sostanzialmente a conferma delle riflessioni avanzate per il quartiere di San Salvario; gli host raccontano vicende simili e hanno opinioni e pensieri spesso comuni che, nell'insieme, danno modo di comprendere molte delle dinamiche che avvengono nella città di Torino e che riguardano le azioni e le visioni dei cittadini ma anche fattori più concreti come l'evoluzione del mercato delle locazioni e più in generale del mercato immobiliare. Le riflessioni avanzate dagli intervistati di San Salvario, quindi, le ritroviamo anche nelle parole degli host di Vanchiglia, che condividono con i precedenti le preoccupazioni relative all'affitto tradizionale e il timore di trovarsi davanti degli inquilini morosi e di non essere tutelati dallo stato in caso di necessità, motivo per cui, come già visto, ci si affida ad Airbnb, considerata una modalità di affitto più sicura poiché consente di avere maggiori garanzie in caso di situazioni spiacevoli. Una degli intervistati qui che sostiene dichiaratamente questa posizione è Marta, una giovane educatrice residente nella provincia di Torino che, come molti, nel 2019 ha deciso di investire nell'acquisto di un appartamento proprio con l'intenzione di porlo in affitto con Airbnb, motivando così le sue ragioni:

"[...] E' vero che c'è più sbattimento, detto in parole povere, però l'affitto a lungo termine comporta tutta una serie di problematiche che possono essere: se uno non dovesse pagarmi l'affitto, la morosità [...] la ragione principale è la morosità, perché in questo senso mi sento più tutelata... sia da Airbnb che da Booking perché fornisco una carta di credito e quindi son sicura che prendo anche meno, ma li prendo."

Marta, 34, educatrice

Anche gli host di Vanchiglia, inoltre, hanno rimarcato la preoccupazione nel lasciare ad un inquilino che non si conosce il proprio appartamento per lungo tempo, poiché questi potrebbe non averne la cura necessaria e arrecarvi danni più o meno ingenti. Questo timore è espresso con rilevanza maggiore soprattutto da coloro che hanno investito, per esempio, nella rimessa a nuovo dell'alloggio, arredandolo spesso con particolare cura, a volte con l'intenzione di andare, in futuro, ad abitarlo personalmente. Uno di questi casi è rappresentato da Giorgia, che ha posto il suo appartamento su Airbnb con lo scopo di pagare, con i ricavi di questa attività, le rate non solo dell'appartamento in questione, ma anche di altri due immobili di sua proprietà. Sugli affitti tradizionali, invece, afferma:

"Ma... evito veramente di affittarlo con quelli tradizionali semplicemente per paura che se vanno dentro te lo distruggono, perché uno quando sta poco non lo distrugge perché non ci pensa e comunque è attento, quanto danno può fare? Invece se sta tanto tempo... distrugge tutto".

Giorgia, 43, titolare sportello CAF

Anche nel suo caso l'aver vissuto una o più esperienze negative con gli inquilini, ha influenzato negativamente la sua visione generale sugli affitti a lungo termine, inducendola a prediligere quelli di breve periodo, sui quali ha un più ampio controllo e, di conseguenza, una maggiore sicurezza e tranquillità. E proprio perché consapevole del valore del suo investimento e del suo appartamento, alla domanda "Ha mai valutato di tornare ad zaffittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?" risponde negativamente, dicendo:

"No perché non voglio che la gente stia troppo tempo, voglio avere il mio appartamento a disposizione. [....] perché se arriva una famiglia con un bambino e non mi paga l'affitto, con la legge italiana che è una legge cattiva, cioè io non li posso sbattere fuori e vado a pagare le tasse e rimango... così. Perché non sei tutelato".

Tali posizioni rivelano l'attitudine di queste persone a non fidarsi né delle formule tradizionali di locazione, né delle istituzioni che dovrebbero occuparsi di risolvere le situazioni spiacevoli legate ai casi riportati, ma la cui azione in tal senso è considerata insufficiente o eccessivamente lenta. Tutto ciò grava inevitabilmente sui potenziali affitti rivolti agli studenti, che, come si evince dalle interviste, a volte sono considerati anch'essi fonte di rischio, se non li si conosce personalmente o se non si ha la sicurezza della loro affidabilità. Alcuni host, infatti, non scartano completamente l'idea di affittare in modo tradizionale, ma solo a patto di consegnare il proprio appartamento nelle mani di persone fidate, che assicurino il pagamento e una buona tenuta dell'alloggio, come sostiene Francesca, che in passato aveva già affittato il proprio alloggio con formule di lungo periodo e che alla stessa domanda "Ha mai valutato di tornare ad affittare il suo appartamento attraverso forme più tradizionali di contratto?" risponde:

"Si, si, se... trovassi qualcuno di cui, insomma, di cui mi fido, per cui sono... tranquilla, si, sicuramente."

(Francesca, 33, designer)

Inoltre, il fatto che anche in Vanchiglia, come per San Salvario, sia stato piuttosto facile entrare in contatto con host che, economicamente, dipendono del tutto da Airbnb, fa comprendere, in un certo senso, l'importanza che questo tipo di attività

Capitolo 7

può rappresentare nella vita di tante persone che si trovano in stato di disoccupazione o di difficoltà lavorativa. La piattaforma, sotto questo punto di vista, ha dato la possibilità a molti individui di cimentarsi così in un vero e proprio lavoro che fosse più soddisfacente e più in linea con le proprie preferenze e le proprie necessità, e al tempo stesso sufficientemente remunerativo; un caso emblematico è qui rappresentato da Simone, un giovane host che, ad un certo punto della sua vita si è ritrovato costretto a lasciare un lavoro che non riusciva più a gestire e che lo aveva ridotto «uno straccio», come lui stesso afferma. Ha, così, deciso di guadagnarsi da vivere con l'affitto breve, gestendo gli appartamenti di alcuni proprietari, suoi conoscenti, e assicurandosi una percentuale sul totale mensile. Come egli spiega:

«[...] ho dovuto scegliere di farlo perché il lavoro non è... quello che so fare, il mio mestiere mi riduce uno straccio, mi uccide, non lo so più gestire. Fuori non c'è niente che ti dia sicurezza, l'unica cosa è farti da te, io però soldi non ne avevo perché me li sono sputtanati tutti e questo era, come uno che esce di galera, il primo modo per lavorare onestamente, senza rompere i coglioni a nessuno, umilmente perché servi la gente quindi... boh, io la vedo così»

(Simone, 32, ex cuoco e musicista)

Simone fa parte di quegli host che Semi e Tonetta nel loro studio, "Marginal Hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy" (2020), definiscono re-inventori", ossia quelle persone che hanno avuto la possibilità di reinventare la propria vita lavorativa facendo dell'affitto breve il proprio lavoro principale, trasformandolo, quindi, nella primaria fonte di guadagno. Consapevole dell'attuale incertezza del mercato del lavoro, infatti, Simone ha scelto la via che ai suoi occhi si presentava più sicura e che gli avrebbe garantito una serenità maggiore, pur nella consapevolezza che questa non gli avrebbe garantito dei guadagni così elevati, come dichiara nell'intervista:

« ... io non rincorro il denaro e quindi a me... quando vivo son tranquillo, poi se c'è il mese che... l'anno che mi posso comprare una chitarra in più son contento, ma se ne ho già una son felicissimo, quindi a me va bene.»

Un caso simile a quello di Simone è rappresentato anche da Giada, cinquantottenne temporaneamente disoccupata, la quale, per integrare in un qualche modo il reddito di famiglia ha pensato che l'attività con Airbnb sarebbe potuta essere una valida soluzione, poiché, oltre a fornirle un ricavo immediato, le avrebbe consentito di appagare il suo interesse per le relazioni umane e per le lingue, delle quali è un'appassionata studiosa: Come lei stessa spiega:

«[...] l'abbiamo trovato un sito affidabile con la possibilità di un... realizzo anche... immediato. E... volevamo fare anche proprio un'esperienza da un punto di vista anche umano, perché comunque ti porti dentro un po' di mondo, no? Varie provenienze quindi è anche un modo di relazionarti, anche se per poco, con delle persone di varie provenienze [...] cercavo un part-time, questo più o meno può... rapportarsi a un part-time, può essere equivalente a un part-time grossomodo. E' impegnativo ma si può fare, cioè se io avessi un altro lavoro non potrei fare Airbnb, nel senso che comunque richiede una flessibilità e una presenza insomma... fisica anche»

(Giada, 58, host Airbnb)

Ai suoi occhi, l'attività con Airbnb può essere paragonata ad un lavoro part-time, sia per la prospettiva di guadagno che per il cospicuo impegno che richiede la gestione degli alloggi e dei clienti, così come hanno osservato anche altri host, come per esempio Luisa, che lascia tutti i weekend il suo appartamento agli ospiti Airbnb per riuscire a pagare l'affitto mensile, nonostante ciò rappresenti per lei un disagio,

Capitolo 7

"un'ansia", come lei stessa la definisce; un altro esempio ancora è Tommaso, il quale con una compagna e una figlia piccola a carico, ha pensato anch'egli di integrare il suo reddito principale affittando con Airbnb le stanze libere del suo appartamento, pur ammettendo che ciò sia nel tempo cominciato a diventare fastidioso per lui e la sua famiglia. Entrambi gli host si sono, in tal senso, espressi così:

«Mah, guarda... emh cosa rappresenta Airbnb emh... prima che avessimo una figlia non era spiacevole però ora è diventata un po' una rottura di palle... emh la mia donna... non le piace, si lamenta, è un problema che stiamo avendo però... lei non lavora e io non guadagno di più di quanto guadagno, ci serve, ci aiuta ad... ad ammortizzare le spese anche, nonostante le tasse»

(Tommaso, 39, attore, doppiatore e regista)

«[...] però il ruolo [di Airbnb] sulla famiglia forse è un po' complicato, perché comunque devi... è un impegno comunque con le persone, quando hai delle persone in casa comunque ti devi... ti mette un po' in ansia»

(Luisa, 56, impiegata ospedaliera)

Qualche host, riguardo la questione dell'impegno che richiede questa attività e che in certi casi si trasforma in una vera e propria fatica, paragona la forma di affitto breve con quella dell' affitto medio-lungo, ritenendo quest'ultima opzione più comoda e meno onerosa e quindi preferibile sotto questo punto di vista. Traspare, in alcuni casi, una sorta di desiderio degli host nel voler tornare alla tipologia tradizionale di locazione, ma molta insicurezza nel farlo a causa dei problemi osservati, che hanno alla base, secondo le loro opinioni, un atteggiamento piuttosto

disattento delle leggi italiane nel far fronte ai problemi che riguardano le locazioni. La designer Francesca mette ben in chiaro, con le sue parole, questa problematica che affligge la stragrande maggioranza degli intervistati dichiarando:

«Credo che per noi in Italia il problema fondamentale sia solo la legislatura, perché se uno avesse la sicurezza che dice va bè, mi metto in casa uno che però non mi paga o mi fa dei danni e sono sicura che posso intervenire e, insomma, non ho problemi e mi posso insomma, insomma sei tutelato, diciamo, allora non c'è nessun problema, cioè onestamente per me sarebbe molto più comodo, invece che dover star dietro tutto il giorno a risposte, domande, chiavi, pulizie eccetera, tanto alla fine il nostro guadagno non è molto in più... è paragonabile più o meno a un affitto normale, perché le bollette le dobbiamo pagare tutte noi anche, mentre invece quando hai uno che viene in affitto le bollette se le paga lui, quello che consumi, consumi, sono affari tuoi e bon.»

Ciò fa intendere che, avendo maggiori garanzie di tutela da parte dello Stato che regola il mercato delle locazioni e una risoluzione più rapida delle questioni legate ad esso, molti host, in particolare coloro che dichiarano di non aver riscontrato guadagni molto più elevati rispetto ad una locazione tradizionale e per i quali Airbnb rappresenta unicamente una certezza per i pagamenti, tornerebbero ad affittare con questa formula. E' importante, infine, sottolineare che lo studente universitario compare spesso fra gli ospiti citati dagli host, alcuni dei quali, per di più, li preferiscono. Come accennato precedentemente, infatti, molti universitari si fermano a Torino per periodi limitati, per sostenere, ad esempio, gli esami in alcuni periodi dell'anno o seguire a volte corsi e master di breve periodo. Da questo punto di vista, la piattaforma costituisce uno strumento che, se equilibrato, aiuta a venire incontro ad esigenze diverse di persone che per

un motivo o per un altro hanno la necessità di fermarsi in un determinato luogo per un lasso di tempo più o meno breve. Altrettanto importante è regolare le questioni e le problematiche del mercato delle locazioni private, affinchè si possa venire incontro alle necessità e alle preferenze di ognuno senza mettere in difficoltà nessuna categoria sociale. Le agenzie immobiliari

V A N C H I G L I A



Le domande rivolte agli operatori delle filiali Tecnocasa e Solo Affitti presenti in Salvario hanno, anche in questo caso, rivelato la presenza di visioni spesso contrastanti su alcuni punti, relativi al fenomeno di Airbnb e i suoi effetti sul mercato immobiliare. Le testimonianze evidenziano, dunque, anche per il quartiere Vanchiglia, vicende ed esperienze differenti riportate dai rappresentanti delle agenzie, che descrivono il fenomeno degli affitti brevi e le evoluzioni di quelli medio-lunghi per come appare ai loro occhi e attraverso le azioni dei propri clienti. Alla domanda principale, che ha l'obiettivo di indagare l'opinione dei rappresentanti riguardo l'impatto della piattaforma sugli affitti tradizionali, le due parti hanno infatti risposto in maniera sostanzialmente opposta: l'operatore Tecnocasa ha dichiarato che Airbnb non ha avuto un'influenza negativa molto evidente, rimarcando l'importanza degli affitti per studenti nel quartiere, privilegiati in maniera maggiore dai proprietari di case:

«Aibnb da quando è nato non ha impattato in modo importante in Vanchiglia, anche perchè molti proprietari di immobili che affidano a noi la locazione, preferisce utilizzare un classico contratto ad uso studenti»

(Operatore Tecnocasa Vanchiglia)

Il rappresentante di Solo Affitti, al contrario, ha affermato di aver effettivamente riscontrato nelle zone universitarie una diminuzione di clienti che affittavano prima in modo tradizionale per poi passare all'affitto breve con Airbnb, nonostante permanga una buona quantità di proprietari che preferisce affittare a studenti, perché considerati più affidabili rispetto ad altre categorie sociali. In ogni caso, Airbnb, probabilmente considerato una fonte di guadagno o di sicurezza ancora maggiore, ha raggiunto una fetta di mercato abbastanza rilevante dal punto di vista delle locazioni nel quartiere, sottraendo da questo diverse soluzioni di lungo periodo, come si evince dalle parole dell'intervistato:

«Guardi, sicuramente nelle zone dove ci sono le università ha portato via parecchio lavoro, perché comunque oltre Airbnb il mondo dello studente è molto ricercato dai proprietari [...] Studente e pensionato sono gli inquilini più ambiti dai proprietari. Però ha portato via del lavoro [...]»

(Operatore Solo Affitti Vanchiglia)

L'agente, infatti, ha poi spiegato di aver contattato gli host di alcuni di questi appartamenti, colpiti dalla crisi del turismo causata dall'emergenza sanitaria da Covid19, chiedendo se fossero disposti a tornare ad un affitto tradizionale, come si apprende dalle sue parole:

«[...] io proprio in questi giorni ho fatto un giro di telefonate per capire se volevano convertire la loro modalità appunto di Airbnb perché, secondo me, con questo problema del Covid sarebbe meglio poter affittare per un periodo leggermente più lungo che l'affitto breve, perché avranno... hanno sicuramente ricevuto tutta una serie di disdette proprio per questo motivo del Covid, ecco»

Alla domanda successiva poi, quando viene chiesto agli agenti in che modo, secondo loro, Airbnb impatterà sugli affitti nel prossimo futuro, il rappresentante Tecnocasa si limita a prevedere un impatto del 30%, senza grandi conseguenze e trasformazioni, mentre quello di Solo Affitti parte proprio da una considerazione sul Covid19 e sugli effetti della pandemia a partire dai prossimi mesi e anni, che avrà presumibilmente delle conseguenze negative sugli affitti brevi e positive su quelli tradizionali; questi ultimi, spiega, andranno incontro ad una crescita maggiore, mentre gli affitti studenteschi non dovrebbero subire grandi cambiamenti. Di fatto, la portata degli eventi vissuti negli ultimi mesi è talmente ampia che è difficile avere una visione precisa e dettagliata sulle questioni di carattere

sociale, economico e culturale ed è altrettanto difficile, quindi, prevederne gli effetti sul lungo periodo, che seguiranno inevitabilmente gli sviluppi delle vicende e delle direttive pensate al riguardo. Le ultime domande, come visto precedentemente, hanno lo scopo di spingere ad una riflessione sul successo della piattaforma in ambito immobiliare che si pone un po' come una concorrente anche delle agenzie immobiliari nell'ambito delle locazioni. Le risposte sono comunque sempre orientate a definire i vantaggi che si possono avere con gli affitti brevi rispetto a quelli medio-lunghi, che riguardano, secondo i portavoce delle due agenzie interrogate, in primis la minor quantità di vincoli contrattuali e temporali, che impegnano per poco tempo gli stessi proprietari, alle quali si aggiungono anche dei maggiori ricavi e la certezza di ricevere effettivamente i pagamenti:

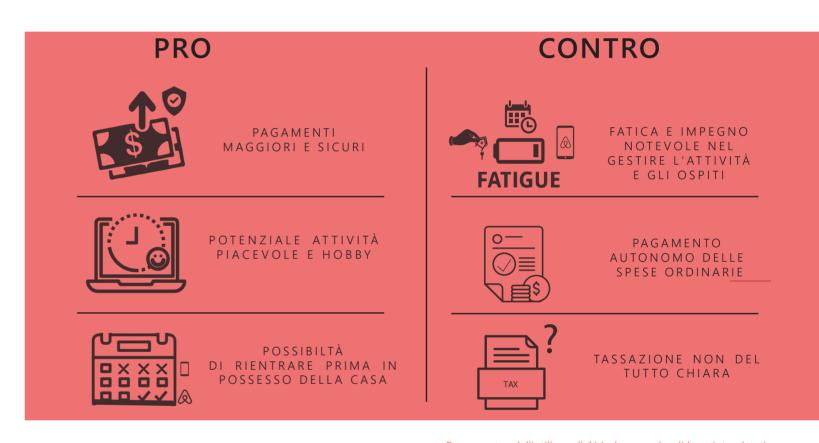
«La formula affitto breve o transitorio è sicuramente molto più snella dal punto di vista contrattuale, sicuramente meno vincolante dal punto di vista temporale e decisamente più redditizia».

(Operatore Tecnocasa Vanchiglia)

«Perché secondo me l'affitto breve dà al proprietario più la garanzia di essere pagato a breve termine, solo per quello. Infatti con l'affitto breve, come dicevo prima, ha meno vincoli, se ci sono problemi uno riesce a districarsi abbastanza in fretta e dà meno... dà meno vincoli, solo per quello. Appunto riesce a far girare di più l'appartamento, cosa che invece magari con l'affitto tradizionale l'appartamento gli sta fermo più tempo, perché magari se va via qualcuno magari con l'affitto tradizionale l'appartamento gli può star chiuso tre-quattro mesi, sei mesi, otto mesi».

194

(Operatore Solo Affitti Vanchiglia)



Pro e contro dell'utilizzo di Airbnb secondo gli host intervistati

Capitolo

7.3 Riflessioni comparative

San Salvario e Vanchiglia, come visto, nonostante abbiano origini e storie differenti, nel tempo hanno sviluppato delle caratteristiche comuni e si sono, soprattutto negli ultimi anni, trovati al centro di diverse trasformazioni locali messe in atto dalla riqualificazione e dalla ricomposizione sociale, rappresentate in primis dalla presenza e vicinanza ai poli universitari, che li caratterizzano oggi come quartieri animati da una viva presenza studentesca e giovanile. Molte di queste analogie, verosimilmente, stanno alla base delle esperienze che accomunano gli host di San Salvario e quelli di Vanchiglia: come abbiamo visto, l'analisi delle interviste restituisce immagini molto simili, in cui si riscontrano differenze minime legate sostanzialmente alle motivazioni personali che hanno spinto gli host dei due quartieri ad affittare con Airbnb. Infatti, è possibile osservare che mentre gli host di San Salvario, oltre alla guestione redditizia, hanno dato motivazioni legate ad una sorta di divertimento nel cimentarsi in questa attività, vista anche come un hobby, ma anche all'opportunità di venire a contatto con culture diverse, in Vanchiglia la quasi totalità degli host intervistati ha menzionato come unica motivazione la questione economica. Ciò che si nota in modo particolare è l'opinione comune di tutti gli host riguardo il ruolo dello Stato nel regolamentare gli affitti tradizionali e prevenire o risolvere, tramite delle leggi o delle disposizioni più rapide, le situazioni di morosità o controversie di altra natura, motivo per il quale in generale Airbnb è considerata dalla maggior parte degli host una formula di affitto più sicura e garantita. Un altro elemento che è possibile riscontrare come abbiamo visto, è il fatto che molti host in entrambe le aree hanno affittato in passato il proprio alloggio tramite contratti tradizionali, per poi passare alla formula breve e non tornare più indietro per le motivazioni illustrate. Nonostante ciò, molti di loro hanno esternato il desiderio di ritornare ad una formula di affitto più di lungo periodo e meno impegnativa, prospettiva per loro realizzabile solo con un'attenzione maggiore dello Stato nel disciplinare il settore degli affitti tradizionali. Anche i dati quantitativi estrapolati dalle interviste in entrambi i quartieri danno risultati molto

simili, a partire dal costo di affitto giornaliero, per lo più scelto dagli host stessi svolgendo ricerche di mercato nei dintorni, cosa che potrebbe spiegare i prezzi simili nelle due aree. La media di occupazione giornaliera dei due quartieri si discosta leggermente ed è di poco più alta in Vanchiglia poiché qui alcuni host hanno dichiarato di avere prenotazioni per periodi più lunghi rispetto agli host di San Salvario. Ciò spiega, come abbiamo visto, il valore più alto dei ricavi in Vanchiglia che comunque si discosta di poco rispetto a quello calcolato per San Salvario. Nonostante queste lievi differenze, in generale l'analisi dei due quartieri, vista attraverso le parole e le esperienze degli host intervistati, presenta caratteristiche simili perché simili sono le loro visioni e le loro motivazioni. Le interviste svolte in entrambi i quartieri, inoltre, hanno evidenziato il fatto che Airbnb, da un lato, ha saputo cogliere quello che per diverse persone era un punto debole ed un problema, arrivando a rappresentare un'alternativa agli affitti medio-lunghi ed ha inoltre dato risposta sia a quelle persone che per motivi di lavoro, studio o anche solo di piacere, hanno la necessità di spostarsi per brevi periodi ed eventualmente risparmiare, sia a quei proprietari che non vogliono dare in affitto, per un motivo o per l'altro, il proprio appartamento per un periodo più lungo. Ciò ha fatto sì che molti affitti tradizionali venissero convertiti in affitti brevi, sottraendo di conseguenza questi stessi alloggi dal mercato delle locazioni studentesche, che in una città a tutti gli effetti universitaria come lo è Torino rappresentano una realtà importantissima per le migliaia di studenti fuori sede che non possono usufruire dei posti letto dispensati dagli enti regionali e governativi all'interno delle residenze apposite. Alla luce di ciò, l'ultima parte, relativa all'analisi delle interviste agli operatori immobiliari, ha permesso di comprendere quello che verosimilmente è l'impatto di Airbnb sul mercato degli affitti per studenti a Torino, rispondendo così alla domanda di ricerca principale (L'aumento della disponibilità di annunci Airbnb a Torino ha avuto un'influenza sul mercato dell'affitto, in particolare sugli affitti studenteschi?). L'analisi ha in questo caso evidenziato, nei quartieri esaminati, che Airbnb, dato l'effettivo incremento di annunci degli ultimi anni, ha in qualche modo più o meno evidente scosso il mercato degli affitti tradizionali, e ha avuto, dalle parole degli

agenti immobiliari, un certo impatto sulle locazioni studentesche, il quale però non presenta delle dimensioni tali da far pensare, ancora, a dei disagi consistenti per gli studenti universitari fuori sede. Un effetto più immediato potrebbe riguardare, come si è visto, l'aumento dei valori di locazione, nelle aree con più annunci Airbnb, cosa che andrebbe a svantaggio degli studenti, molti dei quali potrebbero essere costretti a spostarsi in zone con canoni di affitto più bassi. Non è da escludere che questo fenomeno, seppur non presenti ancora delle dimensioni tali da destare preoccupazioni o causare disagi importanti alla popolazione del capoluogo sabaudo, come sta di fatto succedendo in altri contesti urbani italiani, possa, una volta passata l'emergenza sanitaria e il distanziamento sociale, continuare a crescere e cominciare a dare lentamente origine a tensioni sociali e a sproporzioni evidenti tra le diverse zone della città. Bisogna di fatto tenere in conto che l'epidemia alla quale tutto il mondo è al momento soggetto potrebbe cambiare le carte in tavola e potrebbe portare Airbnb a dover superare diversi ostacoli, a partire dallo sfoltimento già avvenuto di molti suoi impiegati¹⁸, nonostante i segnali di ripresa nel mese di maggio dovuti alla nuova crescita di prenotazioni sul sito, che fanno ben sperare un ritorno alla normalità¹⁹. Nella stessa situazione attuale vi sono poi anche le locazioni universitarie, che dovranno scontrarsi con la nuova realtà tecnologica delle videoconferenze e delle lezioni universitarie online, le quali permetterebbero agli studenti di non spostarsi dalla propria residenza per seguire i corsi, lasciando numerosi dubbi sul destino degli affitti. Ad ogni modo, al di là delle previsioni, dei progetti dell'Università per il distanziamento sociale, delle normative e degli incentivi pensati per sollecitare il turismo e contrastarne così la crisi nel nostro Paese, ciò che possiamo realmente fare è osservare l'evoluzione degli eventi e immaginare come potrebbe cambiare la realtà delle cose.

CONCLUSIONI

Dare corpo a questo lavoro di tesi ha rappresentato per me una sfida importante, in primo luogo con me stessa, poiché l'attività di ricerca mi ha portato a osservare e comprendere temi di grande importanza che costituiscono la realtà del contesto urbano e sociale torinese insieme alle trasformazioni a cui essi sono soggetti; in secondo luogo perché ciò mi ha permesso di esplorare più da vicino, capire e cogliere le sfumature di un tema per me di grande interesse, che, essendo stata io stessa una studentessa fuori sede in questi anni di università, mi sta particolarmente a cuore. Con il mio lavoro ho voluto contribuire alla ricerca sulla potenziale influenza che Airbnb, leader degli affitti brevi, apporta sul territorio torinese, focalizzando l'attenzione sul mercato delle locazioni tradizionali e, in modo particolare, sullo student housing, il quale, come abbiamo visto, è stata soggetto negli ultimi anni ad una crescita rapida e diffusa, complici anche quelle politiche di sviluppo e promozione dell'università e del territorio torinese che hanno avuto l'obiettivo di trasformarla in una città universitaria con una comunità studentesca grande ed efficiente. Ho ritenuto importante, quindi, svolgere una ricerca direttamente sul campo, individuando in primis quelle porzioni di città in cui sia Airbnb che la presenza studentesca sono particolarmente consolidati e continuano, nel tempo a crescere grazie all'attrattività dei poli universitari ivi presenti. Attraverso un' iniziale ricerca quantitativa, grazie ai dati diffusi in rete, al web scraping e alla bibliografia esistente, è stato possibile reperire informazioni utili sui numeri di Airbnb nel territorio torinese, e attraverso la loro analisi, ho potuto constatare quanto effettivamente il fenomeno si sia diffuso nel corso degli anni a Torino, confrontando la quantità di annunci da un anno all'altro, la media dei prezzi, i periodi di permanenza e così via, nonché i quartieri oggi maggiormente interessati dal fenomeno, in cui, quindi, si osserva un numero più ampio di affitti Airbnb. Tra queste aree della città spiccano i quartieri di San Salvario e Vanchiglia,

¹⁸ R. Sandler «Airbnb Lays Off 25% Of Workforce, Nearly 1,900 Jobs», Forbes, 2020.

¹⁹ Redazione La Stampa, «Coronavirus, Airbnb: torna la villeggiatura anni Sessanta, boom di case e ville», La Stampa.

Conclusioni

perché, data la loro posizione centrale, sono soggetti a dei flussi turistici maggiori, e risultano interessanti in modo ulteriore perché vedono anche la presenza e la vicinanza di diversi poli universitari, che li rendono attrattivi per gli studenti fuori sede in termini di affitto e ricerca di una casa. Ho portato, dunque, l'analisi dalla scala urbana a quella di quartiere, cercando una possibile relazione tra l'aumento degli annunci Airbnb in queste aree e la disponibilità di alloggi destinati a studenti. L'incremento della quantità di annunci rilevata nella ricerca dei dati quantitativi, infatti, suggerisce che gli appartamenti immessi sul mercato degli affitti brevi tramite la piattaforma vengono o sono stati sottratti, nel corso degli anni, dal mercato tradizionale degli affitti, di cui negli anni hanno usufruito sempre più studenti fuori sede, soprattutto in quelle zone prossime alle università, perciò una diminuzione della disponibilità di appartamenti a lungo periodo potrebbe recare loro dei disagi. Ho guindi inizialmente interrogato alcuni host in entrambi i quartieri, per capire se avessero, in passato, affittato i propri appartamenti con dei contratti a lungo termine, per poi indagare le motivazioni che li spingono a rivolgersi al mercato degli affitti brevi. L'analisi mostra che diversi host di entrambe le aree studio, si sono rivolti, effettivamente, in passato al mercato tradizionale, per poi passare successivamente all'affitto con Airbnb per svariati motivi, la maggior parte dei quali ha come punto in comune sostanzialmente dei ricavi più redditizi e delle garanzie e tutele maggiori date dall'uso degli affitti brevi, in particolar modo da parte di Airbnb, considerata molto più sicura, in termini di pagamenti e sicurezza dell'alloggio; una minore presenza di garanzie per gli affitti tradizionali da parte dello Stato, può disincentivare, quindi, i proprietari ad utilizzare le formule a medio e lungo termine. Per avere, in seguito, una visione più ampia dell'impatto di Airbnb sulle locazioni tradizionali, ho chiesto anche il parere di alcuni rappresentanti di agenzie immobiliari presenti in San Salvario e in Vanchiglia, dal quale si evince che Airbnb ha effettivamente avuto un certo impatto sulle locazioni studentesche, ma non di dimensioni tali da creare ancora disagi agli studenti fuori sede. La quantità di annunci sul sito registrati a Torino fino a febbraio dell'anno corrente, infatti, non è ancora paragonabile a quella di altre città italiane come Roma o Venezia,

nonostante la loro rapida crescita in pochi anni, che potrebbe continuare, in seguito alla risoluzione dell'epidemia attuale, anche in futuro, raggiungendo dimensioni simili alle altre città maggiormente interessate dagli affitti brevi. A ciò si aggiunge la possibile crescita annua degli studenti fuori sede nel capoluogo sabaudo, che sono costretti a rivolgersi al mercato della locazione privata per l'insufficienza di posti letto, offerti dagli enti regionali, nelle residenze preposte alla loro accoglienza, e che sono diretti maggiormente verso quei quartieri in cui sono presenti i poli universitari. La combo crescita di annunci Airbnb e incremento della presenza degli studenti fuori regione potrebbe, in futuro, creare gli stessi problemi che in altre città, come ad esempio Bologna, sono già realtà, ovvero una situazione in cui gli studenti fanno fatica a trovare soluzioni abitative ad un prezzo accessibile. Viene da chiedersi, tuttavia, alla luce della situazione epidemica attuale, che ha rimodulato molte delle nostre azioni, visioni e piani futuri, se ci saranno delle sostanziali inversioni di tendenza per quanto riguarda, in primis, Airbnb stessa, che potrebbe vedere, almeno temporaneamente, una diminuzione di utenti e annunci in molte parti del mondo, scoraggiati dalle complicazioni e dalle restrizioni relative all'accoglienza degli ospiti in un periodo che potrebbe protrarsi per molti mesi. Inoltre, una riflessione sulle attività e le sorti degli host in questo senso è quanto mai necessaria in questo periodo: gli effetti del distanziamento sociale e dal blocco temporaneo del turismo potrebbero colpire in maniera pesantemente negativa soprattutto i piccoli host, molti dei quali hanno fin dall'inizio utilizzato Airbnb come soluzione integrativa al proprio reddito, e in maniera ancora maggiore coloro che avevano trasformato la gestione di quest'attività nella propria fonte di quadagno principale, ritenendo questa forma di affitto più in linea con le proprie esigenze e più sicura, come abbiamo visto, per le tutele che l'azienda garantisce, ma che ha rivelato in realtà, in un momento particolarmente critico, tutta la sua fragilità lasciando molti dei suoi host senza reddito, garanzie e soprattutto certezze sugli sviluppi futuri. Coscienti oggi di questa situazione, non si esclude, ma è anzi probabile che diversi host tornino, almeno temporaneamente, ad una forma di affitto più a lungo termine, forse meno redditizia ma al momento più stabile e sicura,

Conclusioni

almeno fino alla risoluzione pressoché totale della pandemia, dopo la quale viene spontaneo chiedersi quale sarà il futuro di questi piccoli host in seguito agli effetti della crisi economica scaturita dal blocco delle attività nei mesi di lockdown nazionale: non bisogna dimenticare, infatti, che Airbnb è nato proprio in un contesto di crisi economica mondiale, che nel 2008 ha visto la sempre più rapida crescita delle piattaforme sharing, proponendo un nuovo modello economico al quale molta gente si è aggrappata per risolvere in parte i propri problemi di reddito e di mancanza di lavoro, proprio come è successo per la stessa Airbnb (Semi, Tonetta, 2020). Alla luce di gueste considerazioni è lecito pensare che la piattaforma potrebbe vedere, in futuro, uno sviluppo più intenso e più rapido nel contesto nazionale e internazionale. Un altro punto su cui sono necessarie alcune osservazioni è anche la temporanea possibile diminuzione della presenza e degli arrivi di studenti fuori sede a Torino, a causa dei provvedimenti presi dalle università per il distanziamento sociale, che prevedono il mantenimento di lezioni e corsi erogati telematicamente ancora per molti mesi. Ciò naturalmente eviterebbe loro di spostarsi dalla propria città d'origine per seguire i propri corsi di studio universitari e potrebbe guindi avere delle ripercussioni piuttosto negative sull'economia torinese, a partire dal mercato degli affitti che subirebbe perdite notevoli, poichè verrebbe a mancare il contributo economico di una parte consistente della popolazione, una situazione che al momento sembrerebbe dover protrarsi per circa un anno²⁰. Studiare e promuovere delle strategie per l'organizzazione e la progettazione degli spazi pubblici ripensati per far fronte al distanziamento, e soprattutto promuovere delle politiche di accoglienza degli studenti dalle altre regioni italiane e dai Paesi esteri, nonché investire nel potenziamento delle politiche di welfare che ruotano attorno all'università e alla comunità studentesca potrebbe essere, una volta risolta l'epidemia, un passo sicuramente utile per un recupero economico della città e per

²⁰ Redazione La Stampa, «Coronavirus, Airbnb: torna la villeggiatura anni Sessanta, boom di case e ville», La Stampa.

202

la rivalorizzazione di quell'attrattività universitaria che ha finora contraddistinto la città di Torino.

Limiti della ricerca e prospettive di ricerca futura

L'analisi di questa ricerca raccoglie due contributi diversi, l'uno legato agli aspetti più quantitativi che descrivono la presenza e l'entità della diffusione di Airbnb nella città di Torino fino ad oggi, l'altro relativo agli aspetti più strettamente sociologici che riguardano azioni e punti di vista di chi lavora a stretto contatto con le diverse forme di affitto che abbiamo visto lungo il percorso di questo lavoro. A seguito dei risultati raggiunti, sono comunque necessarie delle considerazioni che mettono in evidenza alcuni limiti e criticità legati alla metodologia adottata. La prima riguarda sostanzialmente la frammentarietà dei dati quantitativi su Airbnb relativi alla città di Torino e ai singoli quartieri: come abbiamo visto, per ricavare questi dati e giungere a determinati risultati si è resa necessaria la ricerca e l'utilizzo di diverse fonti, tra siti web e ricerche fatte precedentemente da altri autori che hanno fornito una prima visione sul contesto torinese. La necessità di ricorrere a più fonti diverse può comportare degli errori nel riportare i risultati e restituire un'immagine della realtà meno fedele. Inoltre, alcune informazioni raccolte da queste fonti si riferiscono ad un periodo che non sempre è quello più recente, poichè è molto difficile trovare dei siti web o delle piattaforme online gratuite che mettono a disposizione di chiunque i dati completi e aggiornati su Airbnb relativi a tutte le città del mondo, per cui qualche dato potrebbe risultare impreciso. Tuttavia, il mettere insieme le diverse fonti è risultato comunque utile per avere un'immagine sufficientemente completa ed esaustiva di quella che è la presenza di Airbnb a Torino e di come nel tempo si è diffusa e sviluppata rispetto a quando si è affacciata sul panorama della città. Lo stesso problema si è presentato per l'analisi qualitativa sull'andamento degli affitti studenteschi, sui quali vi sono, come visto nelle interviste alle agenzie immobiliari, pareri spesso discordanti, risultanti per lo più dalle esperienze proprie e dei loro clienti ed è difficile

fare un'analisi oggettiva sull'andamento di questo tipo di locazioni. Un altro elemento che è bene tenere in conto, poi, è che le informazioni riportate relativamente ai singoli quartieri di San Salvario e Vanchiglia, sono il risultato delle interviste ad un campione di host ristretto, che, se ampliato, potrebbe dare risultati diversi e mostrare situazioni che si discostano, anche di poco, dalle conclusioni riportate nel mio lavoro. Inoltre, come, accennato nel capitolo di introduzione alla metodologia, non è stato possibile condurre sempre i questionari di persona, sia per il volere degli intervistati, sia a causa del del lockdown nazionale dovuto all'epidemia, il quale ha reso impossibile qualunque spostamento e approccio di presenza e ha reso necessario il ricorrere alle interviste telefoniche o via e-mail. Per questo motivo alcune risposte sono mancanti o imprecise, nonostante queste rappresentino solo una piccola parte dei questionari, e non rovinino quindi i risultati finali dell'analisi. Con la mia tesi ho voluto apportare un contributo allo studio di Airbnb in quanto fenomeno emblematico e di massa, insieme alle consequenze che può avere su un settore economico importante come quello degli affitti studenteschi, analizzando le esperienze di alcune categorie di attori che ne costituiscono l'essenza e la sopravvivenza stessa e di altre che potrebbero subirne gli effetti negativi. I risultati di questa ricerca potranno naturalmente essere presi come spunto e base di partenza per lavori e riflessioni successive, utili ad approfondire il tema e superare le debolezze che scaturiscono dal mio lavoro. Un passo ulteriore potrebbe essere, ad esempio, quello di integrare all'interno della ricerca le opinioni e le esperienze dirette degli studenti nella ricerca della casa a Torino, studiando come si è evoluta nel frattempo la situazione post emergenza sanitaria, dal punto di vista della presenza studentesca e di Airbnb, in un contesto di distanziamento sociale che ha prodotto, inevitabilmente, delle conseguenze fino ad ora probabilmente impensabili e ha spinto allo studio di sistemi di erogazione della didattica innovativi che potrebbero mutare anche il mercato degli affitti studenteschi. Al di là dei cambiamenti e delle trasformazioni che potranno avvenire nel prossimo futuro in seguito alle conseguenze della pandemia mondiale, questo lavoro restituisce una fotografia pre-pandemica, di quella che è

stata la realtà torinese fino a pochi mesi fa, vissuta da turisti e studenti che hanno dato un forte contributo nel renderla viva e dinamica e la cui anche temporanea assenza permette di sollevare questioni e dubbi sul futuro di Torino, del suo comparto economico e universitario, che rappresentano arterie fondamentali di quel grande organismo che è la città.

Lo spazio è simultaneamente molte cose: i vuoti in architettura, lo spazio intorno all'architettura, il vasto spazio del paesaggio e lo spazio urbano, gli spazi intergalattici dell'universo. Lo spazio è qualcosa di intrinseco e relazionale insieme.

BIBLIOGRAFIA

MERCATO IMMOBILIARE

- Baldini Massimo, La casa degli italiani, Il Mulino, Bologna, 2010, p. 7.
- Beretta Anguissola Luigi (a cura di), I 14 anni del piano INA- Casa, Staderini, Roma, 1963.
- Bertalesi-Graf Daniela, L'Italia dal fascismo ad oggi: Dalla fine della guerra al '68: ricostruzione e "boom economico", cap. 2 in L' Italia dal fascismo ad oggi: percorsi paralleli nella storia, nella letteratura e nel cinema, Guerra Edizioni, 2005.
- Castagnoli Adriana, Torino dalla costruzione agli anni Settanta, Franco Angeli Editore, Milano, 1995.
- Cresme, Il mercato delle costruzioni nel 2005 XII Rapporto Congiunturale, Roma, novembre 2014.
- De Rossi Laura, Il treno del Sole: Storie di immigrati, in V. Castronovo (a cura di), Storia illustrata di Torino, Sellino Editore, Milano 1994.
- Di Biagi Paola (a cura di), la grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l'Italia degli anni Cinquanta, Donzelli Editore, Roma, 2010.
- Di Giacomo Michela, «Pci e migrazioni interne nella Torino del "miracolo" », Diacronie [Online], N° 9, 1 | 2012, documento 3, Messo online il 29 gennaio 2012, consultato il 20 ottobre 2019. URL: http://journals.openedition.org/diacronie/2938;
- Ferracuti Giovanna, Marcelloni Maurizio, La casa: mercato e programmazione, Einaudi, Torino 1982, p. 41.
- Gainsforth Sarah, Airbnb città merce. Storie di resistenza alla gentrificazione digitale, Derive Approdi, 2019.
- ISTAT, Censimento 1981, Istituto nazionale di statistica, Roma 1981.

- Levi Fabio, Musso, Stefano, Torino da capitale politica a capitale industriale, in Torino da capitale politica a capitale industriale, Vol. II, II miracolo economico (1950-1970), Archivio Storico della città di Torino, Torino, 2004.
- Mannelli Soveria, Istituto Luigi Sturzo (a cura di), Fanfani e la casa. Gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state. Il piano INA-Casa, Rubbettino Editore, 2002.
- Musso Stefano, Il lungo miracolo economico. Industria, economia e società (1950-1970), in Tranfaglia Nicola, Storia di Torino, IX, Gli anni della Repubblica, Einaudi, Torino 1999, p.99.
- Musso Stefano, Lo sviluppo e le sue immagini. Un'analisi quantitativa, Torino 1945-1970, in La città e lo sviluppo. Crescita e disordine a Torino 1945-1970, Fabio Levi, Bruno Maida, Franco Angeli Editore, Milano, 2002.
- Nomisma, 1º Osservatorio Immobiliare, 2019.
- Nomisma, 2° Osservatorio Immobiliare, 2019.
- Nomisma, 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, 2017.
- Nomisma, 3° Osservatorio sul Mercato Immobiliare, 2018.
- Peano Attilia, Torino, ieri, oggi, domani: una visione di sintesi p. 13-21, in Trame e ritagli dell'urbanistica, Macramè, Numero 1, Torino 2005: appunti di viaggio, 2007.
- Prizzon Franco (a cura di), Casa e affitto. Il sostegno alla locazione in Piemonte, Regione Piemonte-Cresme, 2005.
- Solo Affitti, Nomisma, Report II mercato della locazione in Italia, 2010.
- Ufficio Studi Tecnocasa, Analisi Socio demografica locazioni, Il semestre 2019.
- Ufficio Studi Tecnocasa, Mercato immobiliare di Torino, I semestre 2019.

TESI

• Giusta Francesca, Maiorana Maria Laura, Architetture per ceti medi a Torino negli anni del boom edilizio: gli edifici costruiti dall'impresa Campiglia, tesi di laurea magistrale in Architettura Costruzione Città e Architettura Per II Restauro E Valorizzazione Del Patrimonio, Politecnico di Torino, 2014.

- La Torella Antonella, Elementi di analisi del mercato immobiliare a Torino: le abitazioni in affitto, tesi di laurea in Architettura, Politecnico di Torino, ottobre 1987.
- Lonoce Maria P., Prezzi delle abitazioni e segmentazione del mercato immobiliare: Torino 1980 1990, tesi di laurea in architettura, Politecnico di Torino, luglio 1991.
- Natoli Virginia, Tendenze del mercato immobiliare a Torino, tesi di laurea in architettura, Politecnico di Torino, ottobre 1999.
- Shubina Olga, La Società Immobiliare a Torino: gli interventi di edilizia residenziale, 1945-1975, Tesi di laurea magistrale in Architettura Per Il Restauro E Valorizzazione Del Patrimonio, Politecnico di Torino, 2014.

ARTICOLI DI GIORNALE

- Callegaro Federico, A Torino ci sono 33 mila studenti fuori sede, e l'11 per cento è straniero, La Stampa, 12 giugno 2019.
- Dell'Oste Cristiano, Finizio Michela, Fatichiamo a reperire appartamenti, IlSole240-re, 14 settembre 2019.
- Dell'Oste Cristiano, Finizio Michela, Il boom di Airbnb spacca il mercato degli affitti: locazioni lunghe in crisi, IlSole24Ore, 17 settembre 2019.
- Dell'Oste Cristiano, Mazzei Bianca Lucia, Dietro il boom degli affitti brevi: quanto rende il modello Airbnb, IlSole24Ore, 20 febbraio 2018.
- Giusberti Caterina, Case Bologna, il sindaco: in arrivo uno stop ad Airbnb, La Repubblica, 2019.
- Rezzonico Silvio, Voci Maria Chiara, Affitti transitori: l'esigenza temporanea va indicata in clausola, Il Sole24Ore, 14 novembre 2018.
- Riccio Sandra, "Affitti lampo", così gli italiani guadagnano con il mattone. Airbnb e le altre locazioni brevi: ricavi fino a quattro volte rispetto a formule tradizionali, La Stampa, 10 maggio 2015.

TORINO CITTA' UNIVERSITARIA

- Continisio Maria, Torino città universitaria, avvio dei progetti, Comunicato stampa, Torino, 7 marzo 2013.
- Federconsumatori, V Rapporto sui costi degli Atenei italiani, Il parte: lo studente fuori sede, 2014.
- Laudisa Federica, 10 numeri sul diritto allo studio universitario, IRES Piemonte, 2019.
- Laudisa Federica, Gli studenti universitari a Torino, Osservatorio regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario, 2016.
- Laudisa Federica, La borsa di studio EDISU e gli interventi monetari di altri enti: quale compatibilità?, Osservatorio regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario, 2018.
- Laudisa Federica, Musto Daniela, Il servizio abitativo per gli studenti universitari in Piemonte: la domanda e l'offerta di posti letto nell'a.a. 2016/2017, Osservatorio regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario, 2017.
- Laudisa Federica, Musto Daniela, L'internazionalizzazione negli atenei piemontesi: gli iscritti stranieri e gli studenti in mobilità, Osservatorio regionale per l'Università e per il Diritto allo studio universitario, 2018.
- Mariagrazia Pellerino, Torino è nei fatti una città universitaria, 8 maggio 2012.
- Ufficio Studi Tecnocasa, Locazioni universitari, Il semestre 2018.
- Ufficio Studi Tecnocasa, Locazioni universitari, Il semestre 2019.
- Urban Center Metropolitano, Torino città universitaria, dicembre 2012.

TESI

 Mangione Erica, Torino Città Universitaria. Strategie urbane e popolazione studentesca, tesi di laurea magistrale in Pianificazione Territoriale, Urbanistica E Paesaggistico-Ambientale, Politecnico di Torino, 2018.

ARTICOLI DI GIORNALE

- Dominici Laura, Sempre più cari gli affitti a camera per gli studenti, IlSole24Ore, 24 settembre 2019.
- Liuni Floriana, Gli studenti fuori sede trainano il mercato di affitti e campus, Idealista News, 19 luglio 2018.

TURISMO

- VII Rapporto sul sistema alberghiero e turistico ricettivo in Italia, Federalberghi, 2017.
- Banca d'Italia, Eurosistema, Turismo in Italia Numeri e potenziale di sviluppo, n.23, dicembre 2018.
- Bartoloni Marzio, Stop ai "furbetti" degli affitti brevi: Airbnb dovrà riscuotere la cedolare, IlSole24Ore, 18 febbraio 2019.
- Cassa depositi e prestiti, Il sistema alberghiero italiano. Sfide e opportunità, 2018.
- Celata Filippo, La "Airbnbificazione" delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia, Sapienza University of Rome, 2017.
- Costa Elena, Le potenzialità del web per il settore turistico: l'Italia nell'epoca del Travel 2.0, 2014
- Dal Piaz Lucilla (Gruppo Dasein), Comune di Torino, Vademecum per chi desidera intraprendere l'attività di Bed & Breakfast, 2011.
- Federalberghi, Sommerso Turistico e affitti brevi: le bugie della sharing economy a confronto con i dati reali, 2016.
- Federalberghi, Turismo e shadow economy. Tutela del consumatore, concorrenza leale ed equità fiscale al tempo del turismo 4.0, 2018.
- LADEST (Laboratorio dati economici, storici, territoriali), L'airificazione delle città. Airbnb e la produzione di inequaglianza, Università di Siena, 2018.

- Martini Umberto, L'impatto di internet sul mercato turistico leisure, gennaio 2000.
- Mela Alfredo, La città con-divisa. Lo spazio pubblico a Torino, Franco Angeli Editore, Torino, 2014.
- Mirto Anna Pia Maria, Salamone Norina, La classificazione delle strutture ricettive turistiche nella normativa delle regioni italiane, ISTAT, 2018.
- Osservatorio turistico della Regione Piemonte, 2018.
- Questura di Torino, dati flussi turistici 2018-2019, consultabili da http://www.comune.torino.it/promozione/
- Redazione InfoAut Bologna (a cura di), Dossier Otto tesi sulla turistificazione, maggio 2018.
- Turismo Torino e Provincia, Annual Report, 2018.

ARTICOLI DI GIORNALE

- Costa Martina, "Turistificazione" urbana: cosa stiamo facendo alle città, Associazione Eco Internazionale, 2 ottobre 2019.
- Gagliardi Andrea, Manovra, verso tassa di soggiorno su Airbnb e affitti brevi, IlSo-le24Ore, 12 maggio 2017.
- Redazione La Repubblica, Turismo, la sindaca: Torino nei primi sei mesi 2019 cresce più delle altre città italiane. Ma Federalberghi lancia l'allarme su Airbnb: "Vale come 60 hotel in più", La Repubblica, 29 giugno 2019.

SHARING ECONOMY

- Bernardi, Monica, Un'introduzione alla Sharing Economy, Fondazione Giangiacomo Feltrinelli, 2015.
- Botsman Rachel, Rogers Roo, What's Mine Is Yours: The Rise of Collaborative Consumption, HarperBusiness, New York, 2010.

- Commissione Europea, Progetto Erasmus+KA2, Guida: Introduzione alla sharing economy e al consumo collaborativo, 2015.
- Dean, Jodi, Blog Theory: Feedback and capture in the circuits of drive, Polity, 2010.
- De Minicis Massimo, Precari e capitale, socializzazione e contingenza della forza lavoro, Economia & lavoro, 52.1, 2018.
- Matofska, Benita, What is the Sharing Economy? The People who share, 2013. Consultabile su http://www.thepeoplewhoshare.com/blog/what-is-the-sharing-economy/
- Pedroni Marco, La sharing economy non esiste, da "Sharing economy as an anti-concept", First Monday, 2019.
- Rinne April, Top 10 things a city can do to become a shareable city. Collaborative Consumption, 2014.
- Schor Juliet B., Debating the sharing economy, Journal of Self-Governance and Management Economics, 2016.
- Schor Juliet B., Getting sharing right, Contexts, 2015.
- Slee Tom, What's Yours is Mine: Against the Sharing Economy, Or Books Llc, 2017.
- Smorto Guido, Economia della condivisione e antropologia dello scambio, Diritto pubblico comparato ed europeo 19.1, 2017.
- Smorto Guido, Verso la disciplina giuridica della sharing economy, Mercato concorrenza regole, 17.2, 2015.
- Sutherland Will, Mohammad Hossein Jarrahi, The Sharing Economy and Digital Platforms: A Review and Research Agenda. International Journal of Information Management, 2018.

AIRBNB

- Balck Birte, Daniel Cracau, Empirical analysis of customer motives in the shareconomy. working paper series, University of Magdeburg, Magdebur, 2015.
- Barron Kyle, Edward Kung, and Davide Proserpio, The effect of home-sharing on house prices and rents: Evidence from Airbnb, 2018.
- Botsman Rachel, Capelin Lauren, Airbnb: building a revolutionary travel company, Saïd Business School Case, University of Oxford 2015.
- Cheng Mingming, Carmel Foley, The sharing economy and digital discrimination: The case of Airbnb, International Journal of Hospitality Management 70, 2018.
- Chioda Eleonora, Donadio Giancarlo, Ingrosso Lucia, Tripepi Tiziana, Startup. Sogna, credici, realizza. Dall'idea al successo, Hoepli, 2016.
- Choi Ki Hong, Jung Joohyun, Ryu Suyeol Y., Kim Su Do, Yoon Seong- Min. The relationship between Airbnb and the hotel revenue: in the case of Korea. Indian Journal of Science and Technology, 2015.
- Edelman Benjamin, Michael Luca, Dan Svirsky, Racial discrimination in the sharing economy: Evidence from a field experiment, American Economic Journal: Applied Economics 9.2, 2017.
- Ert Eyal, Aliza Fleischer, Nathan Magen, Trust and reputation in the sharing economy: The role of personal photos in Airbnb, Tourism Management 55, 2016.
- Gallagher Leigh, The Airbnb Story: How Three Ordinary Guys Disrupted an Industry, Made Billions... and Created Plenty of Controversy, Houghton Mifflin Harcourt, 2017.
- Guttentag Daniel, Airbnb: Disruptive innovation and the rise of an informal tourism accommodation sector, Current Issues in Tourism, 2013.
- Guttentag Daniel A., Stephen LJ Smith, Assessing Airbnb as a disruptive innovation relative to hotels: Substitution and comparative performance expectations, International Journal of Hospitality Management, 2017.
- Gutiérrez Javier, García-Palomares Juan Carlos, Romanillos, Gustavo, Salas-Olmedo, Maria Henar, The eruption of Airbnb in tourist cities: Comparing spatial patterns of hotels and peer-to-peer accommodation in Barcelona. Tourism Management, 2017.

- Hempel Jessi, Airbnb: More Than a Place to Crash, Fortune, 165.7, 2012.
- Kenney Martin, Zysman John, The Rise of the Platform Economy, Issues in science and technology, 2016.
- Lalicic Lidija, Christian Weismayer, The role of authenticity in Airbnb experiences, Information and communication technologies in tourism 2017. Springer, Cham, 2017.
- Leismann Kristin, Schmitt Martina, Rohn Holger, Baedeker Carolin, Collaborative consumption: towards a resource-saving consumption culture, Resources, 2(3), 2013.
- Luise Vincenzo, Chiappini Letizia, Sharing economy e nuove forme di precarietà: problematiche, resistenze e possibili soluzioni, 2017.
- Manyika James, Lund Susan, Bughin Jacques, Robinson Kelsey, Mischke Jan, Mahajan, Deepa, Independent work: Choice, necessity, and the gig economy, McKinsey Global Institute, 2016.
- Mody Makarand Amrish, Courtney Suess, Xinran Lehto, The accommodation experiencescape: a comparative assessment of hotels and Airbnb, International Journal of Contemporary Hospitality Management, 2017.
- Nieuwland Shirley, Rianne Van Melik, Regulating Airbnb: how cities deal with perceived negative externalities of short-term rentals, Current Issues in Tourism, 2020.
- O' Regan Michael, Choe Jaeyeon, Airbnb and cultural capitalism: enclosure and control within the sharing economy, Bournemouth University Business School, Bournemouth, UK, 2017.
- Quinby Douglas, Gasdia Marcello, Share This! Private Accommodation & the Rise of the New Gen Renter, Phocuswright, 2014.
- Trafis Team, As A Rare Profitable Unicorn, Airbnb Appears To Be Worth At Least \$38 Billion, Forbes, 11 maggio 2018.
- Tussyadiah lis P., Pesonen Juho, Impacts of peer-to-peer accommodation use on travel patterns, Journal of Travel Research, 2016.
- Wachsmuth David, Alexander Weisler, Airbnb and the rent gap: Gentrification through the sharing economy, Environment and Planning A: Economy and Space 50.6, 2018.

Bibliografia

- Xie Karen, Zhenxing Mao, The impacts of quality and quantity attributes of Airbnb hosts on listing performance, International Journal of Contemporary Hospitality Management, 2017.
- Zervas Georgios, Davide Proserpio, John W. Byers, The rise of the sharing economy: Estimating the impact of Airbnb on the hotel industry, Journal of marketing research 54.5, 2017.

TESI

- Caccese Angelo, The Airbnb effect architecture and urban consequences of a new way of trading homes, Corso di laurea in Architettura Costruzione e Città, 2019.
- Rolando Federica, Airbnb e l'abitare contemporaneo, Corso di laurea di Architettura Costruzione e Città, Politecnico di Torino, 2018.
- Zani Alberto, La rivoluzione del platform business: il caso Airbnb, Tesi di Laurea in Economia e gestione delle imprese, LUISS Guido Carli, 2018.

ARTICOLI DI GIORNALE

- Gallotti Simone, Bocca (Federalberghi): "La cedolare secca non basta, bisogna colpire le società mascherate", La Stampa, 14 maggio 2017.
- Jet Johnny, What's New with Airbnb in 2018?, Forbes, 5 marzo 2018. https://www.forbes.com/sites/johnnyjet/2018/03/05/whats-new-with-airbnb-in-2018/#4fcd-b2ef44b8
- Montrella Sonia, Airbnb sta uccidendo gli alberghi? Un'inchiesta, Agi, 12 aprile 2019.
- Redazione La Repubblica, Anche Google investe in Airbnb: il valore sale a 30 miliardi, La Repubblica, 23 settembre 2016.
- Simonetta Biagio, Airbnb vola in Italia: è il terzo mercato al mondo per gli affitti temporanei, IlSole24Ore, 25 giugno 2015.

METODOLOGIA

- Cardano Mario, La ricerca qualitativa, Bologna: Il mulino; 2011.
- Cardano Mario, Manocchi Michele, Venturini G. Lorenzo, Ricerche. Un'introduzione alla metodologia delle scienze sociali, Carocci, 2011.
- Cardano Mario, Tecniche di ricerca qualitativa. Percorsi di ricerca nelle scienze sociali, Carocci; 2003.

LA CITTA' DI TORINO E INQUADRAMENTO DEI CASI STUDIO

- Aa. Vv, Il Liberty a Torino, Cassa di Risparmio di Torino, 1981.
- Bianco Mario, Scaglione Massimo, San Salvario, Graphot, I Borghi di Torino edizione, Torino. 2013.
- Braun Nicole, Philipp Schäfer. Short-term rentals and housing rents. The case of Airbnb in Berlin, European Real Estate Society (ERES), 2015
- Cavallero Enza, Oltre le antiche mura: il Moschino, Borgo Po, la collina torinese, Cavoretto e San Salvario, Città di Torino, Torino, 2003.
- Celata Filippo, Venere Stefania Sanna, Silvia De Luca, La "Airbnbificazione" delle città: gli effetti a Roma tra centro e periferia, Sapienza Università di Roma-Dip. Memotef, 2017.
- Ciampolini Tiziana, Indagare le nuove forme di povertà: scelte di senso, in Osservatorio delle Povertà e delle Risorse della Caritas diocesana di Torino, In precario equilibrio, vulnerabilità sociali e rischio povertà. Un'osservazione a partire dal quartiere San Salvario di Torino, Edizioni Gruppo Abele, Torino, 2009.
- Chiappini Letizia, Lidia Frazzei, Verso il Quartiere Utopico. San Salvario e Quartiere Roma, due esperienze a confronto, 2013.
- Davico Pia, Devoti Chiara, Lupo Giovanni Maria, Viglino Micaela, La storia della città per capire. Il rilievo urbano per conoscere. Borghi e borgate di Torino, Politecnico di Torino, Torino 2014.

- De Rossi Antonio, Durbiano Giovanni, Torino 1980-2011. La trasformazione e le sue immagini, U. Allemandi, Torino, 2006.
- Farina Isabel, Economie sommerse a San Salvario, produzione e mobilità dell' illegalità nel quartiere della movida, Università degli Studi di Torino, 2014.
- Fondazione Rosselli, Impatto degli Atenei sull'Area Metropolitana, Torino, 2009.
- Gallo, Piero, Vi racconto San Salvario. Una Finestra su Torino, Anteprima Edizioni, Torino, 2004.
- Gilli Monica, Dansero Egidio, Torino capitale del cibo? Alcune riflessioni preliminari, in Città di Torino, Atlante del Cibo, Torino, 2019.
- Guazzo Costanza, Un quartiere che cambia: abitare e resistere nella San Salvario della movida, Università degli Studi di Torino, 2014.
- Guida al borgo di San Salvario, Torino, CICSENE, 2001.
- Horn Keren, Mark Merante, Is home sharing driving up rents? Evidence from Airbnb in Boston, Journal of Housing Economics, 2017.
- Miletto, Enrico Sasso, Donatella, Torino '900. La città delle fabbriche, Edizioni del Capricorno, Torino, 2015.
- Oskam Jeroen, Albert Boswijk, Airbnb: the future of networked hospitality businesses, Journal of Tourism Futures, 2016.
- Pistoi Mila Leva, L'edilizia popolare all'inizio del nostro secolo, in «Piemonte vivo», n. 6, dicembre, 1974.
- Rapporto Mercato Immobiliare Torino, Gruppo Tecnocasa, 2016.
- Report Movimento Turistico in Italia, ISTAT, 2018.
- Ronconi Susanna, Un quartiere multiforme e le sue "pieghe", in Osservatorio delle Povertà e delle Risorse della Caritas diocesana di Torino, In precario equilibrio, vulnerabilità sociali e rischio povertà. Un'osservazione a partire dal quartiere San Salvario di Torino, Edizioni Gruppo Abele, Torino, 2009.
- Rubino Irene, Cristina Coscia, Airbnb Revenue Generation in the Urban Context: An Analysis of Renting Patterns and Dynamics, International Symposium on New Metropolitan Perspectives. Springer, Cham, 2018.

- Rubino Irene, Short-term rentals and transformations in urban areas: the case of Turin (Italy), Territ. Italia 1, 2018.
- Scarzella Paolo (a cura di), Torino nell'Ottocento e nel Novecento. Ampliamenti e trasformazioni entro la cerchia dei corsi napoleonici, Celid, Torino 1995.
- Schede problematiche delle borgate, Città di Torino, Scheda generale Circoscrizione 7, 2011.
- Semi, Giovanni, and Marta Tonetta, Marginal hosts: Short-term rental suppliers in Turin, Italy, Environment and Planning A: Economy and Space, 2020.
- Valerio Stefano, Strategia di valorizzazione nella città post-industriale: il caso Torino fra Airbnb, turismo e cibo, Torino, 2020.
- Vanolo Alberto, The image of the creative city, eight years later: Turin, urban branding and the economic crisis taboo, Cities, 2015.

ARTICOLI DI GIORNALE

- Coccorese Paolo, Torino, il boom di Airbnb aumenta gli affitti per gli studenti fuorisede, Corriere della Sera, 15 dicembre 2019.
- Ricca Jacopo, Vanchiglia, l'appello dei residenti anti-movida alla sindaca: "Nei weekend chiuda i locali all'una", La Stampa, Torino, 30 gennaio 2020; Poletto Lodovico, Casa Vanchiglia: borgo di artisti, studenti e della mala-movida», La Stampa, Torino, 5 marzo 2019.

ANALISI DEI QUARTIERI STUDIO

ARTICOLI DI GIORNALE

- Sandler Rachel, Airbnb Lays Off 25% Of Workforce, Nearly 1,900 Jobs, Forbes, 5 maggio, 2020. https://www.forbes.com/sites/rachelsandler/2020/05/05/airbnb-lays-off-25-of-workforce-nearly-1900-jobs/#7b9808264fb7
- Redazione La Stampa, Coronavirus, Airbnb: torna la villeggiatura anni Sessanta, boom di case e ville, La Stampa, 19 maggio 2020.

RINGRAZIAMENTI

Quando ho scritto la prima riga di questa tesi, non avevo previsto dei ringraziamenti finali. Tuttavia, se sono arrivata fin qui, lo devo al sostegno e alla presenza, fisica e spirituale, di quelli che considero i miei pilastri, le persone che mi vogliono bene e che mi sono state vicine durante questi anni intensi, colmi di emozioni diverse.

Voglio, dunque ringraziare in primo luogo la mia famiglia, che mi ha sempre sostenuta ma soprattutto incoraggiata nell'affrontare tutti gli ostacoli che mi si ponevano davanti con amore e comprensione.

Un grazie particolare va poi a Gian, con il quale ho condiviso questi anni e che mi ha supportata (e sopportata) lungo il mio percorso, dandomi la forza, quando mancava, di andare avanti e inseguire sempre i miei sogni. Grazie per la tua pazienza e per essermi sempre stato a fianco.

Grazie alle mie amiche, Ale, Gio, Giogi, Vale, Fra e Fabri, conosciute sui banchi universitari e diventate ben presto una parte molto importante della mia vita e della mia quotidianità. Grazie per le risate, per aver condiviso con me gioie e dolori, per la vostra presenza in tutti questi anni.

Grazie anche a coloro che sono diventati amici e compagni di vita quasi per caso, ma con i quali persino le pesanti giornate di studio in biblioteca diventavano momenti piacevoli, divertenti e memorabili: Alessandro, Sabrina, Edoardo, Dario, Betta, Elisabetta, Federico, grazie davvero.

Vorrei poi ringraziare anche i miei relatori per la loro grande disponibilità, per avermi sempre indicato la strada da seguire con professionalità e un occhio mai troppo critico.

Infine voglio ringraziare Enrico Bertoletti, una persona che stimo tantissimo, per avermi sempre trattata alla pari degli altri dipendenti, avermi insegnato molto in poco tempo e per avermi dato fiducia fin dal primo momento. La differenza tra un capo e un leader è molto sottile, ma lui ha indubbiamente saputo coglierla.

Grazie a tutti voi, di cuore.